



Rapport

Toekomstperspectief De Niervaert

gemeente Moerdijk

16 mei 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4	6.3	Alternatieve scenario's	33
1.1	Aanleiding	4	7.	Contractvormen en aanbesteding	35
1.2	Vraagstelling	4	7.1	Traditioneel contract	35
1.3	Aanpak	4	7.2	Bouwteamcontract	35
2.	Overzicht De Niervaert	7	7.3.1	Varianten op geïntegreerd contract	36
2.1	Sportcentrum De Niervaert	7	7.4	Marktanalyse	36
2.2	Gebruik en bezoekersaantallen	8	7.4.1	Markt van zwembadbouwers	36
2.3	Organisatie en jaarrekening	9	7.4.2	Kansen voor lokale markt bij realisatie	37
3.	Marktanalyse	12	7.4.3	Prijsontwikkeling	37
3.1	Inleiding	12	7.4.4	Risico prijsontwikkeling	38
3.2	Concurrentieanalyse zwembaden	12	7.4.5	Exploitatievormen	38
3.3	Marktanalyse sociaal-culturele functie	12	7.5	Voorlopig advies aanbesteding	39
3.4	Verzorgingsgebied	13	8.	Procedures en vervolgstappen	41
4.	Landelijke trends en ontwikkelingen	15	8.1	Locatie en ruimtelijke inpassing	41
4.1	Sociaal-maatschappelijk	15	8.2	Procedures en doorlooptijd	42
4.2	Sociaal-economisch	15	8.3	Aandachtspunten	43
4.3	Sportparticipatie en bewegingsonderwijs	16	9.	Conclusies en aanbevelingen	45
5.	Inventarisatie en beoordeling wensen en behoeften	19	9.1	Conclusies	45
5.1	Inleiding	19	9.2	Aanbevelingen	46
5.2	Beleidsmatige kaders	19	Bijlage 1	Grootste gebruikers De Niervaert	47
5.3	Zwembad	19	Bijlage 2	Lijst met respondenten	48
5.4	Sporthal	20	Bijlage 3	Concurrentieanalyse zwembaden	49
5.5	Sociaal-culturele functie	22	Bijlage 4	Stichtingskostenraming	50
5.6	Overige functies	24			
5.7	Mogelijke nieuwe commerciële functies	25			
6.	Voorkeursscenario en opties	27			
6.1	Voorkeursscenario	27			
6.1.1	Beschrijving van het scenario	27			
6.1.2	Investeringskosten voorkeursscenario	28			
6.1.3	Uitgangspunten bij de exploitatie	30			
6.2	Opties en investeringskosten	31			



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern Klundert van de gemeente Moerdijk bevindt zich sport- en evenementencentrum De Niervaert, verder genoemd 'sportcentrum'. Het sportcentrum bestaat uit een zwembad, een sporthal, een zalencentrum met onder andere een ontmoetingsfunctie, een beachveld en horeca. De Niervaert nadert inmiddels het einde van haar levensduur en de gemeente Moerdijk ontwikkelt plannen om een nieuw sportcentrum te kunnen realiseren ter vervanging van De Niervaert. Er is nog geen sprake van een uitgewerkte visie op de aard en omvang van het nieuwe sportcentrum. Wel is duidelijk dat er wederom sprake dient te zijn van een combinatie zwembad, sporthal en ontmoetingsfunctie op de bestaande locatie.

Naast De Niervaert bevindt zich in Klundert nog een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals Huis vd Wijk/Mauritshof en De Stad. Als onderdeel van het onderzoek zal het gebruik en de bezetting van deze voorzieningen worden geïnventariseerd en zal mede op basis hiervan de aard en omvang van ontmoetingsfunctie in de nieuwe Niervaert worden bepaald.

Naast de plannen voor het vervangen van het sportcentrum voert de gemeente een onderzoek uit naar de renovatie / nieuwbouw van 4 nieuwe scholen. Onderdeel van de onderzoeksvraag is te onderzoeken of op het bestaande perceel ook ruimte (te maken) is voor de realisatie van eventuele nieuwbouw.

1.2 Vraagstelling

De gemeente Moerdijk heeft voor het onderzoek waarop deze rapportage betrekking heeft de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

Vraagstelling

Voer een behoefte- en haalbaarheidsonderzoek uit naar een nieuw sport- en evenementencentrum in Klundert dat dient ter vervanging van het bestaande sport- en evenementencentrum De Niervaert, verder genoemd 'sportcentrum'. Ontwikkel een drietal scenario's voor het nieuwe sportcentrum waarbij in ieder geval sprake is van een beschrijving van de configuratie en de voorzieningen/faciliteiten. Per scenario dient verder een eerste investerings- en exploitatieraming te worden opgesteld met een vertaling naar de jaarlast.

Betrek bij dit onderzoek de plannen voor renovatie / nieuwbouw van scholen en bepaal mede op basis van een onderzoek naar de bestaande maatschappelijke voorzieningen de aard en omvang van de ontmoetingsfunctie in het nieuwe sportcentrum.

Bij de uitvoering van het behoefteonderzoek dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Betrek de huidige gebruikers en medewerkers van De Niervaert bij het onderzoek.
- De locatie van het nieuwe sportcentrum is de huidige locatie.
- Resultaat van het onderzoek is een document op basis waarvan een keuze kan worden gemaakt voor een scenario voor het toekomstige sportcentrum. Dat scenario dient vervolgens verder te worden uitgewerkt. Ook is in het betreffende document een aanbevelingsadvies opgenomen.

1.3 Aanpak

Voor het onderzoek zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd.

Analyse exploitatie en gebruik

De huidige exploitatie en het gebruik van De Niervaert zijn geanalyseerd op basis van de financiële gegevens van Optisport Moerdijk en de gebruiksgegevens van het complex.

Verder zijn inventariserende gesprekken gevoerd met de volgende belanghebbenden den betrokkenen:

- ❖ Optisport Moerdijk: met de regiomanager en de vestigingsmanager van Optisport Moerdijk zijn gesprekken gevoerd over de huidige exploitatie en de kansen en beperkingen van het huidige complex. Daarnaast is over dezelfde onderwerpen een gesprek gevoerd met de horecamanager. Verder is het gehele complex bezichtigd.
- ❖ de 10 grootste gebruikers van De Niervaert (bijlage 1). Tijdens die gesprekken is ingegaan op het huidige gebruik van het complex door de gebruikers, de voor- en nadelen van het huidige complex en de wensen voor een toekomstig complex.
- ❖ Vertegenwoordigers van de gemeente Moerdijk: voor het bepalen van de randvoorwaarden en de koppeling met het bestaande beleid op het gebied van maatschappelijke ontwikkeling, sport en onderwijs. Er is gesproken met een ambtelijke vertegenwoordiging en met de twee betrokken portefeuillehouders.
- ❖ Overige stakeholders: er is gesproken met verschillende maatschappelijke organisaties, waaronder de Stichting Behoud De Niervaert, WMO raad Moerdijk, Surplus, Meer Moerdijk en de Heemkundekring.

Tijdens de inventariserende fase is eveneens gesproken met vertegenwoordigers van de Stadstafel Klundert. Vervolgens zijn de uitkomsten van de gesprekken en de eerste analyse van de exploitatie gedeeld met gebruikers en andere belangstellenden tijdens een bijeenkomst van de Stadstafel Klundert. Daarbij is een basisvariant voor een nieuwe accommodatie besproken en zijn verschillende opties (inclusief investeringen) toegelicht.

Bureauonderzoek

Voor het uitwerken van de trends en ontwikkelingen zijn onze bureaugegevens gebruikt. Daarnaast is bureauonderzoek gedaan naar de ontwikkelingen in de omgeving van De Niervaert, waaronder soortgelijke (concurrerende) voorzieningen, demografie en andere ontwikkelingen.

Voor de raming van de investeringskosten voor een nieuw complex is eveneens gebruik gemaakt van specifieke expertise en referentiegegevens van ons bureau. Hetzelfde geldt voor de exploitatieopzet voor het nieuwe sportcentrum.

Analyse en uitwerking van een voorkeursvariant

Op basis van de analyse van de huidige exploitatie en het gebruik, de wensen van de gebruikers en andere belanghebbenden en onze bureauexpertise is een analyse gemaakt van de verschillende onderdelen van het complex en is een voorkeursvariant ontwikkeld. Daarbij zijn nog verschillende opties uitgewerkt, waar in deze rapportage verder op teruggekomen wordt.



2. Overzicht De Niervaert

2.1 Sportcentrum De Niervaert

Sportcentrum De Niervaert is een multifunctionele accommodatie met verschillende functies. Het complex is in verschillende fasen gerealiseerd.

Het complex beschikt over de volgende faciliteiten:

Zwembad

Het zwembad telt drie bassins, die in verschillende perioden zijn gerealiseerd.

- ❖ Het wedstrijdbad heeft een afmeting van 25 x 10 meter (4 banen). Daarmee is het wedstrijdbad niet geschikt voor zwemwedstrijden, maar wel voor ander verenigingsgebruik, recreatief gebruik en banenzwemmen en instructiezwemmen. In het wedstrijdbad zit geen beweegbare bodem. Het bad is voorzien van opstaande randen.
- ❖ Het instructiebad heeft een afmeting van 11 x 9 meter en beschikt eveneens over opstaande randen. Een beweegbare bodem ontbreekt.
- ❖ Het recreatiebad heeft een vrije vorm (circa 90 m², inclusief het peuterbad), is het meest recent gerealiseerd en beschikt over verschillende recreatieve elementen, zoals een glijbaan van 80 meter, een stroomversnelling, een whirlpool en een Turks stoombad.
- ❖ Het totale wateroppervlakte van de bassins is daarmee ongeveer 440 m².

Sporthal

De sporthal heeft een omvang van 48 x 32 meter. Daarmee is de sporthal breder dan een gemiddelde sporthal (24 of 28 meter breed) en kan de hal voor alle takken van sport gebruikt worden. De hal is voorzien van een toestellenberging over de lengte van de hal en kan via twee scheidingswanden opgedeeld worden in drie zaaldelen van 16 x 32 meter. De hal beschikt verder over 6 kleedkamers en een tribune met 135 zitplaatsen.

Zalencentrum

Het zalencentrum van De Niervaert bestaat uit verschillende onderdelen:

- ❖ Repetitieruimte voor muziek: in het complex zit een repetitieruimte voor muziekverenigingen en koren van 145 m². In de ruimte zit een inpandige opslag voor muziekinstrumenten van 25 m².
- ❖ De grote zaal: de grote zaal heeft een afmeting van 20 x 15 meter en is via een schuifwandconstructie op te delen in twee zalen. In de zaal is een bar aanwezig voor grotere bijeenkomsten, feesten en partijen (onder meer carnaval). De bar kan flexibel verlengd worden met mobiele delen.
- ❖ De kleine zaal (ongeveer 90 m²): de zaal kan gesplitst worden in twee kleinere zalen (6,5 x 8,5 meter en 7 x 6,5 meter). Deze zalen worden vooral gebruikt voor vergaderingen, trainingen en presentaties.
- ❖ De biljartzaal (ongeveer 65 m²): in deze zaal staan permanent twee biljarts. De zaal wordt vooral gebruikt door de Stichting Plaatselijk Raad Ouderenwerk Klundert (SPROK).

Horeca

De Niervaert beschikt over twee aparte horecaruimten. Bij de receptie ligt de centrale horeca met aangrenzend de keuken. Vanaf de horeca is er zicht op het wedstrijdbad en grenst daarnaast aan de sporthal.

Naast de centrale entree van het complex ligt De Babbelaar. Deze ruimte is af te sluiten voor besloten bijeenkomsten en feesten en heeft een eigen bar. Eten en hapjes voor de Babbelaar en de bar in de grote zaal worden geserveerd vanuit de keuken bij de centrale horeca en receptie.

Beachveld

Sinds een aantal jaar is naast De Niervaert een beachveld gesitueerd. Het beachveld is bereikbaar via de centrale horeca en heeft een afmeting van 40 x 30 meter. De initiatiefnemer van het veld is Beach Soccer Klundert, gelieerd aan vv Klundert, samen met DSO Korfbal en Optisport. Het veld is via een gemeentelijke bijdrage en sponsoring gerealiseerd. Ook andere takken van sport maken gebruik van het veld (onder meer volleybal, tennis, korfbal). Het beachveld is in principe los van de andere delen van de accommodatie te gebruiken. Wel wordt de horeca opengesteld voor gebruikers en toeschouwers in combinatie met het gebruik van het beachveld. Voor het gebruik van het veld is een

gebruikersovereenkomst opgesteld tussen Optisport Moerdijk en Beach Soccer Klundert, waarbij het gebruik zonder vergoeding mogelijk is (mede vanwege de inspanningen van Beach Soccer Klundert om sponsors en fondsen te werven voor de realisatie).

2.2 Gebruik en bezoekersaantallen

Covid-19

Voor de analyse van het gebruik en de bezoekersaantallen is vooral gekeken naar het laatste jaar dat sprake was van regulier gebruik, het jaar 2019. Voor de jaren 2020 en 2021 is geen reëel beeld te krijgen in het gebruik, de bezoekersaantallen en de financiële resultaten, omdat vanaf maart 2020 sprake was van meerdere periodes waarin het complex gesloten was door lockdowns en/of andere maatregelen. Zowel de jaren 2020 als 2021 geven daarmee geen volledig beeld van het gebruik en de financiële resultaten.

Gebruik algemeen

Het complex kent meerdere functies en ruimten en daarmee ook een grote groep gebruikers. In totaal zijn er ongeveer 100 verschillende gebruikersgroepen te onderscheiden, waardoor er gedurende elke dag van de week behoorlijk tot veel toeloop is in het complex. Daarmee ontstaat een beeld van een levendig sport- en ontmoetingscentrum.

Sporthal

De sporthal wordt gebruikt voor het reguliere gebruik: bewegingsonderwijs primair onderwijs, verenigingssport en overige gebruikersgroepen sport en bewegen. Daarnaast wordt de sporthal gebruikt als grotere uitvoeringsruimte voor culturele organisaties wanneer de grote zaal te klein is voor die uitvoeringen.

Het aantal gebruiksuren bewegingsonderwijs in de sporthal is beperkt. Dit is ongeveer 15 uur per week 1 zaaldeel. Daarbij wordt op een aantal momenten door scholen tegelijk gebruik gemaakt van de sporthal, hetgeen mogelijk is door de scheidingswanden. Het rooster van de sporthal overdag biedt daarmee voldoende ruimte om extra uren bewegingsonderwijs te faciliteren, hetzij voor meer uren van de huidige gebruikers (kwaliteitsimpuls bewegingsonderwijs), hetzij om in te spelen op eventuele wetswijzigingen waarbij meer uren bewegingsonderwijs per week gefaciliteerd moeten worden.

Grotere gebruikers qua verenigingsactiviteiten zijn met name DSO korfbal, volleybalvereniging SDC, de judovereniging en hockeyvereniging Zevenbergen (zaal hockey). Daarnaast zijn er verschillende kleinere gebruikers, waaronder VIOS (korfbal), badminton, tennis. In de huidige roosters zijn nog wel uren beschikbaar voor verhuur (zaaldelen of de hele sporthal). De extra breedte van de sporthal wordt gewaardeerd door de zaalsportverenigingen. Daardoor is het eenvoudig mogelijk om op 1 gebruiksuur meerdere teams te laten trainen. Daarnaast biedt de extra breedte op wedstrijddagen de mogelijkheid voor teams om langs het wedstrijdveld een warming up te doen.

De bezetting van de sporthal voor verenigingsgebruik is tijdens het zaalkorfbalseizoen (oktober – maart) redelijk tot goed. Tijdens het zaal hockeyseizoen (december – februari) is sprake van een goede bezetting, omdat de sporthal dan ook op zondag gebruikt wordt. Buiten het zaalkorfbalseizoen (de periode eind maart – half oktober) is er sprake van een matige bezetting van de sporthal en is er nog ruimte om (nieuwe) verenigingen en gebruikers te huisvesten.

Naast sportverenigingen wordt de sporthal ook gebruikt voor grotere culturele uitvoeringen op het moment dat de grote zaal niet in de capaciteit kan voorzien. Onder meer Determinato maakt hier een aantal momenten per jaar gebruik van. Door de op- en afbouwtijd moet de sporthal daarvoor dan meerdere dagen door de gebruiker gehuurd worden. Ook wordt de sporthal tijdens carnaval gebruikt.

Zwembad

Het zwembad wordt vooral gebruikt voor recreatiezwemmen, doelgroepen, instructiezwemmen en verenigingen. Bovenstaand activiteitsaanbod wordt grotendeels ingevuld door exploitant Optisport. Daarbij komt uit de interviews naar voren dat er meerdere gebruiksuren zijn voor therapeutische zwemactiviteiten, voor een breed scala aan doelgroepen.

Hoewel het 25-meter bad niet geschikt is voor zwemwedstrijden, worden door sportvereniging Het Rooie Paerd verschillende activiteiten aangeboden in het zwembad (duiken, verenigingszwemmen, de reddingsbrigade en doelgroep activiteiten voor minder validen). Het Rooie Paerd heeft op maandagavond haar verenigingsavond.

Door het relatief grote aanbod van zwemvoorzieningen in de gemeente Moerdijk en omgeving (zie ook hoofdstuk 3), is het aantal bezoekers aan het zwembad beperkt. In de jaren voor de COVID-19 uitbraak lag het gemiddelde aantal bezoekers aan het zwembad op ongeveer 50.000. In combinatie met de bezoekersaantallen van de andere zwembaden ligt het animocijfer voor zwemmen in Moerdijk daarmee lager dan landelijk gebruikelijk is. Op basis van het aantal inwoners in Moerdijk en de landelijke animocijfers zouden gemiddeld tussen ongeveer 100.000 en 140.000 bezoeken (exclusief buitenbaden) gerealiseerd kunnen worden.

De zwembadvoorziening in Klundert staat daarmee niet per se in verhouding tot de omvang van de kern en dient als een ruim bemeten 'luke' voorziening voor de kern Klundert te worden gekenschetst.

Zalencentrum en horeca

Het zalencentrum en de horeca worden door een grote diversiteit aan doelgroepen gebruikt. (Sociaal-)culturele verenigingen als muziekvereniging Determinato, het Westhoeks mannenkoor, vrouwenkoor C'est la Vie en SPROK zijn daarbij grotere structurele gebruikers. Daarnaast wordt het zalencentrum sinds enkele jaren tijdens carnaval weer gebruikt door carnavalsvereniging LAK. Verder is er een veelheid aan grotere en kleinere gebruikers die één of meerdere zalen in het complex gebruiken (structureel en incidenteel). Door het grote aantal gebruikers en de diversiteit daarin, ontstaat zowel overdag als 's avonds reuring in het complex en is er een continue loop.

De muziekzaal kent een goede akoestiek. De ruimte is in de afgelopen jaren kleiner geworden, omdat een in pandige berging voor muziekinstrumenten is gerealiseerd. Muziekvereniging Determinato geeft aan dat, mede door groei van het aantal leden de muziekzaal te klein geworden is. Bij de bouw van de Niervaert telde de vereniging 30 leden, inmiddels zijn dat er 130 (waarvan 60 in het orkest zitten).

De sporthoreca bij de receptie wordt vooral gebruikt door bezoekers aan het zwembad, de sporthal en in de zomer het beachveld. Deze horecavoorziening ligt centraal in het complex. De (tweede) horecavoorziening De Babbelaar wordt vooral gebruikt door gebruikers van het zalencentrum en kan zelfstandig worden afgehuurd. De horeca in het complex is daarmee primair ondersteunend aan de functies van het complex, maar de horecavoorziening

wordt dus ook zelfstandig verhuurd en gebruikt (bijvoorbeeld ook voor catering). Doordat beide horecavoorzieningen niet aan elkaar grenzen en De Babbelaar niet aan de keuken grenst, is meer personeel nodig (of dienen bezoekers iets langer te wachten) voor de bediening.

De zalen worden verhuurd aan maatschappelijke gebruikers (onder meer verenigingen in Klundert, politieke partijen en de gemeente), maar ook commercieel. Zo vinden er trainingen, presentaties en andere bijeenkomsten plaats. Daarnaast worden er evenementen georganiseerd door de exploitant en zijn verschillende zalen (waaronder de grote zaal) in de accommodatie af te huren voor feesten en partijen.

Tenslotte kent het complex een inloofunctie. De welzijnsinstelling Surplus geeft desgewenst aan dat deze inloofunctie (c.q. ontmoetingsfunctie) van belang is voor de inwoners in de wijken rondom De Niervaert. Voor specifieke doelgroepen (ouderen, mensen die minder mobiel zijn) is de ontmoetingsfunctie in het centrum van Klundert te ver af. Door Surplus worden dan ook activiteiten en inloofmomenten georganiseerd in De Niervaert. De inloofunctie van De Niervaert wordt wel op een andere manier ingevuld dan bij andere dorpshuizen in de gemeente. Momenteel zijn er geen aangepaste prijzen voor bijvoorbeeld koffie en thee, lunches of een daghap voor deze doelgroepen. Vanuit de inloofunctie is die behoefte er wel: zowel voor het faciliteren van laagdrempelige activiteiten vanuit Surplus, als ook voor 'ongeorganiseerde' ontmoetingsmomenten voor wijkbewoners.

Concluderend

Concluderend kan gesteld worden dat De Niervaert het maatschappelijke hart in Klundert is, een veelzijdig aanbod en dito gebruikers kent en met al haar functies nadrukkelijk voorziet in een behoefte in Klundert. Wel zijn er verschillen waarneembaar in de intensiteit van het gebruik tussen de verschillende functies. Het zalencentrum en de sporthal worden daarbij intensiever gebruikt dan het zwembad, dat een laag animocijfer heeft.

2.3 Organisatie en jaarrekening

Optisport Moerdijk is de vennootschap die verantwoordelijk is voor de exploitatie van De Niervaert. Zwembad De Bosselaar in Zevenbergen wordt eveneens door Optisport geëxploiteerd. De stichting die verantwoordelijk is voor de exploitatie van zwembad Het

Buitendiep in Willemstad, heeft Optisport ingehuurd ter ondersteuning bij de exploitatie. Daardoor ontstaan in de organisatie en exploitatie van de zwembaden efficiency voordelen.

De financiële resultaten worden voor alle drie de accommodaties centraal verwerkt en gerapporteerd (jaarrekening Optisport Moerdijk). Door de verwevenheid van de verschillende organisaties en de financiën is het lastig om een uitgesplitst beeld te krijgen. Gezien het gebruik van de Niervaert (en het seizoensgebruik van de buitenbaden en het aantal bezoekers van die buitenbaden) kan aangenomen worden dat het grootste deel van de omzet en de kosten van Optisport Moerdijk toegerekend kan worden aan De Niervaert.

In de jaren 2018 en 2019 was sprake van een financieel gezonde exploitatie, met een resultaat na belastingen van ongeveer € 50.000. De omzet en het kostenniveau tijdens die jaren liggen op ongeveer € 1,2 - € 1,3 miljoen.



3. Marktanalyse

3.1 Inleiding

De functies van De Niervaert hebben een verschillende concurrentiepositie. Sporthallen zijn gemeentelijke voorzieningen, die vooral gebruikt worden door lokale verenigingen, onderwijsinstellingen en gebruikers. Datzelfde geldt voor het sociaal-cultureel gebruik van de zalen in het complex. De primaire gebruikers zijn verenigingen en andere gebruikers uit Klundert en/of Moerdijk. Voor commerciële verhuur (trainingen, presentaties, feesten en partijen) is wel sprake van een bovenlokaal verzorgingsgebied, maar wordt niet per se geconcurrereerd met voorzieningen in de omgeving. Concurrerende voorzieningen kunnen ook 40 kilometer verderop gesitueerd zijn.

Voor zwembaden kan wel sprake zijn van concurrentie in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt een beknopte concurrentieanalyse gepresenteerd.

3.2 Concurrentieanalyse zwembaden

Bijlage 3 bevat een overzicht van de zwembaden in de gemeente Moerdijk en in de omgeving. Het gaat om zwembaden die vanaf zwembad De Niervaert binnen ongeveer twintig tot dertig minuten met de auto te bereiken zijn (de maximale reisafstand voor specifieke zwembaden). De concurrentiepositie ten opzichte van andere zwembaden heeft vooral betrekking op recreatief zwemmen en eventueel doelgroepzwemmen. Voor instructiezwemmen, verenigingsactiviteiten en banenzwemmen is de reisbereidheid een stuk kleiner.

Binnen de gemeente Moerdijk zijn vijf andere zwembaden, hetgeen ruim genoemd mag worden voor een gemeente met de omvang van Moerdijk. Deze vijf zwembaden liggen in een straal van 10 kilometer van De Niervaert. Het Buitendiep in Willemstad en De Bosseelaar in Zevenbergen zijn buitenbaden met drie bassins (wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad). De Oester in Fijnaart (geëxploiteerd door een stichting) en SGZ Sport & Wellness (een commerciële ondernemer) zijn binnenbaden die beschikken over één bassin. Daarnaast is in Zevenbergen een zwembad aanwezig bij fysiotherapeut Fysiowave, waar instructiezwemmen en doelgroep activiteiten worden aangeboden. De twee buitenbaden en De Niervaert hebben een recreatief profiel. Doordat sprake is van buitenbaden en een binnenbad (en dezelfde exploitant) is het recreatief gebruik complementair aan elkaar. In het kader van de spreiding van voorzieningen en zwembaden is door de gemeenteraad van

Moerdijk eerder een keuze gemaakt over de instandhouding van alle zwembaden (gezamenlijk amendement bij agendapunt Uitvoering motie toekomst zwembaden Moerdijk van 9 juli 2015).

Binnen twintig minuten rijden liggen verschillende andere zwembaden. De Stok in Roosendaal is daarbij het enige combibad in de omgeving; het beschikt over een binnen- en buitenbad en heeft eveneens een recreatieve functie. Andere grotere overdekte zwembaden zijn De Warande in Oosterhout en De Wisselaar in Breda. Verder zijn in de directe omgeving verschillende buitenbaden gesitueerd (30 zwembaden binnen een afstand van 30 minuten rijden).

Door het grote aanbod aan zwemwater in de omgeving, ligt het voor de hand dat de primaire doelgroep voor het zwembad van De Niervaert de inwoners van Klundert en/of de gemeente Moerdijk zijn.

3.3 Marktanalyse sociaal-culturele functie

Voor de inlooptime (c.q. de ontmoetingsfunctie) van de Niervaert (en voor vergaderingen, feesten en partijen) zijn in de kern Klundert en de gemeente Moerdijk meerdere alternatieven voorhanden. Omdat de gebruikers van de Niervaert voor sociaal-cultureel gebruik vrijwel allemaal afkomstig zijn uit de kern Klundert en activiteiten ook in Klundert georganiseerd worden, beperken we ons tot gelijksoortige voorzieningen in Klundert.

Er zijn twee accommodaties in Klundert waar sociaal-culturele gebruikers eveneens terecht kunnen. De Stad Klundert is een voormalige kerk, die momenteel in gebruik is als evenementenlocatie, restaurant en locatie waar vergaderingen en bijeenkomsten gehouden kunnen worden. Woonzorgcentrum De Mauritsshof (Huis van de wijk) biedt eveneens zalen en ruimten aan voor ontmoeting en activiteiten. Beide voorzieningen concurreren slechts in beperkte mate met de Niervaert:

- Voor feesten en partijen en grotere bijeenkomsten is de Stad Klundert een alternatief voor (potentiële) gebruikers van de Niervaert. Dit onderdeel van de exploitatie van de Niervaert kenmerkt zich echter meer als commercieel gebruik en minder als sociaal-cultureel gebruik.
- Voor vergaderingen en sociaal-culturele activiteiten (ontmoeting, participatie) wordt de Niervaert als laagdrempeliger ervaren. Daarbij maken gebruikers van de Niervaert

(zoals de koren en muziekvereniging Determinato) voor grotere uitvoeringen en evenementen bij voorkeur ook gebruik van de Niervaert, omdat dit hun 'thuisbasis' is.

- Huis van de wijk De Mauritsshof (eigendom van Woonkwartier, gehuurd door Surplus) biedt een breed scala aan sociaal-culturele activiteiten, gericht op ontmoeting en participatie. Door Surplus zelf wordt tegelijk aangegeven dat een voorziening in de Niervaert voor specifieke doelgroepen uit de omgeving van de Niervaert (ouderen, mensen met een beperking) als minder of niet concurrerend wordt gezien, omdat de locatie De Mauritsshof fysiek te ver weg is voor deze groep bewoners.
- Door (huidige en potentiële) gebruikers van de Niervaert wordt aangegeven dat behoefte is aan laagdrempelige mogelijkheden in het kader van ontmoetingsactiviteiten: de mogelijkheid om gebruik te maken van een zaal of ruimte voor ontmoeting en laagdrempelige activiteiten met goedkope koffie en thee (maatschappelijk tarief). Die mogelijkheden zijn er wel bij de Mauritsshof, maar die locatie is voor verschillende doelgroepen qua reisafstand niet interessant.

Kort gesteld ondervindt de Niervaert concurrentie op het gebied van commerciële zaalverhuur (feesten, partijen, evenementen) van De Stad Klundert, maar is die concurrentie onderdeel van het ondernemersrisico van de exploitant (marktwerking). De beschikbare zalen van de Niervaert worden overigens (met name) ook gebruikt voor sociaal-culturele activiteiten door vaste gebruikers van de Niervaert. De voorzieningen van de Niervaert en de Mauritsshof op het gebied van laagdrempelige activiteiten voor ontmoeting en participatie zijn complementair aan elkaar.

3.4 Verzorgingsgebied

Het aantal inwoners van de gemeente Moerdijk is sinds het jaar 2000 licht toegenomen. In de afgelopen twintig jaar zijn er ongeveer 800 inwoners bijgekomen. Voor de komende jaren wordt (zonder rekening te houden met eventuele inbreiding of nieuwbouw) eenzelfde groei verwacht.

Zoals veel gemeenten in Nederland heeft ook Moerdijk te maken met vergrijzing en ontgroening. Waar in het jaar 2000 nog ruim 35 procent van de bevolking onder de dertig jaar was, is dat in 2021 gedaald naar 30 procent. De groep 65-plussers is in dezelfde periode gegroeid van ruim 12 procent naar meer dan 21 procent. Naar verwachting zal dit

in de toekomst blijven stijgen. Dat betekent dat de doelgroep ouderen ook voor voorzieningen zoals De Niervaert steeds belangrijker wordt. Niet alleen voor het georganiseerde gebruik in de sporthal, het zwembad en het zalencentrum, maar ook voor de ontmoetingsfunctie.

De gemeente Moerdijk kenmerkt zich verder door een hoge werkgelegenheid en lage werkloosheid onder de inwoners. Het besteedbaar inkomen van de inwoners van Moerdijk is ook hoger dan het landelijk gemiddelde. Wel is evenals de landelijke trends, het aantal sporters in de gemeente de laatste jaren gedaald van 48,9 procent naar 46 procent. Dat is ook terug te zien in de beweegrichtlijn, die slechts door 43 procent van de bevolking gehaald wordt. De gemeente Moerdijk is wel een beweegvriendelijke gemeente. Er zijn veel sportaccommodaties per 10.000 inwoners. Dat heeft onder meer zijn achtergrond in de samenvoeging, de aanwezigheid van meerdere kernen, de uitgestrektheid van de gemeente en eerdere keuzes van de gemeenteraad om het voorzieningenniveau in de kernen in het kader van de leefbaarheid in die kernen op peil te houden.



4. Landelijke trends en ontwikkelingen

De trends en ontwikkelingen worden beschreven op basis van bureau-informatie en bronnen als het Sociaal en Cultureel Planbureau, het Mulier Instituut en de Nederlandse Sportraad.

4.1 Sociaal-maatschappelijk

- Sportbeoefening wordt de laatste jaren steeds individueler en ook vaker in ongeorganiseerd verband.
- Binnen de vrijetijdsbesteding, is de concurrentie voor sport en cultuur de laatste decennia steeds groter geworden. Vormen van vrijetijdsbesteding als bioscoopbezoek en speelparadijzen concurreren steeds vaker met sport- en cultuurbeoefening. Daarnaast concurreert reguliere sport- en cultuurbeoefening (onder meer bij verenigingen) onder jongeren steeds vaker met zaken als gamen, tablets en televisie.
- De ontgroening en vergrijzing van de Nederlandse samenleving (lees: minder kinderen en meer ouderen) vormt een bedreiging voor sport- en cultuuraanbieders die zich vooral concentreren op de jeugd, maar biedt tegelijkertijd kansen voor die organisaties die aantrekkelijke programma's en activiteiten kunnen aanbieden voor senioren. Senioren zijn niet alleen langer sportief of cultureel actief, maar blijven ook tot op steeds hogere leeftijd vrijwilligerswerk doen. Dit draagt bij aan een gezondere veroudering.
- Als tegenhanger van de individualisering is de trend van nieuw collectivisme te zien. Kenmerk van het nieuw collectivisme is dat mensen weer meer op zoek gaan naar een groep waarbij men zich thuis voelt en waartoe men wil behoren. Dit kan het gezin zijn, maar ook kleine of grotere groepen gelijkgestemden, waaronder sportverenigingen. Daarnaast is er ook bij veel groepen inwoners behoefte aan ontmoeting en sociale verbondenheid. Ontmoetingsplekken als verenigingen, accommodaties en dorpshuizen hebben daarin voor verschillende groepen inwoners een belangrijke rol.
- Door de toegenomen mobiliteit zijn mensen in de regel in staat en bereid langer te reizen voor hun vrijetijdsbesteding. Senioren en kwetsbare groepen als mensen met een beperking vormen op deze regel een uitzondering.
- Gebruikers van maatschappelijke accommodaties stellen hogere eisen aan de kwaliteit van maatschappelijke accommodaties, zowel op het gebied van het voorzieningenniveau, het activiteitsaanbod als de dienstverlening.

- Conform de doelstellingen van het landelijke Wmo beleid blijven steeds meer senioren en mensen met een beperking (langer) thuis wonen. Hierdoor wordt de behoefte aan zorg en welzijn in de wijk (of de kern) steeds groter. Het creëren van netwerken om passende zorg aan mensen te kunnen leveren wordt daardoor steeds belangrijker, net als voldoende (bereikbare) voorzieningen in de buurt.
- Door de grote deelname van met name kinderen aan sport- en cultuuractiviteiten in verenigingsverband speelt het verenigingsleven (de georganiseerde sport en culturele verenigingen) een belangrijke rol bij de ontwikkeling van sociale vaardigheden. In een samenleving die individualiseert wordt het steeds belangrijker dat kinderen en volwassenen via sport en cultuur 'spelenderwijs' en aan de hand van normen en waarden (lees: spelregels) leren om samen te winnen en te verliezen, samen te werken, met verschillende mensen om te gaan. Een positieve verenigingscultuur is echter geen vanzelfsprekendheid en verruwing van omgangsvormen in de samenleving komt ook binnen het verenigingsleven (met name ook de sport) helaas steeds vaker voor.
- De laatste jaren wordt enerzijds meer ingezet op sportstimulering en anderzijds op de verbinding tussen sport en de maatschappelijke agenda. Mede als gevolg van de decentralisatie van zorgtaken (jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen) is er lokaal steeds meer oog voor de verbinding tussen sport, bewegen en het sociaal domein. Tegelijk blijkt het in de praktijk lastig om voldoende concreet te worden in de uitwerking. Sport kan teveel worden gezien als 'wondermiddel' bij de maatschappelijke opgaven. In de uitwerking van de maatschappelijke impact van sport wordt inhoudelijk ingegaan op dit onderdeel.

4.2 Sociaal-economisch

- In Nederland wordt € 5,7 miljard besteed aan sport. Overheden (met name gemeenten) geven € 2,5 miljard uit aan sport, vooral aan sportaccommodaties en aan sport- en recreatiefaciliteiten in de openbare ruimte. Bij de meeste gemeenten bestaat de sportbegroting voor ongeveer 85% uit accommodatie gerelateerde kosten. Sporters besteden € 2,8 miljard aan activiteiten, waarvan € 1,8 miljard ten goede komt aan commerciële aanbieders en € 1 miljard wordt uitgegeven aan contributies en andere uitgaven bij sportverenigingen.
- Ondanks de hedendaagse beleidsdoelstellingen om de arbeidsparticipatie te laten toenemen, zal de vergrijzing er toe leiden dat meer senioren vrijetijdsactiviteiten

ondernemen. De groep wekelijks sportende senioren groeit bijvoorbeeld sterk in Nederland. Voor senioren interessante en geschikte accommodaties zullen meer gebruikt gaan worden. Voor organisaties is het van belang dat zij hun faciliteiten en activiteiten meer af gaan stemmen op de behoeften van senioren. Daarnaast biedt de vergrijzing kansen bij het invullen van het vrijwillige kader van verenigingen en voorzieningen, doordat deze groep vanwege pensionering meer tijd heeft gekregen voor vrijwilligersactiviteiten.

- Er is steeds meer inzicht in de sociaal economische waarde van sport en bewegen. In opdracht van het Kenniscentrum Sport is onderzoek gedaan naar de effecten van sport en bewegen op onder meer de besparing op zorgkosten, de afname van ziekteverzuim en de toename van arbeidsproductiviteit. Uit dit onderzoek komt naar voren dat elke euro die geïnvesteerd wordt in sport tot ongeveer € 2,50 aan 'baten' leidt (c.q. besparingen op kosten).

4.3 Sportparticipatie en bewegingsonderwijs

- Veel Nederlanders zijn op diverse manieren sportief actief. Als gevraagd naar de plek waar ze vooral sportief actief zijn, geven Nederlanders aan te sporten bij sportverenigingen (23%), bij commerciële sportaanbieders (18%) en in de openbare ruimte, bijvoorbeeld om te fietsen of hard te lopen (47%). Iets meer dan de helft van de Nederlanders sport wekelijks. Een kwart van de Nederlanders sport niet.
- Mensen met psychische en/of medische klachten, mensen met een beperking en mensen met een laag inkomen sporten veel minder. Zeker ook voor deze kwetsbare groepen geldt dat sport en bewegen in het algemeen en aansluiting bij sportverenigingen in het bijzonder bijdraagt aan de kwaliteit van het leven en kansen biedt om deel te (blijven) nemen aan de samenleving. Afhankelijk van de aard van de beperking sport 21% van de visueel en motorisch beperkten en 33% van de verstandelijk beperkten. Van de sporters met een beperking ervaart 60% knelpunten, met name op het gebied van vervoer, ondersteuning en niet toegankelijke sportvoorzieningen.
- Voorkeuren voor sportbeoefening zijn aan fluctuaties onderhevig. Bij de georganiseerde sport zijn de afgelopen jaren (meisjes)voetbal en hockey groeisporten gebleken, terwijl het aantal leden van binnensportverenigingen een aantal jaar achtereen is teruggelopen.

- Het animo voor zwemmen is de afgelopen decennia gedaald. Waar ongeveer 25 jaar geleden nog rekening gehouden werd met een animocijfer van 5 (elke inwoner van een gemeente zwemt gemiddeld 5x per jaar), is tegenwoordig sprake van een aanmerkelijk lager animocijfer (4). Dit betekent dat het zwembadbezoek teruggelopen is. Voor de gemeente Moerdijk betekent een animocijfer van 4 dat alle zwembaden ongeveer 148.000 bezoeken zouden moeten tellen (uitsluitend aan de binnenbaden). In de praktijk (tot en met 2019) gaat het om een behoorlijk lager aantal bezoeken per jaar.
- In het verleden is door veel gemeenten geïnvesteerd in zwembaden en ook de recreatieve voorzieningen bij zwembaden. Dit heeft geleid tot een stijging van het aantal recreatieve zwembaden in de jaren '90. De afgelopen decennia is in zwembaden een verschuiving zichtbaar van recreatief bezoek naar begeleide activiteiten, zoals doelgroepactiviteiten (bijvoorbeeld voor ouderen of mensen met een beperking) en aquasporten. De concurrentie van andere vormen van vrijetijdsbesteding spelen hierbij een rol. Instructiezwemmen blijft een kerntaak van zwembaden en stabiel qua bezoek. Nieuwe baden zijn daarom vaker functioneel en minder gericht op recreatie.
- Waar voorheen Nederlanders vooral lid waren van een sportvereniging, stijgt het aantal mensen dat niet- of anders georganiseerd sport. Vooral bij volwassenen is deze verschuiving te zien. Hardlopen, fietsen, golf en padel groeien in populariteit. De openbare ruimte (voor hardlopen en fietsen, maar ook voor wandelen) wordt daarmee een steeds belangrijkere voorziening voor sport en bewegen. Ook het aantal sporters dat gebruik maakt van commercieel sportaanbod groeit. In de commercieel aangeboden sporten is groei vooral te zien bij bootcamp, yoga en kickboksen. Fitness, de grootste sport in Nederland, lijkt qua deelnemers te stabiliseren.
- De groep wekelijks sportende ouderen, met name 65-plussers, groeit sterk. Daarentegen is het deel van de jongeren (jonger dan 20 jaar) dat wekelijks sport de afgelopen jaren juist afgenomen. Vooral bij de overgang van primair naar voortgezet onderwijs is sprake van een sterke afname van de sportdeelname. Sportaanbieders zullen in moeten spelen op een gemiddeld ouder wordende sportpopulatie en tegelijkertijd proberen om het aanbod aantrekkelijk te houden voor jongeren.
- Voor veel sportverenigingen is de opbouw van de vereniging qua leden de afgelopen jaren veranderd: minder volwassen leden. Het volwassen kader bij verenigingen bestaat steeds vaker uit ouders van jeugdleden en de laatste tijd ook vaker uit senioren, die door pensionering meer tijd hebben gekregen voor vrijwilligerswerk.

- De gemeente heeft een wettelijke rol bij het realiseren van accommodaties voor bewegingsonderwijs. Waar voorheen gymnastieklokalen (12 x 21 x 5,5 (verordening op onderwijshuisvesting van de VNG sinds 1960)) gerealiseerd werden, is de tendens de laatste jaren dat steeds grotere gymzalen, (voldoet aan de richtlijn van de KVLO waarbij een omvang van 14 x 22 x 5,5 voor bewegingsonderwijs wordt geadviseerd), sportzalen (minimaal 22 x 28 x 7 m) of sporthallen (minimaal 44 x 24 x 7 m) gerealiseerd worden, zodat sprake kan zijn van dubbelgebruik van de accommodatie door verenigingen of andere sportaanbieders.
- Vooralsnog wordt door verreweg de meeste gemeenten uitgegaan van 1,5 klokuur bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs per week (groepen 3 – 8), hetgeen wettelijk ook is opgenomen. In 2020 is door de Tweede Kamer een motie aangenomen om het aantal klokuren met ingang van 2023 vast te leggen op 2 lesuren per week (1,5 klokuur), zodat op alle scholen bewegingsonderwijs conform deze norm wordt aangeboden. In Moerdijk worden al 2 lesuren c.q. 1,5 klokuur per week bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs aangeboden, waardoor hier geen toename in de behoefte is.

De maatschappelijke en economische waarde rechtvaardigen ook de komende jaren inzet van de gemeente en haar partners op het gebied van sport, cultuur en welzijn. Het stimuleren van sport en bewegen onder specifieke doelgroepen (jeugd, ouderen, kwetsbare groepen) blijft met name vanwege de impuls voor een gezonde leefstijl van belang. Hetzelfde geldt voor het stimuleren van sport, cultuur en sociaal-maatschappelijke activiteiten, onder meer om participatie te bevorderen.



5. Inventarisatie en beoordeling wensen en behoeften

5.1 Inleiding

De gemeente Moerdijk heeft beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd voor de verschillende functies (en de doelgroepen die daarmee bediend worden) binnen de Niervaert. In paragraaf 5.2 worden deze kaders op hoofdlijnen gepresenteerd.

Om (de omvang van) de functies voor de nieuwe accommodatie te bepalen, is het huidige gebruik van De Niervaert geanalyseerd. We hebben daarbij gekeken naar de momenten van gebruik, de mogelijkheden van eventueel dubbelgebruik van voorzieningen en de mogelijkheden om (ook in de toekomst) vanwege bijvoorbeeld kwaliteitsimpulsen intensiever van de onderdelen van het gebouw gebruik te maken.

Verder zijn verdiepende gesprekken gevoerd met de grootste gebruikers en andere stakeholders (waaronder een aantal welzijnsorganisaties, zie verder bijlage 2). In die gesprekken is ingegaan op het huidige gebruik, de huidige faciliteiten van De Niervaert en de faciliteiten die in ieder geval terug moeten keren in de nieuwe accommodatie (noodzakelijk) en de faciliteiten die in een ideale situatie in het nieuwe gebouw gerealiseerd zouden moeten worden (wenselijk).

Per paragraaf wordt afgesloten met een beoordeling van de wensen. Op basis van deze analyses wordt in hoofdstuk 6 een voorstel gedaan voor de functies en ruimten in de nieuwe accommodaties. Daarbij worden ook de kaders inzake de investeringsruimte en de beleidsmatige kaders vanuit de gemeente betrokken.

5.2 Beleidsmatige kaders

De gemeente Moerdijk geeft aan dat het uitgangspunt voor de nieuwe accommodatie ter vervanging van de Niervaert is dat de huidige functies terugkeren.

- Daarbij wil de gemeente voor wat betreft de zalen focussen op ontmoeting, participatie en verenigingsgebruik, inclusief de mogelijkheid om een inloopfunctie te creëren voor verschillende doelgroepen uit de kern Klundert (ontmoetingsfunctie).

- De sporthal moet bewegingsonderwijs en gebruik door sportverenigingen (trainingen en wedstrijden) kunnen faciliteren, waarbij multifunctionaliteit in het gebruik van belang is.
- Voor het zwembad ligt de focus op instructiezwemmen, doelgroepactiviteiten en gebruik door verenigingen. Waar het gaat om recreatief zwemmen is het zwembad vooral een voorziening voor de inwoners van de kern Klundert en andere kernen van de gemeente Moerdijk. De gemeente heeft met het zwembad geen ambities om recreatieve voorziening te realiseren voor gebruikers buiten de gemeente Moerdijk.
- De horeca en overige dienstverlening is ondersteunend aan de primaire functies in de accommodatie. Waar mogelijk kunnen activiteiten aangeboden worden die exploitatie-versterkend zijn voor de accommodatie.
- De gemeente Moerdijk streeft ernaar nieuwe accommodaties, voor zover mogelijk, energieneutraal te realiseren.

Het beoogde maatschappelijke resultaat is dat een goede zwemvoorziening voor de hele gemeente in stand wordt gehouden en dat deze voorziening op een professionele wijze kan worden beheerd en geëxploiteerd. Daarnaast biedt de nieuwe accommodatie huisvesting aan activiteiten van het sportief en cultureel verenigingsleven en het bewegingsonderwijs en is daarmee een maatschappelijke voorziening met een bindende factor in de sociale en fysieke infrastructuur van Klundert.

5.3 Zwembad

Het zwembad kent een beperkt aantal gebruikers. Er zijn geen grote gebruikersgroepen in het zwembad, maar wel een aantal structurele gebruikersgroepen, zoals vereniging Het Rooie Paerd. Hoewel er een beperkt aantal bezoekers is, zijn er op meerdere momenten in de week meerdere activiteiten tegelijk geprogrammeerd (recreatief, doelgroepen, instructiezwemmen). Op basis van die diversiteit in het gebruik geven zowel de exploitant als het Rooie Paerd aan dat in ieder geval twee bassins nodig zijn. Een derde bassin, zoals in de huidige Niervaert, is te zien als een luxe voorziening.

Inventarisatie van de wensen

Vanuit de gebruikersgroepen zijn de volgende wensen geïnventariseerd.

De huidige exploitant Opitsport geeft aan dat een wedstrijdbassin (6 banen) met beweegbare bodem en een recreatief bassin de meeste levensvatbaarheid hebben en het best gebruikt worden. Hoewel het aantal bezoekers beperkt is (50.000 per jaar) is er met deze configuratie van twee bassins een goede synergie mogelijk tussen bezoekersgroepen (gezinnen voor recreatief zwemmen, doorstroom van kinderen naar instructiezwemmen en, daarna, eventueel naar de zwemvereniging).

Vereniging Het Rooie Paerd geeft tijdens de gesprekken eveneens aan een sterke voorkeur voor (minimaal) twee bassins (en bij voorkeur drie bassins), waarbij in ieder geval een 6-baans wedstrijdbad en een recreatiebad gerealiseerd zouden moeten worden. Een recreatiebad (met voorzieningen als een stroomversnelling en een waterval) is daarbij met name voor de doelgroepen gezinnen en mensen met een (verstandelijke) beperking interessant. Voor die doelgroep worden door zowel Het Rooie Paerd (in samenwerking met Meer Moerdijk) als door SOVAK activiteiten georganiseerd. Daarnaast zijn er wensen voor een duikkuil van 3,5 – 4 meter (voor de duikvereniging), een schuifpui naar het wedstrijdbad (voor gebruik van een reddingsboot in het zwembad) en tilliften in alle bassins (voor mensen met een fysieke beperking). Verder zijn er wensen om een extra kleedkamer en toiletten voor mensen met een beperking te realiseren ten opzichte van de ene kleedkamer die er nu al is en de bergruimte voor de vereniging iets te vergroten. Ten slotte zijn er wensen om de losse recreatieve voorzieningen (Turks stoombad en whirlpool) terug te laten komen in een nieuwe accommodatie.

Andere stakeholders die zich specifiek over faciliteiten in het nieuwe zwembad hebben uitgesproken zijn de WMO-raad (vooral in het kader van toegankelijkheid van het zwembad voor alle doelgroepen, dus in aansluiting op de wensen die Het Rooie Paerd al had opgegeven) en de Stichting Behoud de Niervaert (c.q. de stadstafel Klundert). Een glijbaan is door een aantal geïnterviewde stakeholders eveneens genoemd.

Tijdens de sessie eind november 2021 met alle betrokkenen is gepeild welke voorzieningen de voorkeur hadden. Uit die sessie kwam naar voren dat er een voorkeur is bij de verschillende gebruikersgroepen voor een wedstrijdbad met 6 banen en een recreatiebad (ook te gebruiken door en voor specifieke doelgroepen).

Beoordeling van de wensen

Op basis van de diversiteit van het aanbod achten we de volgende functionaliteit voor het zwembad realistisch:

- Een wedstrijdbad met 6 banen en een beweegbare bodem
- Recreatief bad en peuterbad met recreatieve elementen zoals een stroomversnelling en een waterval (100 m²), tevens geschikt voor specifieke doelgroepen. Bij de inventaris is verder rekening gehouden met verplaatsbare recreatieve elementen voor met name kinderen.
- Voldoende voorzieningen voor mensen met een beperking (minimaal 2 kleedruimten, toiletvoorzieningen, tilliften in het zwembad)
- Een bergruimte voor vereniging Het Rooie Paerd.

Voorzieningen die wat ons betreft niet opgenomen moeten worden in het basisscenario maar te kenschetsen zijn als mogelijke plusvoorziening, zijn de volgende voorzieningen en functionaliteiten:

- Een glijbaan. Enerzijds is dit qua investering een dure voorziening. Daarnaast is bij gebruik van een glijbaan extra toezicht (formatiekosten) noodzakelijk. Verder achten we de investering in een glijbaan, gezien het relatief beperkte aantal bezoekers per jaar, niet in verhouding tot het gebruik per jaar.
- Recreatieve voorzieningen als een Turks stoombad en een whirlpool. Hier geldt dezelfde afweging als bij de glijbaan: gebruik en investeringen zijn minder goed in verhouding. De glijbaan en de overige recreatieve voorzieningen worden in het volgende hoofdstuk als optie opgenomen.
- Een duikkuil: het aanbrengen van een extra diepte van 3,5 tot 4 meter vergt een hoge investering. De doelgroep duikers is (zeer) beperkt qua omvang. We achten het potentiële gebruik daarom niet opwegen tegen de benodigde investering.

5.4 Sporthal

Inventarisatie van de wensen

Op basis van de analyse van de gebruikroosters hebben we geen knelpunten in de huidige inroostering geconstateerd. Voor onderwijsgebruik is nog veel capaciteit beschikbaar. De wetswijziging (2 lessen c.q. 1,5 kloekuur bewegingsonderwijs per groep) heeft geen

consequenties voor de scholen in Klundert; de 2 lesuren werden al gefaciliteerd. Een eventuele extra uitbreiding van het aantal uren bewegingsonderwijs (wanneer wettelijk overgegaan wordt naar 2 klokuren bewegingsonderwijs per groep) kan opgevangen worden binnen de beschikbare dagcapaciteit.

Ook de avondcapaciteit is toereikend. Dat heeft in de huidige situatie ook te maken met de flexibiliteit van de huidige sporthal. Met een extra breedte en met twee scheidingswanden is er meer capaciteit beschikbaar dan in een reguliere sporthal (1 scheidingswand, reguliere breedte van 28 meter).

Basisschool Het Palet en turnvereniging Spido

Momenteel wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar renovatie of nieuwbouw van vier basisscholen. Drie basisscholen maken al gebruik van de Niervaert. Het Palet (school voor speciaal basisonderwijs) maakt samen met turnvereniging Spido gebruik een gymnastieklokaal bij de huidige schoollocatie van Het Palet. De school en het gymnastieklokaal zijn ongeveer 17 jaar oud en technisch en economisch nog niet afgeschreven.

Op basis van een analyse van het huidige gebruik van het gymnastieklokaal komt naar voren dat het bewegingsonderwijs van Het Palet (ongeveer 18,5 uur één zaaldeel en 1 uur één zaaldeel voor basisschool Het Bastion) eventueel ondergebracht zou kunnen worden in de nieuwe Niervaert. Het avondgebruik door turnvereniging CSV Spido (11 uur één zaaldeel) kan echter niet ondergebracht worden in de nieuwe Niervaert. Met name in de zaalkorfbalperiode (oktober – maart) is er onvoldoende capaciteit om CSV Spido voldoende uren te bieden op gebruikelijke momenten.

Bij een eventuele keuze voor nieuwbouw van de basisscholen zal het gymnastieklokaal derhalve in stand gehouden moeten worden voor het gebruik door CSV Spido.

Uit de interviews en het gesprek met de exploitant komen de volgende wensen naar voren. We maken bij de beoordeling een onderscheid tussen noodzakelijk en wenselijk:

- ❖ De sportverenigingen (DSO voorop) hebben een voorkeur voor een sporthal met een extra brede maatvoering (32 meter). Voor trainingen biedt deze extra breedte meer gebruiksmogelijkheden (meer teams op 1 uur). Tijdens wedstrijden is het daardoor

mogelijk om aan de zijkant van het speelveld een warming up te doen, terwijl op het speelveld een wedstrijd gaande is. Daarnaast biedt een extra brede sporthal extra mogelijkheden voor sociaal-cultureel gebruik (een aantal keer per jaar gebruik voor culturele uitvoeringen en tijdens carnaval) en commercieel gebruik door de exploitant (beurzen en evenementen).

- ❖ Voor de verenigingen zijn de afmetingen van een reguliere sporthal (48 x 28 meter) voldoende voor hun reguliere gebruik. Binnen deze reguliere afmetingen beschikt de hal over 1 combiveld (wedstrijdveld voor zaalkorfbal/zaalhockey/zaalvoetbal), 1 tennisveld, 3 basketbalvelden, 4 volleybalvelden en 9 badmintonvelden.
- ❖ Voor de wedstrijden zijn een adequate tribunefaciliteit en een scorebord noodzakelijk. Korfbalvereniging DSO geeft daarbij een scorebord inclusief zogenaamde schotklok als wens mee (omdat de regelgeving vanuit de bond in dat kader de afgelopen jaren is gewijzigd).
- ❖ DSO geeft verder aan dat de sporthal bij voorkeur beschikt over een doorgang naar buiten, zodat verplaatsing van korfbalpalen (bij de overgang van het veld- naar het zaalseizoen) eenvoudig is.
- ❖ Exploitant Optisport heeft een voorkeur voor twee scheidingswanden in de sporthal. Daarmee zijn de gebruikers flexibeler te programmeren dan met één scheidingswand en blijven er meer mogelijkheden beschikbaar om losse gebruikers of extra gebruik door verenigingen te faciliteren. Wanneer twee scheidingswanden worden gerealiseerd, zullen wettelijk gezien ook zes kleedkamers gerealiseerd moeten worden (twee per zaaldeel).
- ❖ De judovereniging opteert voor een eigen dojo binnen het complex. Daardoor is het niet nodig om tijdens trainingen op- en af te bouwen (de judomatten kunnen in een eigen ruimte / dojo blijven liggen). Daarnaast biedt het de judovereniging meer mogelijkheden om wedstrijden te organiseren. Judoklub Klundert maakt nu ongeveer 8 uur per week gebruik van 1 zaaldeel van de sporthal.
- ❖ Voor het onderwijsgebruik zijn onderwijskundige faciliteiten (klimrekken, ringen etc.) en onderwijskundige inventaris noodzakelijk in de zaaldelen. Het college van B&W van de gemeente Moerdijk heeft, in overleg met de schoolbesturen, één basis inventarislijst voor vaste en losse toestellen en losse inventaris voor de gymnastieklokale en sportzalen vastgesteld. Deze inventarislijst is ruimer dan de landelijke KVLO inventarislijst.

Voor de verenigingen is een volledige sportinventaris noodzakelijk, inclusief balken en netten (ter bescherming van de hal) voor zaalhockey.

- Door de WMO-raad en de exploitant wordt aangegeven dat de sporthal goed toegankelijk moet zijn voor mensen met een beperking. Dat geldt zowel voor het gebruik van de sporthal als voor de bezoekers / toeschouwers.
- Voor sociaal-cultureel gebruik is er een voorkeur om voorbereidingen in de wanden en plafonds te treffen voor stroom, licht en audiovisuele apparatuur. Daardoor wordt de op- en afbouw van voor culturele uitvoeringen eenvoudiger en hoeft de sporthal door (sociaal-culturele) gebruikers minder lang afgehuurd te worden voor deze op- en afbouw.

Beoordeling van de wensen

Noodzakelijke faciliteiten

In het kader van het voorkeursscenario (hoofdstuk 6) achten we de volgende voorzieningen en faciliteiten noodzakelijk.

- Een reguliere sporthal van 48x28 meter, met één scheidingswand (2/3 – 1/3) en 4 kleedruimten (naast separate kleedruimten voor scheidsrechters/docenten en een EHBO ruimte). De sporthal heeft daarmee (min of meer) dezelfde afmetingen met de voorgestelde sporthal in Zevenbergen. Daarnaast zijn de afmetingen vergelijkbaar met het grootste deel van de sporthallen in Nederland.
- De sporthal is voorzien van onderwijskundig materiaal in de zaaldelen en beschikt over een ruime toestellenberging voor zowel onderwijskundig materiaal als voor overige (verenigings)inventaris. Voor het verplaatsen van de korfbalpalen wordt een verbindingsdeur naar buiten voorgesteld.
- We stellen voor om in de sporthal voorbereidingen (licht, geluid, stroom) aan te brengen voor (sociaal-culturele) voorstellingen.

Wensen die niet worden meegenomen in de voorkeursoptie

- Gezien het beperkte gebruik en de hoogte van de investering achten we een separate dojo voor Judoklub Klundert niet realistisch. Daarnaast past een dojo (monofunctioneel gebruik) ook niet in het kader van de gemeente om vooral te streven naar multifunctioneel gebruik.
- Een eventuele extra breedte van de sporthal wordt in hoofdstuk 6 gepresenteerd als optie.

- Hetzelfde geldt voor de optie om de sporthal in drie delen te kunnen opdelen, met twee scheidingswanden. Eén scheidingswand is programmatisch gezien voldoende voor het huidige gebruik. In het kader van extra / meer gebruiksmogelijkheden is echter wel te overwegen om een tweede scheidingswand toe te voegen. De consequenties voor de investeringsraming van deze optie (inclusief de extra kleedkamers) worden in hoofdstuk 6 verder uitgewerkt.

5.5 Sociaal-culturele functie

Inventarisatie van de wensen

Voor de wensen van de gebruikers van de zalen in De Niervaert zijn gesprekken gevoerd met de grootste gebruikers. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met exploitant Optisport, waarbij ook de wensen van de kleinere of incidentele gebruikers in beeld zijn gebracht. Met betrekking tot de verschillende ruimten zijn de volgende wensen naar voren gekomen.

Voorzieningen

De huidige ruimten (muziekzaal, grote zaal met scheidingswanden, kleine zaal/vergaderzalen en biljartruimte) voorzien allemaal in een structurele behoefte van de gebruikers. Door de diversiteit van de gebruikers en de intensiteit van het gebruik, wordt door zowel de gebruikers als Optisport aangegeven dat deze ruimten ook in de nieuwe accommodatie moeten worden gerealiseerd.

Muziekzaal

- De muziekzaal wordt met name door muziekvereniging Determinato en de koren gebruikt.
- Een nieuwe muziekzaal moet in ieder geval beschikken over een goede akoestiek (conform de huidige situatie).
- Door de inpandige berging en de groei van Determinato is de beschikbare huidige ruimte (120 m²) te klein geworden voor het gebruik door de muziekvereniging. Determinato geeft in haar wensen aan dat de repetitiezaal in ieder geval een stuk groter moet worden dan nu het geval is, het liefst nog iets groter dan de oorspronkelijke zaal van 145 m².
- Daarnaast moet voor de opslag van muziekinstrumenten een separate berging worden gerealiseerd, waarbij ruime toegangsdeuren het mogelijk maken om ook grotere

instrumenten (slagwerk, harp) goed in de berging op te slaan. De huidige inpandige berging is 25 m²; daarnaast beschikt Determinato nog over een kleine berging van ongeveer 10 m².

- Optioneel zou de muziekzaal via een scheidingswand verbonden kunnen worden met de grote zaal, zodat voor uitvoeringen één grote ruimte kan worden gerealiseerd. Daarbij is het van belang dat een dergelijke scheidingswand dusdanig geluidsdicht is en akoestisch goed, dat andere gebruikers van het zalencentrum geen last hebben van de repetities. We zijn echter van mening dat het zeer de vraag is of een akoestisch goede scheidingswand is te realiseren, die geluidsoverlast voor andere gebruikers afdoende tegengaat.

Grote zaal

De grote zaal kent een grote diversiteit aan gebruikers en gebruiksmomenten.

- De huidige afmetingen (ongeveer 300 m²) van de grote zaal zijn qua gebruikersgroepen en gebruik ook in de nieuwe accommodatie een nadrukkelijke wens van zowel de exploitant als de gebruikers. Voor het gebruik is het daarbij wenselijk dat de zaal zelf op te delen is via een scheidingswand. Eventueel kan ook een scheidingswand aangebracht worden met de muziekzaal, zodat er voor uitvoeringen (en grotere repetities) meer mogelijkheden zijn.
- Qua afwerking, inrichting en aankleding zou de grote zaal een intiemer en persoonlijker karakter kunnen krijgen.
- Zowel de exploitant als verschillende verenigingen (waaronder de carnavalsvereniging en de muziekverenigingen) hebben een voorkeur voor een vast barmeubel in de grote zaal (ter ondersteuning bij uitvoeringen, evenementen en feesten/partijen).
- Daarnaast hebben verschillende verenigingen een voorkeur voor een (verzinkbaar) podium met een hoogte van 0,50 – 100 cm in de grote zaal. Het alternatief is de huidige situatie, waarbij een verplaatsbaar podium op- en afgebouwd kan worden.

Kleine zaal / vergaderzalen

- De kleine zaal (op te delen in twee vergaderzalen) van 90 m² voorziet in behoeften van verenigingen (vergaderingen, bijeenkomsten) en commerciële mogelijkheden (trainingen, cursussen, vergaderingen). De huidige ruimte (met de flexibele indeling via een scheidingswand) moet bij voorkeur terugkomen in het nieuwe complex.

Biljartzaal

De biljartruimte wordt momenteel intensief en frequent gebruikt door SPROK (dagelijks elke middag, van maandag tot en met vrijdag). Voor deze doelgroep is een soortgelijke ruimte (ongeveer 50 – 60 m²) noodzakelijk om 2 biljarts te plaatsen en daarmee hetzelfde activiteitenaanbod aan haar doelgroep te kunnen aanbieden.

Beoordeling van de wensen

We hebben de ingediende wensen van de verschillende gebruikersgroepen beoordeeld op basis van het huidige gebruik en de exploitatiemogelijkheden. We achten de volgende faciliteiten noodzakelijk in een nieuwe accommodatie:

- Realisatie van in ieder geval de huidige faciliteiten (muziekzaal, grote zaal, kleine zaal/vergaderzalen, biljartzaal).
- Een separate muziekzaal in de oorspronkelijke omvang (145 m²), met een aparte berging voor muziekinstrumenten (35 - 40 m²); bij de berging wordt rekening gehouden met een ruime toegangsdeur voor de grotere instrumenten en een verbinding naar buiten voor opslag van de instrumenten na uitvoeringen elders in het land. Determinato heeft aangegeven bij voorkeur te beschikken over een iets grotere repetitieruimte (160 m²) vanwege de groei van de vereniging.
- Een grote zaal van minimaal 300 m², die door middel van een scheidingswand op te delen is. In de grote zaal is een barmeubel opgenomen ten behoeve van uitvoeringen, feesten en partijen. Bij grotere bijeenkomsten kan conform de huidige situatie gebruik gemaakt worden van een mobiele bar (enkele malen per jaar).
- Een kleine zaal / vergaderzalen van ongeveer 90 m².
- Een biljartruimte van ongeveer 50 – 65 m².

Niet meegenomen in het voorkeursscenario zijn de volgende opties. Deze opties worden als plusoptie gepresenteerd in hoofdstuk 6:

- Een verzinkbaar podium.
- Een (akoestisch geschikte) scheidingswand tussen de grote zaal en de muziekzaal.

5.6 Overige functies

Inventarisatie van de wensen

Bij de overige functies gaat het met name om de horecafunctie, kantoorruimten, de verkeersruimten in het gebouw, de ontmoetingsfunctie en het beachveld.

Horeca

Alle gebruikers van De Niervaert geven aan content te zijn met de twee verschillende horecavoorzieningen. De gebruikers van de sporthoreca (input via Optisport, Het Rooie Paard en DSO) willen voor een nieuwe accommodatie vooral een verbinding tussen de zwemzaal en de horeca (zichtlijnen in relatie tot bijvoorbeeld instructiezwemmen) en de sporthal en de horeca (zichtlijnen tijdens wedstrijden en trainingen). De sfeer in de sporthoreca kan conform de huidige sporthoreca blijven. De aanwezigheid van De Babbelaar wordt zeer gewaardeerd door de gebruikers van de zalen en afzonderlijke huurders van De Babbelaar.

Voor een nieuwe accommodatie is het voor alle gebruikers zaak dat het mogelijk is om over twee horecaruimten te beschikken, met een eigen sfeer en inrichting. Voor de exploitatie is het van belang om beide horecapunten aan te kunnen sluiten op een centrale horeca. Optioneel zouden de twee horecapunten aan elkaar kunnen grenzen (met een scheidingswand), zodat in voorkomende situaties sprake kan zijn van gemeenschappelijk gebruik.

Tijdens de sessie eind november 2021 en vanuit verschillende interviews is geopperd om ook rond het nieuwe complex in ieder geval een buitenterras te realiseren. In de huidige situatie is eveneens een buitenterras (naast de sporthoreca en aangrenzend aan het beach-veld) gesitueerd.

Ontmoetingsfunctie

Oorspronkelijk had de Niervaert ook een sociaal-culturele functie en een rol als gemeenschapshuis voor (een deel van) Klundert. Met welzijnsorganisatie Surplus, de stadstafel en de gemeente is gesproken over het verder versterken van die rol bij realisatie van een nieuwe accommodatie. Partijen geven aan dat er behoefte is aan een laagdrempelige 'huiskamer' in het nieuwe complex. Dit hoeft niet per se een grote ruimte te zijn, maar wel een ruimte waar activiteiten gericht op ontmoeting en participatie kunnen worden georganiseerd (ouderen, kwetsbaren in de wijk rond De Niervaert), zoals koffie-ochtenden, een paar keer

per week een diner, informatieoverdracht, ondersteuning etc.. Belangrijkste randvoorwaarde is dat er afspraken met de exploitant gemaakt worden over prijsstelling voor deze specifieke doelgroep(en).

Sociaal-culturele gebruikers zoals Determinato geven eveneens aan behoefte te hebben aan een inloofunctie in het complex als wachtruimte voor bijvoorbeeld jongere leden (rond muziek- en lesactiviteiten). Een inloofruimte / ontmoetingsfunctie kan eveneens (periodiek) fungeren als informatiepunt voor de gemeente.

De ontmoetingsfunctie kan eventueel gecombineerd worden met één van de horecaruimten c.q. -functies.

Verder is een gesprek gevoerd met de Heemkundekring Moerdijk. Uit dat gesprek komt naar voren dat de vereniging op zoek is naar een permanente tentoonstellingsruimte in het centrum van Klundert. Het meedenken wordt door de vereniging gewaardeerd, maar de nieuwe accommodatie ter vervanging van de Niervaert wordt niet als een serieuze locatie gezien door de Heemkundekring. Voor de Heemkundekring hoeft derhalve geen ruimte in het programma van wensen opgenomen te worden.

Overige functies

De overige functies in het nieuwe complex die zijn genoemd, zijn als volgt:

- Kantoorruimten voor de exploitant (inclusief personeelsruimte en een beperkt aantal flexibele werkplekken)
- Een beachveld voor de beachsporten
- Voldoende verkeersruimte, ook voor bijvoorbeeld rolstoelers, waarbij door de verkeersruimten een goed onderscheid ontstaat tussen de verschillende functies in het complex (sporthal, zwembad, zalencentrum).
- Goede bewegwijzering in het complex, met behulp van pictogrammen (ook voor laaggeletterden en anderstaligen)

Tenslotte is door de werkgroep Promotie en Marketing van het ondernemersfonds Moerdijk een verzoek gedaan om bij de ontwikkeling van de locatie voor de vervanging van de Niervaert rekening te houden met de mogelijkheid om camperplaatsen te realiseren. Deze vorm

van verblijfsrecreatie is in opkomst en is mogelijk een impuls voor het (toeristisch) bezoek aan Klundert en Moerdijk. Voor de camperplaatsen moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- ❖ Wataansluiting en afvoermogelijkheid. Electra is een pré, maar niet per se noodzakelijk.
- ❖ Mogelijkheid tot overnachting in de vergunning / omgevingsvisie (vanuit toeristisch – recreatief perspectief).
- ❖ Een extra ontsluiting op de locatie voor de campers.

In hoofdstuk 8 gaan we in op de locatiemogelijkheden voor de nieuwe accommodatie en de procedures rondom bestemmingsplanwijziging. Daar wordt verder ingegaan op deze suggestie.

Duurzaamheid

Door de gemeente Moerdijk en de Stadstafel Klundert is geopperd dat de gehele accommodatie zo duurzaam mogelijk gerealiseerd moet worden. Daarnaast is voorgesteld om te bezien in hoeverre restwarmte van het nabij gelegen Havenbedrijf kan gebruiken.

Beoordeling van de wensen

We zijn van mening dat alle gesuggereerde overige functies realistisch zijn en qua functionaliteit waarde toevoegen aan het complex en in lijn liggen met de huidige faciliteiten van De Niervaert. De ontmoetingsfunctie kan gecombineerd worden met één van de horecafuncties en vergt vooral ook nadere afspraken met de exploitant inzake het gebruik en de tariefstelling. Bij het voorkeursscenario worden deze voorzieningen meegenomen in het programma van wensen.

5.7 Mogelijke nieuwe commerciële functies

Naast de overige voorzieningen heeft tijdens het onderzoek zich ook een lokale fitnessondernemer gemeld, die interesse heeft om in of direct naast de nieuwe accommodatie een fitnesscentrum te realiseren. Inhoudelijk ziet de ondernemer kansen om in combinatie met bijvoorbeeld het zwembad een inhoudelijk versterkend productaanbod te realiseren.

In het kader van deze interesse geven we de volgende aandachtspunten mee:

- ❖ De gemeente ziet voor zichzelf in principe geen rol weggelegd om een fitnesscentrum te realiseren in de nieuwe accommodatie. Een ruimtestaat en programma van wensen wordt daarom niet meegenomen in het totale programma van wensen voor de realisatie van een nieuwe accommodatie. Een (eventuele) voorziening zal door een ondernemer voor eigen rekening en risico gerealiseerd moeten worden.
- ❖ Als ervoor gekozen wordt om direct naast de nieuwe accommodatie de realisatie van een fitnesscentrum mogelijk te maken, dan zal hiervoor grond uitgegeven moeten worden. In lijn met de uitspraak in het zogenaamde “Didam-arrest” zijn gemeenten gehouden om bij verkoop van onroerende zaken (ook gronduitgifte of eventuele erfpacht) andere geïnteresseerden mee te laten bieden in die onroerende zaak. Kort gezegd: als sprake is van mogelijke realisatie van een fitnesscentrum, dan zal de gemeente Moerdijk alle potentiële geïnteresseerden mee moeten laten dingen naar die positie. Dat kan via openbaarmaking, bijvoorbeeld via een aanbestedingsprocedure.
- ❖ Dat betekent dat naast de aanbestedingsprocedure voor de nieuwe accommodatie (de nieuwe Niervaert) ook een procedure doorlopen zal moeten worden voor eventuele realisatie van een fitnesscentrum. In hoeverre beide processen parallel aan elkaar kunnen lopen, is vooralsnog onduidelijk. Er is verder nog niet duidelijk wat de noodzakelijke BVO is voor een fitnesscentrum en of er voldoende ruimte is naast de nieuwe accommodatie. Tenslotte is onzeker in hoeverre de bouwprocessen van beide voorzieningen op elkaar kunnen worden afgestemd, ook in relatie tot doorlooptijd van de nieuwe accommodatie.

We achten het derhalve op dit moment minder opportuun om een fitnesscentrum in de omgeving van de nieuwe accommodatie te realiseren. Optioneel kan uiteraard wel gekeken worden in hoeverre de locatie hiervoor ruimte biedt en of procedures op elkaar zijn af te stemmen. We stellen voor om hiervoor een apart project aan te maken en deze procedures op voorhand niet in combinatie te doorlopen, omdat de procedure anders mogelijk complexer wordt dan nodig is voor de vervanging van de Niervaert.

Daarnaast zal gekeken moeten worden naar eventuele andere mogelijke aanvullende functies op de locatie, de ruimtebehoefte die daarmee is gemoeid en de mogelijkheden om dergelijke functies in te passen. In hoofdstuk 8 wordt hier verder op ingegaan.



6. Voorkeursscenario en opties

6.1 Voorkeursscenario

Op basis van de analyse van het gebruik van De Niervaert, de wensen van de gebruikers en de exploitant en een beoordeling van die wensen in relatie tot het huidige gebruik komen we tot een voorkeursscenario voor de nieuwe accommodatie ter vervanging van De Nier-vaert.

In paragraaf 6.1.1 beschrijven we het voorkeursscenario in de vorm van een programma van wensen. Bij de verdere uitwerking (opstellen programma van eisen, definitief ontwerp; zie ook hoofdstuk 7) moet door een architect een definitief ontwerp gemaakt worden, waarbij ingegaan wordt op de definitieve situering van de verschillende ruimten in het complex. Het scenario wordt in paragraaf 6.1.2 uitgewerkt in een investeringskostenraming. De investeringskostenraming voor het voorkeursscenario is gerelateerd aan het beschikbare budget van de gemeente Moerdijk voor de vervanging van de Niervaert. Verder worden de uitgangspunten bij de vervanging geformuleerd. Vervolgens worden in paragraaf 6.2 opties voorgelegd voor eventuele aanpassingen aan het voorkeursscenario, op basis van de wensen van de gebruikers. Daarbij zijn de investeringskosten voor die opties doorgerekend.

6.1.1 Beschrijving van het scenario

In het voorkeursscenario beschikt de nieuwe accommodatie over dezelfde functionaliteiten als de huidige Niervaert. Per functie wordt een beschrijving gegeven van de specificaties en de omvang. De totale ruimtestaat is opgenomen onder bijlage 4.

Zwembad

- Een wedstrijdbad van 25 x 15 meter met een beweegbare bodem van ongeveer 125 m², overloopgoten. Een dergelijke omvang is het meest gangbaar als wedstrijdbad en biedt ook voor de lange(re) termijn mogelijkheden voor wedstrijdzwemmen en/of verenigingsactiviteiten.
- Een recreatiebad plus peuterbad (vrije vorm) met een wateroppervlak van ongeveer 100 m², overloopgoten en recreatieve elementen als een stroomversnelling en een waternival. Daarnaast is bij de investering rekening gehouden met de aanschaf van een

aantal flexibele recreatieve elementen voor kinderen en jeugd, zodat het zwembad tijdens schoolvakanties een meer recreatieve invulling kan krijgen.

- Drie berg ruimten (waaronder één voor vereniging Het Rooie Paerd, van in totaal 75 m²).
- Kleedruimten, inclusief twee kleedruimten en toiletten (16 m²) voor mindervaliden

Sporthal

- Een sporthal van 48 x 28 meter, met toestellenberging en volledige sport- en onderwijskundige inventaris en belijning voor een combiveld (korfbal, hockey, tennis, zaalvoetbal), 9 badmintonvelden, 4 volleybalvelden en 3 basketbalvelden) en extra potten in de vloer voor korfbalpalen.
- Een scheidingswand (2/3 – 1/3) en vier kleedkamers plus kleedkamer voor docenten / scheidsrechters en EHBO ruimte.
- Een toeschouwersruimte op de verdieping (boven de kleedruimten) met 150 zitplaatsen, met bereikbaarheid en toegankelijkheid via een lift voor rolstoelers
- Een toegangsdeur voor verplaatsing van de korfbalpalen (veldseizoen – zaalseizoen).
- Een scorebord met schotklok
- Voorbereiding voor licht, geluid en audiovisuele apparatuur ten behoeve van (sociaal-culturele) uitvoeringen en/of evenementen.

Zalencentrum

- Een grote zaal van ongeveer 300 m², met scheidingwand en barmeubel als uitgiftepunt voor uitvoeringen en feesten en partijen en bergingsruimte van 12 m².
- Een kleine zaal van ongeveer 90 m², op te delen in twee afzonderlijke ruimten, voor vergaderingen, trainingen en cursussen.
- Een muziekzaal van ongeveer 145 m² met de juiste akoestiek en geluidsdichtheid voor de aanpalende zalen. Bij het opstellen van het definitieve ontwerp kan gekeken worden of het noodzakelijk is om nog enkele m² toe te voegen aan de muziekzaal.
- Een berging voor muziekinstrumenten van ongeveer 35 - 40 m² met brede toegangsdeur voor verplaatsing van de grotere instrumenten, inclusief toegangsdeur naar buiten voor verplaatsing van instrumenten in geval van (avond)uitvoeringen.
- Een biljartruimte van ongeveer 65 m² met twee biljarts.

Horeca en beachveld

- Een centraal gelegen keuken van ongeveer 30 m² met berging en koel/vriescellen (35 m²)
- Centrale horeca in het complex (in totaal 300 m²), waarbij uitgegaan wordt van twee separate horecaruimten: een sporthoreca en een horecavoorziening met (grand) café uitstraling. In het ontwerp moet duidelijk worden of beide horecavoorzieningen naast elkaar gesitueerd kunnen worden en bij grotere evenementen bij elkaar betrokken kunnen worden. Beide horecapunten moeten een verbinding naar de keuken hebben.
- De sporthoreca moet centraal gesitueerd zijn tussen de sporthal en het zwembad in verband met zichtlijnen en is voorzien van een bar. De tweede horecavoorziening heeft bij voorkeur een korte verbinding naar het zalencentrum, is eveneens voorzien van een bar en kan overdag gebruikt worden als ontmoetingslocatie voor specifieke doelgroepen (onder meer welzijnsactiviteiten van Surplus).
- Een beachveld met dezelfde afmetingen (40x30 meter), waarvoor een gebruiksovereenkomst tussen de exploitant en Beach Soccer Klundert wordt opgesteld.
- Een buitenterras, grenzend aan het beachveld, van ongeveer 200 m².

Kantoorruimten en overige voorzieningen

- Centrale hal plus kassafunctie - beheerdersruimte (ongeveer 170 m² in totaal), met bij voorkeur een verbinding naar één van de horecapunten.
- Toiletgroepen (inclusief 3 toiletten voor minder validen) van ongeveer 45 m²
- Kantoorruimten en personeelsruimten voor de exploitant (inclusief pantry, kleedruimte, douche en toilet) van ongeveer 115 m²
- Multifunctionele ruimte – kantoorruimte voor externen van ongeveer 100 m². Eventueel kan bij het ontwerp gekeken worden of ruimten gecombineerd kunnen worden, waardoor mogelijk nog verschuivingen in m² ontstaan (gebruik multifunctionele ruimte voor de ontmoeting, aanpassing van de omvang ten behoeve van één van de ruimten in het zalencentrum).
- Het complex wordt voorzien van bewegwijzering, inclusief pictogrammen (voor laaggeletterden en anderstaligen).

Bruto vloeroppervlak

Het totale netto vloeroppervlak komt met de faciliteiten uit op ongeveer 4.900 m². De verkeersruimte is afgeleid van het netto vloeroppervlak. Bij de verkeersruimten gaan we uit van een goede toegankelijkheid voor rolstoelers. Het bruto vloeroppervlak komt daarmee uit op een kleine 6.000 m² (exclusief het beachveld en het buitenterras; deze voorzieningen moeten in de fasering meegenomen worden), waarvan een deel op de verdieping gerealiseerd kan worden.

6.1.2 Investeringskosten voorkeursscenario

Stichtingskosten en uitgangspunten

Stichtingskosten

Op basis van de uitgangspunten zoals hiervoor geformuleerd, berekenen wij de stichtingskosten op een bedrag van **€ 16.650.000**, exclusief BTW. Een overzicht van de stichtingskosten is opgenomen onder bijlage 4.

Uitgangspunten

We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- De kostenraming is als volgt verdeeld over de verschillende onderdelen:
 - Sporthal € 4.300.000
 - Zwembad € 7.500.000
 - Zalen € 1.800.000
 - Overig / algemeen / horeca € 3.000.000
- De kostenraming is exclusief BTW (zie ook de toelichting hierop verderop).
- Grondkosten bestaan uit het aanleggen van tijdelijke voorzieningen (ontsluiting entree, tijdelijke parkeerplekken) en grondonderzoeken. Slooptkosten van het huidige complex zijn opgenomen in de raming.
- De stichtingskosten omvatten verder de bouwkosten, honoraria voor de ontwikkelaar, kosten voor de infrastructuur (terreininrichtingen, aanleg parkeerplekken, fietsenstallingen etc) en bijkomende kosten. We vragen aandacht voor de telefoonmast tussen het parkeerterrein en de velden van vv Klundert. Het is afhankelijk van het definitieve ontwerp van de accommodatie of de telefoonmast verplaatst moet worden. Eventuele kosten hiervan zijn nog niet meegenomen.

- ❖ De ramingen zijn prijspeil 2022. In de stichtingskostenraming is een bedrag voor prijsstijgingen meegenomen. We maken daarbij nadrukkelijk een voorbehoud voor de recente ontwikkelingen. De prijzen voor grondstoffen (staal, hout, steen) stijgen al geruime tijd. We voorzien dat die prijsstijgingen de komende periode aan zullen houden (ook gezien de recente ontwikkelingen in Oekraïne). Wat dat betekent voor de ontwikkeling van de stichtingskosten van het complex is nog ongewis. Dat heeft ook te maken met proceduredtijd en de bouwtijd (zie hoofdstuk 8).
- ❖ Voor het gehele complex gaan we uit van een nieuwe inrichting (kantoren, zalen, sporthalinventaris op basis van de vastgestelde basislijsten van de gemeente Moerdijk, bar-meubelen, horeca-inrichting etc).
- ❖ Bij de realisatie van het gebouw gaan we in het kader van duurzaamheid uit van de (wettelijke) BENG maatregelen. Verder worden de volgende aanvullende eisen gesteld (gelijk aan de eisen voor de nieuwe sporthal in Zevenbergen):
 - BENG-1 maatregel: Het gebouw heeft een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) ≤ 0 ;
 - BENG-2 maatregel: Het gebouw dient all-electric te worden gerealiseerd (geen gas aansluiting);
 - BENG-3 maatregel: Het dak en de constructie van het gebouw dienen voorzien te zijn van energieopwekking door middel van zonnepanelen. Indien voor een energieneutraal gebouw meer zonnepanelen geplaatst kunnen worden op het dak, dienen deze tot een maximale overcapaciteit van 20% te worden aangebracht, zodat na veroudering het gebouw blijvend energieneutraal is.
- ❖ De gemeente Moerdijk heeft de ambitie om nieuwe voorzieningen qua duurzaamheid conform de ENG maatregelen te realiseren. Met de aanvullende eisen waar in onze investeringsraming rekening mee is gehouden, wordt voor een deel al voorzien in die ambities. In paragraaf 6.2 schetsen we als optie nog de financiële consequenties wanneer de accommodatie conform de ENG maatregelen gerealiseerd wordt.
- ❖ Verder is door een aantal respondenten de suggestie gedaan om te bezien of de nieuwe accommodatie verwarmd zou kunnen worden met restwarmte van Havenbedrijf Moerdijk. Deze denkrichting is innovatief en biedt voor accommodaties als zwembaden zeker kansen. In de praktijk blijkt een dergelijke koppeling vooral interessant te zijn als die grootschalig wordt toegepast (woonwijk of kern in de vorm van stadsverwarming) en niet voor slechts één accommodatie. We adviseren daarom een nader onderzoek naar

de toepassing van restwarmte voor de woonwijk in de omgeving van de Niervaert. Daarbij geven we de volgende aandachtspunten mee:

- Een onderzoek naar een dergelijke toepassing van restwarmte en de daadwerkelijke implementatie kent een langere doorlooptijd. Mocht uit vooronderzoek blijken dat het gebruik van restwarmte voor de woonwijk realistisch is, dan kan daar bij de eisen aan de nieuwe accommodatie rekening mee gehouden worden (voorbereidingen voor installaties), zodat de accommodatie in een later stadium gekoppeld zou kunnen worden op het warmtenetwerk.
- Het is vooralsnog onduidelijk in hoeverre Havenbedrijf Moerdijk en afzonderlijke bedrijven mogelijkheden zien in het gebruik van restwarmte. Daarnaast is nog onduidelijk in hoeverre pijpleidingen tussen het Havenbedrijf Moerdijk en de omgeving van de Niervaert door grond van derden gelegd moeten worden.

Verrekening van de BTW

De wijze waarop geëxploiteerd wordt bepaalt of de BTW op de exploitatiekosten op de investering kan worden verrekend. Voorheen was bij de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen vaak sprake van een mengpercentage (ook in relatie tot het gebruik voor bewegingsonderwijs). Een deel van de BTW kon dan niet verrekend worden.

Sinds 1 januari 2019 is dit veranderd. Om in aanmerking te komen voor verrekening van BTW (zowel in de exploitatie als de investering) moet sprake zijn van een winst beogende marktpartij die de accommodatie exploiteert. Bij private exploitanten zoals Optisport en Sportfondsen is daar sprake van. Er moet dan wel voldaan worden aan de voorwaarden van (onder meer) een minimaal kostprijsdekkende huur en formuleringen met betrekking tot de vergoeding aan de exploitant. De gemeente moet de accommodatie BTW-belast verhuren aan de exploitant. Dit is alleen mogelijk als de exploitant voor 90% belaste prestaties verricht (gehele complex). Voor de verhuurder / eigenaar is het dan mogelijk om de BTW op de investeringskosten en andere kosten (bijvoorbeeld onderhoud) te verrekenen. Als voor minder dan 90% belaste prestaties worden verricht, is helemaal geen verrekening van de BTW (meer) mogelijk. Er zal met name naar het zalendeel gekeken moeten worden of voldaan kan worden aan deze voorwaarden. In de huidige situatie voert Optisport ook een BTW-belaste exploitatie, dus de verwachting is dat dit wel mogelijk is.

We adviseren wel om een fiscalist naar deze aspecten te laten kijken om definitief te bepalen of volledige BTW-belaste exploitatie mogelijk is. Mocht het zalengedeelte alsnog knelpunten opleveren, dan kan eventueel overwogen worden om het zalendeel apart te verhuren.

Voor andere beheervormen is nog geen eenduidige uitspraak te doen over de mogelijkheden om BTW-belast te exploiteren. Sportbedrijven zijn in gesprek met de belastingdienst om ook als winstbeogende organisatie gekenschetst te worden. Hierover heeft de belastingdienst nog geen algemeen geldende uitspraken gedaan. Daarnaast is het momenteel voor sportbedrijven mogelijk om gebruik te maken van de SPUK-regeling. Deze regeling eindigt echter over een aantal jaar. Het is nog niet duidelijk of de SPUK-regeling gecontinueerd wordt.

Stichtingskosten in relatie tot gemeentelijke dekking

In 2021 is een voorstel aangenomen door de gemeenteraad van Moerdijk voor de reservering voor een nieuwe accommodatie (*Raadsvoorstel voorkeurscenario toekomst complex de Niervaert*). Bij de eerste ramingen voor nieuwbouw is uitgegaan van een stichtingskostenraming van € 16.250.000 (prijspeil 2020, inclusief prijsstijgingen). Onze stichtingskostenraming (prijspeil 2022) valt binnen de marges van deze raming (wanneer de investeringskosten prijspeil 2020 geïndexeerd worden naar 2022).

De jaarlast van de stichtingskostenraming bedraagt € 1.152.000 - € 1.192.000 (prijspeil 2022). De jaarlast bestaat uit de volgende onderdelen:

- ❖ Kapitaallasten van € 863.000. Daarbij gaan we uit van de volgende uitgangspunten:
 - Rekenrente van 1,5% (conform opgave van de gemeente Moerdijk)
 - Afschrijvingstermijnen van 40 jaar voor bouwkundige kosten, 20 jaar voor installaties en 10 jaar voor inventaris. Bij de berekening van de kapitaallast worden alle stichtingskosten meegenomen. Kosten als honoraria, projectmanagement, prijsstijgingen en onvoorzien worden over 40 jaar afgeschreven.
 - We gaan uit van een lineaire afschrijving, conform opgave van de gemeente Moerdijk.
- ❖ Onderhoudskosten van € 229.000. Bij de berekening van de onderhoudskosten gaan we uit van 1,5% van de bouwkosten voor groot onderhoud en 0,5% voor klein

onderhoud. In de exploitatiebegroting van de Niervaert is al een bedrag van ongeveer € 100.000 opgenomen voor onderhoud (grotendeels gebruikersonderhoud op basis van het meerjarenonderhoudsplan).

- ❖ De geraamde energielasten voor het nieuwe complex, op basis van normbedragen en referentiegebouwen (vergelijkbare functies en BVO) zijn € 60.000 - € 100.000. De definitieve kosten zijn afhankelijk van de te maken keuzes in het ontwerpproces.

6.1.3 Uitgangspunten bij de exploitatie

De huidige exploitatie van de Niervaert is onderdeel van de totale exploitatieovereenkomst tussen Optisport Moerdijk en de gemeente Moerdijk. Voor alle door Optisport geëxploiteerde accommodaties wordt één jaarrekening opgemaakt. In de praktijk blijkt het niet eenvoudig om de kosten per accommodatie uit te splitsen.

Op basis van de analyse van het gebruik van de accommodatie, de overall jaarrekeningen en het voorstel voor een voorkeurscenario, hanteren we de volgende uitgangspunten voor de exploitatie van de nieuwe accommodatie:

- ❖ De functies van de huidige accommodatie keren in de nieuwe accommodatie terug.
- ❖ Het gebruik zal voor de nieuwe accommodatie gelijk zijn aan het huidige gebruik. Dat betekent dat, bij gelijkblijvende tarieven, de baten vergelijkbaar zullen zijn.
- ❖ In de kostenstructuur kunnen efficiency voordelen behaald worden. Die hebben met name betrekking op energielasten (gasloze accommodatie, duurzamer gebouw) en onderhoudskosten. Beide lasten zijn meegenomen in de berekening van de jaarlast en de vergelijking met de reservering hiervoor in de gemeentelijke begroting.
- ❖ De personele lasten zullen bij gelijkblijvend gebruik en vergelijkbare voorzieningen eveneens vergelijkbaar blijven.
- ❖ We gaan vooralsnog uit van een vergelijkbare exploitatiebijdrage voor de exploitatie van de accommodatie. In de huidige exploitatiebegroting (en daarmee de exploitatiebijdrage) zijn dagelijks onderhoud en energie verdisconteerd. Voor de Niervaert gaat het daarbij jaarlijks om respectievelijk ongeveer € 100.000 en € 150.000.

6.2 Opties en investeringskosten

Bij de inventarisatie van de behoeften van gebruikers zijn wensen naar voren gekomen, waar we bij het voorkeursscenario geen rekening mee hebben gehouden. Bij de beoordeling van de wensen hebben we gekeken naar het gebruik (en daarmee de toegevoegde waarde in relatie tot specifieke doelgroepen) en de investeringen en op basis van die afweging deze specifieke wensen niet in het voorkeursscenario opgenomen.

In onderstaand overzicht worden deze wensen gepresenteerd, inclusief de bijbehorende kostenraming per onderdeel. Per optie wordt aangegeven wat de eventuele voordelen (voor de exploitatie en/of specifieke gebruikersgroepen) zijn, zodat over het alsnog honoreren van deze opties duidelijk is wat de financiële consequenties zijn.

Zwembad

Een extra bassin (investering van € 400.000)

Wanneer geopteerd wordt voor een derde bassin (conform de huidige configuratie), dan is sprake van een extra investering van ongeveer € 400.000. In dat geval beschikt het nieuwe zwembad over meer zwemwater dan nu.

Optioneel kan ook gekozen worden voor kleinere bassins (kleiner wedstrijdbad en recreatiebad ten opzichte van het voorkeursscenario) plus een instructiebad. In dat geval is sprake van een extra investering ten opzichte van het voorkeursscenario van ongeveer € 50.000, maar ook met een (kleiner) wedstrijdbad dat minder functioneel is.

We zijn van mening dat deze plusopties weinig tot niets toevoegen aan het voorkeursscenario. Voor de exploitatie zal deze investering aan de batenkant geen structurele extra inkomsten opleveren.

Extra diepte in het wedstrijdbad ten behoeve van duikers (investering van € 425.000)

Als meer diepte gecreëerd moet worden voor de duikvereniging binnen het Rooie Paerd, dan kan via de beweegbare bodem (10x12,5 meter) een diepte van 4 meter gerealiseerd worden. De extra investering is hoog in relatie tot de (kleine) doelgroep die profijt heeft van de extra diepte.

In de exploitatie moet vanwege een extra wateroppervlak rekening gehouden worden met extra kosten op het gebied van energie (verwarming van meer water) en extra kosten op het gebied van water.

Realisatie van een whirlpool en Turks stoombad (investering van € 100.000).

Met het recreatiebad heeft het zwembadgedeelte al een recreatief deel voor bezoekers (met name gezinnen met kinderen, kinderen en jeugd). Gezien het totale aantal bezoekers aan het zwembad en het aantal zwembaden in de omgeving, hebben we deze voorzieningen niet meegenomen in het voorkeursscenario. Wanneer hier wel voor gekozen wordt, kan het recreatieve karakter wel verder versterkt worden. We verwachten niet dat daardoor structureel meer bezoekers naar het zwembad zullen komen dan in de huidige situatie het geval is. Daarnaast is in het beleidskader van de gemeente Moerdijk aangegeven dat de prioriteit niet per se ligt bij recreatieve investeringen.

Realisatie van een glijbaan (investering van € 300.000 - € 500.000)

Een glijbaan biedt extra recreatieve mogelijkheden en versterking van het recreatieve profiel van het zwembad. Op de korte termijn is de verwachting dat het recreatief bezoek van het zwembad wat aan zal trekken (met name door bezoek uit de andere kernen in Moerdijk). Op de langere termijn verwachten we niet dat hierdoor structureel meer recreatief bezoek naar het zwembad zal komen. Door de grote concurrentie op het gebied van vrije tijd blijken dergelijke plusvoorzieningen geen trekkers te zijn van structureel meer publiek.

De hoogte van de investering voor een glijbaan is afhankelijk van het type glijbaan (lengte, uitvoering) en heeft betrekking op zowel de glijbaan als bouwkundige en installatietechnische aanpassingen. Naast de investering moet in de exploitatie rekening gehouden worden met hogere personeelskosten, vanwege extra toezicht bij een glijbaan. Op basis van de huidige recreatieve openstellingstijden moet rekening gehouden worden met ongeveer een formatieplaats (€ 40.000 – € 50.000) voor extra personeelskosten. Gezien de beperkte bezoekersaantallen voor het zwembad is de verwachting dat er geen structurele extra inkomsten gerealiseerd worden met een glijbaan. Daarnaast heeft de gemeente Moerdijk aangegeven geen prioriteit te willen leggen bij recreatieve investeringen, maar voor het zwembad vooral te focussen op instructiezwemmen, doelgroepen en verenigingen.

Sporthal

Extra brede sporthal (investering van € 400.000 – € 500.000)

De sporthal kan optioneel breder worden gerealiseerd (32 meter in plaats van 28 meter). Voordelen zijn vooral de extra ruimte voor verenigingen tijdens trainingen (mogelijk iets minder uur zaalhuur per week) en mogelijkheden om tijdens wedstrijden al een warming up te doen. De extra investering is relatief hoog, in verband met de extra draagconstructie en de bouw van extra m².

Tweede scheidingswand en 6 kleedkamers (investering van € 320.000)

Om meer flexibiliteit te realiseren in de capaciteit van de sporthal, (extra) dubbelgebruik mogelijk te maken en de inroostering eenvoudiger te maken, kan overwogen worden om een tweede scheidingswand aan te brengen in de sporthal. Daarmee ontstaan voor gebruikers meer mogelijkheden om gelijktijdig van de sporthal gebruik te maken en zo de kans groter te maken dat ook op favoriete tijden (tussen 18.00 – 22.00 uur) gebruik gemaakt kan worden van één van de zaaldelen.

De investeringskosten hebben vooral betrekking op de (wettelijk noodzakelijke) extra kleedruimten die een tweede scheidingswand met zich meebrengt. Voor de exploitatie zijn in eerste instantie geen positieve of negatieve consequenties voorzien. De waarde zit vooral in de extra mogelijkheden voor de gebruikers.

Zalencentrum

Verzinkbaar podium (investering € 80.000 - € 120.000)

Om niet te hoeven werken met een mobiel podium voor uitvoeringen of evenementen als carnaval, kan overwogen worden om een in de grond verzinkbaar podium te gebruiken. We gaan daarbij uit van een podium van 6x4 meter met een hoogte van 50 cm. Voor de exploitant en de gebruikers betekent een dergelijk podium extra flexibiliteit in het gebruik. Daar staat tegenover dat het aantal momenten dat het podium gebruikt zal worden (uitvoeringen, evenementen) beperkt zal zijn. Voor de exploitatie zijn er geen noemenswaardige positieve of negatieve consequenties (met uitzondering van de extra kapitaallast).

Koppeling van de grote zaal en de muziekzaal (extra investering van € 100.000)

Optioneel kan nagedacht worden over een flexibele koppeling tussen de muziekzaal en de grote zaal. Een dergelijke koppeling mag in ieder geval akoestisch en geluidstechnisch

gezien geen bezwaren opleveren voor de muziekzaal (die dient geluiddicht en akoestisch goed te blijven). Een voordeel van de koppeling is dat er extra gebruiksmogelijkheden zijn voor uitvoeringen (waar nu de sporthal wordt gebruikt; met name in de periode oktober – maart zijn de mogelijkheden in de sporthal voor uitvoeringen beperkt vanwege het intensievere gebruik door sportverenigingen in die periode). De vraag is wel in hoeverre er veel gebruik gemaakt zal worden van de combinatiemogelijkheid. Door de koppeling met de muziekzaal kunnen ongeveer 100 zitplaatsen meer gecreëerd worden. Bij grotere uitvoeringen zal vermoedelijk alsnog uitgeweken worden naar de sporthal. Daarnaast is het de vraag in hoeverre een scheidingswand voldoende geluiddicht is, zodat er geen geluidsoverlast is voor de gebruikers van de aanpalende zaal. Gezien het relatief beperkte aantal uitvoeringen en de mogelijkheid die de sporthal nu al biedt voor deze uitvoeringen, verwachten we geen noemenswaardige consequenties voor de exploitatie. Als extra mogelijkheid voor de gebruikers kan deze optie wel een meerwaarde zijn.

Overall

Realisatie complex met maatregelen ENG

De gemeente Moerdijk heeft de ambitie om nieuwe voorzieningen in het kader van duurzaamheid te realiseren met maatregelen ENG. In het voorkeursscenario zijn BENG maatregelen en aanvullende eisen gehanteerd.

De vraag is of het qua rendement realistisch is om een zwembad überhaupt conform ENG maatregelen te realiseren. Dat zal verder onderzocht moeten worden. Eventuele realisatie is afhankelijk van de mogelijkheden op de locatie voor extra energie opwekking en de configuratie van het gebouw (isolatiemogelijkheden, type installaties en andere energiebesparende maatregelen). De verwachting is dat de extra investering substantieel zal zijn. Een gespecialiseerd bureau zal in de definitiefase (het opstellen van het programma van eisen en het voorbereiden van de aanbesteding) de mogelijkheden moeten onderzoeken via een variantenstudie. Daarbij kunnen dan ook de eventuele voordelen in de exploitatie, de CO₂-effecten en andere variabelen in beeld worden gebracht. De ontwikkelingen op dit gebied gaan momenteel dusdanig snel, dat het lastig is om op basis van kengetallen een eerste indicatie te geven.

6.3 Alternatieve scenario's

Naast de voorkeursvariant schetsen we een in deze paragraaf een tweetal alternatieven. Een plusvariant, waarbij meer flexibiliteit en mogelijkheden geboden worden aan de gebruikers en een exploitant van de nieuwe voorziening. En een sobere variant, waarbij een aantal functies in de nieuwe accommodatie minder omvangrijk zijn.

Plusvariant

Beschrijving variant

Bij de plusvariant gaan we uit van de functionaliteiten van het voorkeursscenario, waarbij twee opties worden toegevoegd:

- Een verzinkbaar podium in de grote zaal
- Een tweede scheidingswand in de sporthal (en daarmee 6 kleedkamers in plaats van 4 kleedkamers).

Met de toevoeging van deze opties zijn de gebruiksmogelijkheden voor zowel gebruikers als voor de exploitant ruimer en flexibeler.

Investeringskosten

De investeringskosten van de plusvariant bedragen € 16.953.000. Ten opzichte van het voorkeursscenario is sprake van een investering die ongeveer € 300.000 hoger is. De jaarlast komt ongeveer € 27.500 hoger uit dan bij het voorkeursscenario.

Consequenties voor de exploitatie

Voor de financiële exploitatie zijn er geen noemenswaardige positieve of negatieve consequenties (buiten de hogere kapitaallasten). De waarde zit vooral in de extra gebruikswaarde.

Sobere variant

Beschrijving variant

Bij de sobere variant zijn een aantal functies beperkt ten opzichte van het voorkeursscenario:

- Een kleiner wedstrijdbad (25 meter x 10 meter; oftewel 4 banen). Gegeven het lagere animocijfer in Moerdijk en omdat er geen wedstrijdzwemvereniging gebruik maakt van

het zwembad, kan het zwembad eventueel versmald worden (vergelijkbaar met de huidige omvang). Daarmee wordt wel een wedstrijdbad met een afwijkende afmeting gerealiseerd en is het (in de toekomst) niet mogelijk zwemwedstrijden te organiseren.

- De horecavoorziening wordt beperkt ten opzichte van de voorkeursvariant: 200 m² (in plaats van 300 m²).
- De multifunctionele ruimte van de voorkeursvariant (inclusief flexibele werkplekken) wordt beperkt tot 50 m² (in plaats van 100 m²).

Investeringskosten

De investeringskosten van de sobere variant bedragen € 14.901.000 (€ 1.749.000 lager dan het voorkeursscenario). De jaarlast komt ongeveer € 116.000 lager uit dan bij het voorkeursscenario.

Consequenties voor de exploitatie

Voor de financiële exploitatie zullen de energielasten iets lager zijn dan bij de voorkeursvariant. Dat komt met name doordat minder wateroppervlak verwarmd hoeft te worden. Omdat sprake zal zijn van een gasloze accommodatie, zullen de lagere energielasten relatief beperkt zijn. De gebruiksmogelijkheden van het zwembad zijn iets beperkter dan bij de voorkeursvariant (geen mogelijkheden voor wedstrijden).



7. Contractvormen en aanbesteding

Voor de ontwikkeling van een accommodatie bestaan op hoofdlijnen drie verschillende contractvormen: traditioneel (o.b.v. DNR 2011 en UAV 2012), bouwteam en geïntegreerd (o.b.v. UAV-GC). Figuur 1 geeft een overzicht van de mogelijke contractvormen.

Fasen	Traditioneel contract	Bouwteam contract	Geïntegreerde contracten			
			EB	DB	DBM	DBMO
Programma van Eisen	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente	gemeente
Ontwerp	architect + adviseurs	architect + adviseurs	architect + adviseurs			
Engineering	architect + adviseurs	architect + adviseurs		marktpartij	marktpartij	
Realisatie	marktpartij	marktpartij	marktpartij		marktpartij	marktpartij
Onderhoud	gemeente of exploitant	gemeente of exploitant	gemeente of exploitant	gemeente of exploitant		
Beheer en exploitatie	exploitant	exploitant	exploitant	exploitant	exploitant	

Figuur 1: Overzicht contractvormen

7.1 Traditioneel contract

Bij een traditioneel contract contracteert de opdrachtgever (=gemeente) een architect en adviseurs om het ontwerp uit te werken en vervolgens een uitvoerende partij om het gebouw te realiseren. Ontwerp en bouw worden separaat aanbesteed. Controle op de uitvoering wordt door de opdrachtgever gedaan in de vorm van directievoering en toezicht. De opdrachtgever heeft veel invloed op ontwerpkeuzes, technische uitwerking en uitvoering. Er is sprake van meerdere contractpartijen die door de opdrachtgever worden aangestuurd, waarbij de opdrachtgever veel verantwoordelijkheid en invloed heeft. De opdrachtnemers worden gecontracteerd op basis van de DNR2011 en de UAV2012.

Kenmerken traditioneel contract

- ❖ Gescheiden verantwoordelijkheden (opdrachtgeven, ontwerpen en uitvoeren);
- ❖ Ontwerprisico bij gemeente;
- ❖ Meerdere aanbestedingen: architect en adviseurs (DNR) en uitvoerende partijen (UAV);

- ❖ Architect en adviseurs maken ontwerp en bestek;
- ❖ Aanbesteding en uitvoering o.b.v. bestek;
- ❖ Gemeente toetst of aan contract wordt voldaan (directievoering en toezicht).

7.2 Bouwteamcontract

Het bouwteam is een contractvorm waarbij er vroegtijdig in het proces een bouwpartner wordt gecontracteerd op basis van een aanbesteding. Bouwteampartner en opdrachtgever (gemeente) werken gezamenlijk de opdracht verder uit tot een ontwerp en bestek. De bouwpartner krijgt vervolgens de mogelijkheid om als eerste (en meestal enige) een prijsaanbieding te doen. Bouwteamcontracten kunnen gesloten worden op basis van zowel DNR+UAV als UAV-GC.

Een bouwteam is een samenwerkingsmodel, waarbij de aannemer als adviseur deelneemt aan de ontwerpwerkzaamheden (bouwteamfase), daarbij zijn kennis inbrengt en na het ontwerpproces als eerste en vooralsnog als enige een aanbieding mag doen voor de uitvoering (dit leidt tot een aannemingsovereenkomst). Het doel van het bouwteam is om gezamenlijk tot een ontwerp te komen dat dan gerealiseerd kan worden.

De aanbesteding van de bouwteampartner resulteert in een samenwerking tijdens het ontwerpproces en een opdracht voor de realisatie. Omdat er sprake is van twee fases, de bouwteamfase en daarna de realisatie met aparte contracten (bouwteamovereenkomst en aannemingsovereenkomst), wordt een bouwteam ook wel een twee-fasen-contract genoemd.

Kenmerken bouwteamcontract

- ❖ Gebaseerd op samenwerking tussen OG, architect en aannemer;
- ❖ Gefaseerd proces, gescheiden verantwoordelijkheden;
- ❖ Ontwerprisico bij gemeente;
- ❖ Meerdere aanbestedingen: ontwerpteam (DNR) en uitvoerende partijen (DNR en UAV of UAV-GC);
- ❖ Gemeente toetst of aan contract wordt voldaan (directievoering en toezicht).

7.3 Geïntegreerd contract

De opdrachtgever contracteert een opdrachtnemer (ON) op basis van een inschrijving (veelal voorlopig ontwerp) met als uitgangspunt de door OG opgestelde vraagspecificatie waarin ruimtelijke, functionele en technische eisen zijn gespecificeerd. De ON is integraal verantwoordelijk voor het opstellen van ontwerp, technische uitwerking, bouw en controle hierop. De OG besteedt dit geheel in één keer aan en heeft vervolgens te maken met één contractpartij. De ON toont door middel van toetsing en acceptatie aan dat voldaan wordt aan de eisen. Controle door de OG wordt gedaan in de vorm van contractmanagement. De ON wordt gecontracteerd op basis van de UAV-GC 2005.

Kenmerken geïntegreerd contract

- ❖ Integrale verantwoordelijkheid ontwerpen en uitvoeren bij ON;
- ❖ Ontwerp- en uitvoeringsrisico's bij ON;
- ❖ Eén aanbesteding op basis van functionele en technische specificaties, vraagspecificatie en annexen (UAV-GC);
- ❖ ON toont aan dat aan contract wordt voldaan;
- ❖ Toetsing, acceptatie en contractmanagement door OG.

7.3.1 Varianten op geïntegreerd contract

Er bestaande verschillende varianten op een geïntegreerd contract waarbij de opdrachtgever de keuze maakt om de opdracht uit te breiden met onderdelen die samenhangen met ontwerp, realisatie, beheer en exploitatie van het zwembad.

Engineer & Build (EB)

Het voorlopig (VO) en/of definitief ontwerp wordt door architect en adviseurs uitgewerkt (traditioneel). Op basis van het VO of DO wordt een ON gecontracteerd. De ON is verantwoordelijk voor de **engineering** (technische uitwerking) van het ontwerp en de **realisatie** van het zwembad. Na oplevering wordt het zwembad in gebruik genomen en is de exploitant verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud.

Design & Build (DB)

Het **ontwerp** en de **realisatie** van het zwembad worden als geheel in de markt gezet. Na oplevering wordt het zwembad in gebruik genomen en is de exploitant verantwoordelijk voor exploitatie en onderhoud.

Design Build Maintain (DBM)

Het **ontwerp** en de **realisatie** van het zwembad worden als geheel in de markt gezet. Het verschil met de DB variant is dat de ON na ingebruikname verantwoordelijk blijft voor het uitvoeren van **onderhoud** aan het gebouw. De exploitant wordt verantwoordelijk voor de exploitatie.

Design Build Maintain Operate (DBMO)

Het **ontwerp** en de **realisatie** van het zwembad worden als geheel in de markt gezet. Het verschil met de DB en DBM-variant en is dat de ON na ingebruikname verantwoordelijk blijft voor het uitvoeren van **onderhoud** aan het gebouw én ook de **exploitatie**. In veel gevallen is hierbij sprake van een consortium van een bouwer en een exploitant.

7.4 Marktanalyse

De sportmarkt (zwembad of sporthal) kenmerkt zich door een beperkt aantal marktpartijen (specialisten) in het ontwerpen en realiseren van met name zwembaden (en in mindere mate sporthallen). Bij deze marktpartijen is veel kennis aanwezig voor het realiseren van zwembaden. Om zo veel mogelijk gebruik te maken van de in de markt beschikbare kennis wordt voor de ontwikkeling van het zwembad naar een ervaren marktpartij gezocht.

7.4.1 Markt van zwembadbouwers

Het realiseren van een zwembad vraagt om specialistische kennis van de markt; er is van oudsher slechts een beperkt aantal marktpartijen dat zich gespecialiseerd heeft in deze branche. Bouwbedrijven die zich richten op de ontwikkeling en/of bouw van zwembaden zijn grofweg in te delen in twee typen bedrijven:

- ❖ Ontwikkende bouwers: in Nederland zijn een aantal gespecialiseerde bedrijven actief die zich richten op de ontwikkeling en bouw van zwembaden. Deze partijen zijn gewend om op basis van geïntegreerde contracten (o.a. Design & Build) te werken en

beschikken in sommige gevallen zelf over alle benodigde expertise voor het ontwerpen, ontwikkelen en bouwen van een zwembad.

- Traditionele bouwers: er zijn een aantal traditionele aannemers die ervaring hebben met het bouwen van zwembaden. Dit doen zij in traditionele contracten en soms als contractpartij voor een ontwikkelaar bij geïntegreerde contracten.

De afgelopen jaren (hoogconjunctuur) waren marktpartijen minder bereid om verantwoordelijkheid en risico's te nemen in projecten. Ook werd bij de aanbesteding vaker de bouwteamsystematiek gebruikt, waarbij er sprake is van minder marktwerking.

Het aantal beschikbare aanbieders (de "markt") is beperkt. Er zijn ongeveer 10 bedrijven in Nederland actief die ervaring hebben met het ontwikkelen en bouwen van zwembaden. Bij een Design & Build contract ligt het aantal deelnemers in een aanbesteding daarom meestal tussen de 5 en 10 gegadigden. Dit aantal wordt kleiner naarmate meer specialisaties worden gevraagd. Bij een DBM-contract wordt dit enigszins beperkt, aannemers lopen niet warm voor de langjarige verantwoordelijkheid voor het onderhoud. Zij zijn gewend om een gebouw te realiseren en daarna de projectorganisatie in te zetten op een nieuw project, in plaats van langjarig betrokken te blijven. Het aantal aanwezige professionele partijen voor de exploitatie van zwembaden is maximaal 2 tot 4 exploitanten (zie ook paragraaf 7.4.5).

7.4.2 Kansen voor lokale markt bij realisatie

Bij onderhandse aanbestedingen worden door de gemeente doorgaans 1 of meerdere lokale partijen uitgenodigd. Bij een Europese aanbesteding, zoals vereist voor het zwembad, is geen ruimte om lokale partijen te prefereren boven niet-lokale partijen. Lokale partijen zijn daarmee afhankelijk van hierin gespecialiseerde marktpartijen en kunnen zich niet onderscheiden door lokale aanwezigheid. In de het zuidelijk deel van Nederland zijn wel diverse bedrijven gevestigd die ervaring hebben met zwembaden (o.a. bouwkundig aannemers en ontwikkelaars).

In een geïntegreerd contract wordt bij aanbesteding een consortium gecontracteerd waarbij de OG geen invloed heeft op de samenstelling. De markt heeft vrijheid om eigen partners te kiezen. Bij een traditioneel contract worden de werkzaamheden in verschillende

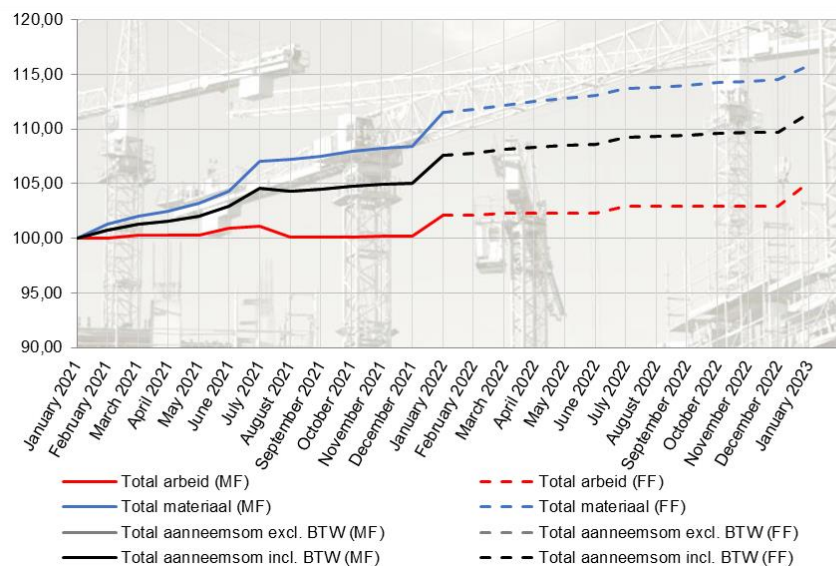
contracten aanbesteed waarbij de OG bij iedere aanbesteding de keuze maakt voor een partij. Hierdoor heeft de OG, afhankelijk van het aantal percelen, algemeen gesproken meer invloed op de verschillende contractpartijen dan bij een geïntegreerd contract.

In paragraaf 7.4.1 is de specifieke markt van zwembadbouwers omschreven. Een aantal van deze specialistische bedrijven werkt vooral als ontwikkelaar. Deze bedrijven zoeken doorgaans een lokale bouwer en onderaannemers om het project te realiseren, dit biedt dus kansen voor het (lokale) MKB.

7.4.3 Prijsontwikkeling

De economische situatie in Nederland is snel aan het veranderen. Sinds de laatste recessie was de markt sterk in ontwikkeling en was er volop werk voor de bouwsector. In 2019 kwam hier door onder andere de stikstofcrisis langzaam verandering in. Na jarenlange stijging van de bouwkosten als gevolg van de marktwerking lieten de prognosecijfers eind 2019 zien dat vanaf 2020 de prijsontwikkeling stagneert. Deze ontwikkeling zette echter niet door en afgelopen paar jaar zijn de bouw prijzen hard gestegen als gevolg van schaarste doordat veel landen door Covid-19 minder gebouwen en accommodaties hebben gerealiseerd en nu weer volop aan het realiseren zijn. Grondstoffen als staal en hout zijn daardoor moeilijk te verkrijgen. De trendcijfers van de BDB laten dit beeld goed zien (zie de figuur op de volgende pagina). De verwachting omtrent de prijsontwikkeling in de bouw is in de huidige mondiale situatie moeilijk in te schatten, zeker gezien de recente ontwikkelingen in Oekraïne.

Marktpartijen gaven de afgelopen tijd wel aan weer ruimte voor nieuwe projecten te krijgen in de orderportefeuilles. Voor het in de markt zetten van een nieuw project (ongeacht de contractvorm) is dit een positieve ontwikkeling. Aan de andere kant zien we dat het aantal nieuwe zwembaden en sportcentra dat op dit moment in voorbereiding is, vergelijkbaar is met voorgaande jaren.



Figuur 2: Prognose prijsontwikkeling (bron: BDB¹)

7.4.4 Risico prijsontwikkeling

Gelet op de prijsontwikkeling die het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden en de onzekerheid die dit geeft bij marktpartijen, adviseert Synarchis het risico van de prijsontwikkeling tussen het moment van opdrachtverstrekking en de start van de bouw bij de gemeente te leggen. Marktpartijen zijn minder genegen dit risico te dragen en indien zij hiertoe verplicht worden, zullen zij dit verdisconteren in de aangeboden prijs (hogere inschrijving) of niet deelnemen aan de aanbesteding.

De gemeente kan in de budgetstelling rekening houden met de verwachte prijsontwikkeling. In de aanbesteding en het contract wordt vastgelegd op basis van welke index de prijsontwikkeling wordt verrekend. Synarchis adviseert hierin de BDB-index Utiliteitsbouw Nieuwbouw te hanteren.

¹ BDB voorziet de Nederlandse bouwwereld en in het bijzonder de woningbouw-, de utiliteitsbouw- en de grond-, weg- en waterbouwsector van betrouwbare en actuele informatie op het gebied van bouw(kosten)data.

7.4.5 Exploitatievormen

Commerciële exploitatiemaatschappijen

Net als de markt voor bouwbedrijven van sportaccommodaties c.q. zwembaden is de markt van professionele exploitanten van sportaccommodaties beperkt. Na een fusie tussen twee landelijke ondernemers zijn er momenteel twee grotere exploitatiemaatschappijen landelijk actief: Optisport en Sportfondsen. Beide bedrijven exploiteren in tientallen gemeenten onder meer sporthallen en overige binnensportaccommodaties, zwembaden, ijsbanen en in sommige gevallen buitensportaccommodaties. Daarnaast is sinds kort een relatief nieuwe exploitant toegetreten, Yask, die ook landelijk exploiteert. Yask komt van oorsprong uit de wereld van het facilitair management. Selectie van een landelijke exploitant gebeurt normaliter via een aanbestedingsprocedure voor de exploitatie.

Lokale ondernemers

Naast de landelijke exploitanten kunnen sportaccommodaties in gemeenten geëxploiteerd worden door stichtingen of lokale ondernemers. Meer Moerdijk heeft aangegeven interesse te hebben in de exploitatie van het nieuwe sportcentrum in Klundert. Meer Moerdijk heeft reeds een opdracht als werkgever van combinatiefunctionarissen (sport, cultuur en jongerenwerk) en voor de uitvoering van deze werkzaamheden en de coördinatie van Brede Scholen. Daarnaast is met Meer Moerdijk een overeenkomst afgesloten voor beheer en exploitatie van 't Trefpunt / Huis van de Wijk Zevenbergen. Meer Moerdijk (formeel: Sport en Welzijn Moerdijk) is een werkmaatschappij onder de holding Sport en Welzijn Ridderkerk. Wanneer gekozen zou worden voor exploitatie door een lokale ondernemer, dan zal eveneens een aanbestedingsprocedure doorlopen moeten worden. Een één-op-één overeenkomst voor de exploitatie met een lokale ondernemer is binnen de aanbestedingsregels niet toegestaan.

Sportbedrijf

Tenslotte overwegen steeds meer gemeenten in Nederland om de hardware (accommodaties) en software (sportstimulering, verenigingsondersteuning, buurtsportcoaches) via een (intern of extern verzelfstandigd) gemeentelijk sportbedrijf te laten uitvoeren. In

voorkomende gevallen worden alle sportaccommodaties (inclusief de verantwoordelijkheden voor de instandhouding en het onderhoud van de buitensportaccommodaties) ondergebracht in zo'n sportbedrijf. Met de vorming van een sportbedrijf is het mogelijk om maximale gemeentelijke sturing te houden op de maatschappelijke doelstellingen in het licht van de exploitatie. Voor de vorming van een zelfstandig sportbedrijf is het overigens wel noodzakelijk dat er enig volume is. Dat kan door meerdere accommodaties in de gemeente onder te brengen in een sportbedrijf, bijvoorbeeld de zwembaden, de sporthallen en overige binnensportaccommodaties, eventueel de buitensportlocaties. Of dit tegelijk en op kortere termijn te realiseren is, is afhankelijk van eventueel lopende contracten met huidige exploitanten of uitvoeringsorganisaties.

7.5 Voorlopig advies aanbesteding

Exploitatie

Vanuit het oogpunt van maximale marktwerking bij de realisatie van de nieuwe accommodatie en de andere ontwikkelingen in de gemeente Moerdijk (realisatie van een nieuwe sporthal, een aflopend contract voor de exploitatie van het buitenbad in Zevenbergen) adviseren we de aanbesteding van de bouw en de exploitatie uit elkaar te halen.

We adviseren daarbij een kort onderzoek uit te voeren naar de passende beheervorm voor de sportaccommodaties in (in ieder geval) Klundert en Zevenbergen. Daarbij kunnen in ieder geval solitaire exploitatie van de afzonderlijke voorzieningen (al dan niet door een lokale exploitant), exploitatie door de gemeentelijk sportbedrijf en een gezamenlijke exploitatie van alle accommodaties door een private exploitant beoordeeld worden. Mogelijk dat met gezamenlijke exploitatie van de drie voorzieningen organisatorische en efficiencyvoordelen behaald kunnen worden. Bij de beoordeling van de exploitatievorm zal ook nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om de btw op de investering terug te kunnen vorderen.

Contractvorm realisatie

We neigen ernaar om een geïntegreerd contract voor de realisatie van de nieuwe accommodatie te adviseren (Design & Build of Design, Build & Maintain). De markt van ervaren sportbouwers is goed bekend met de UAV-GC contractvorm (geïntegreerd contract).

Architect en aannemer worden als één contractpartij aanbesteed, hetgeen de doorlooptijd korter maakt. Bovendien kan de ontwerpfase op detailniveau parallel lopen met bijvoorbeeld de aanvraag van de omgevingsvergunning en de realisatie van de fundering, waardoor ook het ontwerpproces netto korter is. Geïntegreerde contracten worden over het algemeen alleen afgesloten bij projecten van enige omvang. Die omvang is er bij dit project. We stellen verder voor om, parallel aan de bestuurlijke besluitvorming, met de relevante beleidsadviseurs van de gemeente Moerdijk een sessie te beleggen om de verschillende contractvormen voor realisatie door te spreken en te bezien welke vorm het meest passend is, mede in relatie tot de randvoorwaarden van de gemeente Moerdijk. We adviseren daarbij Inkoopbureau West-Brabant te betrekken bij de procedure en de keuze voor een aanbestedingsvorm.



8. Procedures en vervolgstappen

8.1 Locatie en ruimtelijke inpassing

Uitgangspunt van de gemeente bij de realisatie van een nieuwe voorziening is dat dit in de directe omgeving van de huidige accommodatie plaatsvindt. Vanuit de inhoudelijke verbinding met de sportverenigingen in de omgeving (vv Klundert en DSO) is dit in ieder geval aan te raden (sportprofiel voor het gebied). Uit de gesprekken met stakeholders komt ook naar voren dat het nieuwe complex een belangrijke rol kan spelen in het kader van ontmoeting van oudere en kwetsbare inwoners in de directe omgeving van De Niervaert. Voor hen zijn andere locaties in het centrum van Klundert minder goed bereikbaar. Daarom is ook voor die doelgroepen de huidige omgeving van De Niervaert als locatie van belang.

Op basis van het voorgestelde programma van wensen wordt het totale bruto vloeroppervlak geraamd op ongeveer 6.000 m². Hiervan kan een deel, bijvoorbeeld tribunes en techniekruidten, op een verdieping worden gerealiseerd. Doordat wordt het benodigde oppervlak voor het gebouw ongeveer 5.300 m². Op basis van dit oppervlak en het (op hoofdlijnen) inmeten van de omgeving, constateren we dat het nieuwe complex gerealiseerd kan worden op het huidige parkeerterrein, inclusief de groenstrook. De daar beschikbare ruimte, ruim 5.500 m², is voldoende voor het benodigde oppervlak voor het gebouw. Daardoor is het mogelijk om eerst het nieuwe gebouw te realiseren en het huidige complex pas buiten gebruik te stellen op het moment dat de nieuwe accommodatie is opgeleverd. Vervolgens kan een nieuwe permanente parkeerlocatie voor de nieuwe accommodatie gerealiseerd worden op de locatie van de huidige Niervaert. Deze locatie heeft eveneens een omvang van ongeveer 5.500 m². In de volgende figuur is globaal ingetekend hoe het complex en de nieuwe parkeergelegenheid ruimtelijk gesitueerd kunnen worden. Op basis van een definitief ontwerp is een definitieve situering te maken.



Aandachtspunten tijdens de bouw

Aandachtspunt bij de realisatie van het nieuwe complex is wel het parkeren tijdens de bouw. Mogelijk kunnen tijdelijke parkeerplaatsen gerealiseerd worden op de grond grenzend aan de huidige sporthal, door deze grond te huren of kopen. Belangrijk voordeel is dat de nieuwbouw niet gefaseerd hoeft te worden, waardoor een optimaal ontwerp voor het nieuwe gebouw mogelijk is. Een tweede aandachtspunt (zie ook hoofdstuk 6) is de aanwezigheid van een telefoonmast in het gebied (grens van de parkeerlocatie en de velden van vv Klundert). Op basis van een definitief ontwerp moet worden bezien in hoeverre de telefoonmast verplaatst moet worden.

Bestemmingsplan en/of omgevingswet

Er is momenteel nog sprake van een traditioneel bestemmingsplan voor het gebied rond De Niervaert. Dat betekent dat, wanneer wijzigingen in de bebouwing worden aangebracht, er een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. De omgevingswet wordt echter binnen afzienbare tijd ingevoerd. Omdat de ingangsdatum al een aantal malen is verplaatst, is niet met zekerheid te zeggen wanneer dit exact zal gebeuren. Door het ministerie wordt nu uitgegaan van 1 januari 2023. De verwachting van de afdeling Ruimte is daarom dat na

politieke besluitvorming een wijziging van het omgevingsplan doorgevoerd moet worden (omgevingswet).

De looptijd van een wijziging van een omgevingsplan is voor iedereen nog nieuw, omdat de omgevingswet pas per 1 januari 2023 in werking treedt. Vooralsnog wordt door de afdeling Ruimte uitgegaan van een proces van 9 tot 12 maanden (vanaf de start van de onderzoeken tot de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan). Daarna volgt nog de doorlooptijd voor het aanvragen van de omgevingsvergunning. De omgevingswet geeft daarbij wel de mogelijkheid om een gecoördineerde procedure te doorlopen (wijziging omgevingsplan en omgevingsprocedure tegelijk), maar omdat de toepassing van de omgevingswet nieuw is, is het de vraag of dit op deze manier direct zo uitgevoerd moet worden.

Mogelijke aanvullende functies op de locatie

Tijdens dit onderzoek zijn in ieder geval drie mogelijke aanvullende functies voor het gebied rond De Niervaert aan de orde geweest. Het gaat hierbij om mogelijke nieuwbouw van basisscholen, de interesse van een fitnessondernemer voor een bouwlocatie en een camperlocatie. Uit de inpassing op hoofdlijnen komt naar voren dat er voor de bouwlocatie van het nieuwe complex ongeveer 5.500 m² nodig is. Voor het parkeerterrein is hetzelfde oppervlak nodig. In het gebied resteert dan nog een gebied van eveneens 5.500 m². Momenteel zijn er bomen en ander groen in dat gebied gesitueerd. De kwaliteit hiervan is in het kader van dit onderzoek niet onderzocht. Voor een eventuele inpassing van andere functies zal ook rekening gehouden moeten worden met toegangswegen en andere infrastructuur. Het resterende gebied voor eventuele andere functies is pas beschikbaar nadat de nieuwe Niervaert is gerealiseerd, de huidige Niervaert is gesloopt en het nieuwe parkeerterrein is aangelegd.

Haalbaarheidsonderzoek renovatie / nieuwbouw scholen

De gemeente Moerdijk voert een haalbaarheidsonderzoek uit naar de renovatie of nieuwbouw van vier basisscholen. Op basis van de ruimtebehoefte van die scholen moet beoordeeld worden of deze in de omgeving van de Niervaert gerealiseerd kunnen worden. Drie van de vier basisscholen maken voor het bewegingsonderwijs al gebruik van de huidige sporthal van de Niervaert. Het bewegingsonderwijs van basisschool Het Palet kan eventueel (bij nieuwbouw in de omgeving van de Niervaert) ondergebracht worden in de sporthal

van de nieuwe Niervaert. De gebruiksuren (met name in de avond) van turnvereniging CSV Spido kunnen echter niet ondergebracht worden in de sporthal. Voor het gebruik van CSV Spido zal het bestaande gymnastieklokaal bij Het Palet in stand gehouden moeten worden.

Fitness voorziening

Een fitness exploitant heeft interesse getoond om naast de nieuwe accommodatie een fitness te realiseren. Naast de eerder genoemde aanbestedingstechnische aandachtspunten (het Didam-arrest en het aanbesteden van zo'n voorziening) en het uitgangspunt van de gemeente (een soortgelijke voorziening wordt niet meegenomen in het programma van eisen van de nieuwe accommodatie, maar kan eventueel in de directe omgeving worden gerealiseerd) zal ook gekeken moeten worden naar de inpasbaarheid van een dergelijke voorziening. Zeker als gekozen wordt voor nieuwbouw van basisscholen in het gebied, is het de vraag of voldoende ruimte resteert om ook een fitness te realiseren.

Camperplaatsen

In hoofdstuk 5 is bij de overige functies (paragraaf 5.5) als optie meegenomen om in de omgeving van de nieuwe accommodatie camperplaatsen mogelijk te maken. We stellen voor deze suggestie mee te nemen bij de omgevingsvisie en hiervoor bij de herontwikkeling van het nieuwe parkeerterrein te bezien of ruimte te realiseren is. Daarmee wordt eerst de nieuwe accommodatie gerealiseerd. Bij herontwikkeling van de huidige Niervaert tot parkeerterrein kunnen de camper parkeerplekken dan worden meegenomen, mits dit past binnen de omgevingsvisie. De werkgroep Promotie en Marketing van het ondernemersfonds Moerdijk en de VVV Moerdijk zouden betrokken moeten worden bij dit onderdeel van de omgevingsvisie, onder meer in relatie tot het aantal camperplaatsen en de locatie van de camperplaatsen.

8.2 Procedures en doorlooptijd

Het te doorlopen proces is afhankelijk van een definitieve keuze voor een aanbestedingsprocedure (zie hoofdstuk 7). De keuze is bepalend voor de voorbereiding, welke stukken moeten worden opgesteld, de aanbesteding en de ontwerpfase. Op hoofdlijnen moet rekening gehouden worden met een periode van ongeveer 24 maanden voor de definitiefase, het opstellen van het Programma van Eisen, het opstellen van de aanbestedingsstukken,

de aanbestedingsprocedure en de ontwerpfase (het uitwerken van het ontwerp en de voorbereiding op de bouw).

De wijziging van het omgevingsplan (en mogelijk de omgevingsvergunning) kan parallel lopen aan de voorbereiding, het opstellen van het PvE en de aanbestedingsprocedure. De doorlooptijd van het omgevingsplan wordt geraamd op 9 tot 12 maanden. Bij de huidige wetgeving is de vergunningsprocedure is ongeveer 6 tot 12 maanden. In hoeverre de wijziging van het omgevingsplan, de omgevingsvergunning en de aanbestedingsprocedure parallel kunnen lopen, is nu nog niet duidelijk.

De uitvoering van het werk c.q. de bouwtijd neemt eveneens circa 24 maanden in beslag.

Op het moment dat vanuit de politiek een besluit genomen is over de vervanging van De Niervaert, moet derhalve rekening gehouden worden met een procedure- en bouwtijd van in ieder geval 3,5 tot 4 jaar, afhankelijk van het gelijktijdig doorlopen van de verschillende procedures.

8.3 Aandachtspunten

Communicatie

Op het moment dat politiek is besloten over de vervanging, is het raadzaam een communicatietraject op te starten, in samenspraak met de huidige exploitant van De Niervaert (Optisport). De huidige gebruikers van het complex moeten worden geïnformeerd over de procedure, de verwachte doorlooptijd en de consequenties voor het huidige gebruik. Daarbij kan aangegeven worden dat het huidige complex open blijft tot het nieuwe complex gerealiseerd is. Tegelijk zal aandacht gevraagd moeten worden voor de mogelijke overlast van de bouw en de consequenties voor de bereikbaarheid van het huidige complex. Er kan overwogen worden om gebruikers op te roepen zoveel mogelijk met de fiets (of eventueel lopend) naar het huidige complex te komen.

Daarnaast moeten de omwonenden in ieder geval geïnformeerd worden over de consequenties in de tijd en de doorlooptijd van het proces.

Het is raadzaam om een communicatieplan op te stellen, waarbij aandacht is voor de verschillende stakeholders, de verschillende fasen die het project doorloopt en de consequenties per fase voor de stakeholders. Vanuit de WMO-raad is daarbij het nadrukkelijke verzoek gekomen om in de communicatie aandacht te hebben voor anderstaligen en laaggeletterden.

Uitvoering van het project

Momenteel is het ambtelijk opdrachtgeverschap voor vervanging van De Niervaert belegd bij de afdeling Vastgoed binnen het team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. Nadat een politieke keuze is gemaakt over de vervanging van de Niervaert (keuze over het basis-scenario c.q. het programma van wensen en de daarmee gemoeide investering) is sprake van een nieuwe fase voor het project. We adviseren de gemeente om het project in die fase onder te brengen bij de afdeling Projecten van het team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling. Het is ook mogelijk dat de afdeling Vastgoed een projectleider inhuurt voor de begeleiding van de aanbesteding en de bouw van het sportcentrum. In de stichtingskosten is rekening gehouden met kosten voor projectbegeleiding (extern of intern). In hoeverre aanvullende ambtelijke kosten opgenomen moeten worden, kan bezien worden bij de kredietaanvraag voor de realisatie van de nieuwe accommodatie.



9. Conclusies en aanbevelingen

9.1 Conclusies

Voorkeursscenario

Op basis van de uitgangspunten van de gemeente Moerdijk, een analyse van het huidige gebruik van de Niervaert, een inventarisatie van wensen en behoeften van gebruikers en de exploitant van de Niervaert en een duiding van die wensen, is een voorkeursscenario opgesteld voor de vervanging van het complex. Op hoofdlijnen is het voorkeursscenario als volgt samen te vatten:

- Zwembad
 - Wedstrijdbad van 25 x 12,5 meter met beweegbare bodem
 - Recreatiebad van ongeveer 100 m² met stroomversnelling en waterval
 - Kleedruimten, inclusief 2 minder valide kleedruimten en bergingen
- Sporthal
 - Een vloeroppervlak van 48 x 28 meter, met bergingen, een volledige sportinventaris en een tribune
 - Een scheidingswand (2/3 – 1/3)
 - Vier kleedkamers, een EHBO ruimte en een docenten / scheidsrechters kleedruimte
 - Voorbereidingen voor licht en geluid voor (sociaal-culturele) uitvoeringen en evenementen
- Zalencentrum
 - Een grote zaal van ongeveer 300 m² met scheidingswand en barmeubel en berg-ruimte
 - Een muziekzaal van ongeveer 145 m² met instrumentenberging (35 m²)
 - Een kleine zaal van ongeveer 90 m², op de delen in twee losse delen
 - Een biljartzaal van ongeveer 65 m².
- Horeca en beachveld
 - Een sporthoreca met barmeubel en horeca-inrichting
 - Een tweede horecavoorziening met meer een (grand)café uitstraling en de mogelijkheid voor ontmoeting, inclusief barmeubel en horeca-inrichting
 - Een centrale keuken met berging en koel/vriescellen
 - Een beachveld van 40x30 voor beachsporten

- Een buitenterras van 200 m²
- Overige ruimten
 - Kantoorruimten en personeelsruimten voor de exploitant
 - Een multifunctionele ruimte annex kantoren voor externe werkplekken van ongeveer 100 m²
 - Een centrale receptie en beheerdersruimte
 - Toiletten
 - Verkeersruimte

In het gehele complex wordt rekeningen gehouden met toegankelijkheid voor alle doelgroepen, zowel op het gebied van fysieke toegankelijkheid van voorzieningen en het complex als geheel als op het gebied van bewegwijzering.

Stichtingskosten en jaarlast

De stichtingskosten van de voorkeursvariant bedragen € 16.650.000, exclusief BTW, op basis van prijspeil 2022. Een deel van de BTW zal niet verrekenbaar zijn. In het bedrag is rekening gehouden met een post prijsstijgingen. Tegelijkertijd moeten met de huidige mondiale ontwikkelingen (snelle prijsstijgingen voor bijvoorbeeld staal, hout en steen en ontwikkelingen in Oekraïne) en de proceduredtijd de bouwkosten jaarlijks gemonitord worden.

De jaarlast van de voorkeursvariant bedraagt € 1.152.000 - € 1.192.000. Daarbij is uitgegaan van de kapitaallasten (rekenrente 1,5%, afschrijvingen bouwkundig en overige kosten in 40 jaar, installaties in 20 jaar en inventaris in 10 jaar, lineaire afschrijving), onderhoudskosten en energielasten.

De nieuwe voorziening heeft een bruto vloeroppervlak van ongeveer 6.000 m², waarvan een deel op een verdieping kan worden gerealiseerd. De accommodatie kan qua afmetingen gerealiseerd worden op het parkeerterrein naast het huidige complex.

Procedures

Vanaf 1 januari 2023 treedt (hoogstwaarschijnlijk) de nieuwe omgevingswet in werking. Voor de realisatie van het nieuwe gebouw zal een (nieuwe) omgevingsvisie vastgesteld moeten worden. Daarnaast zal een keuze gemaakt moeten worden voor een

aanbestedingsprocedure (zie ook § 9.2). Er moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd (omgevingsvisie, aanbestedingsprocedure, bouwtijd) van in ieder geval 3,5 tot 4 jaar, afhankelijk van het gelijktijdig kunnen doorlopen van verschillende procedures.

Plusopties en alternatieve varianten

Op basis van de wensen en behoeften van de gebruikers zijn per voorziening in het nieuwe complex plusopties uitgewerkt. Deze plusopties zijn op basis van investeringen en (potentieel) gebruik beoordeeld. Ook zijn een plusvariant en een sobere variant gepresenteerd.

9.2 Aanbevelingen

In het kader van de nieuwbouw van de accommodatie zijn er de volgende aanbevelingen:

Keuze voor wijze van exploitatie en beheer

- ❖ We adviseren de gemeente Moerdijk om de aanbesteding van de bouw en de exploitatie uit elkaar te halen; er is immers een beperkt aantal consortia dat een combinatie van bouw en exploitatie kan aanbieden. Door bouw en exploitatie uit elkaar te halen, kan meer marktwerking gerealiseerd worden voor de bouw.
- ❖ Voor de exploitatie van de nieuwe accommodatie adviseren we een kort onderzoek te doen naar de passende beheervorm. Daarbij kunnen uitgangspunten geformuleerd worden over de maatschappelijke doelstellingen en beoogde effecten van accommodaties in relatie tot het sportbeleid en de gemeentelijke sturing, de balans tussen maatschappelijk en financieel rendement en continuïteit en professionaliteit van de exploitatie. Ook de fiscale consequenties (btw-belaste exploitatie en het al dan niet terug kunnen vorderen van de btw over de investering) moeten daar nadrukkelijk bij worden betrokken.
 - Er kan een nieuwe overeenkomst worden aangegaan met een commerciële exploitant voor de exploitatie van de nieuwe Niervaert.
 - Daarnaast kunnen eventueel ook andere voorzieningen worden ondergebracht in die overeenkomst, in het kader van organisatorische voordelen, meer efficiency en eenduidigheid. In de huidige overeenkomst zijn al afspraken gemaakt over de twee buitenzwembaden in Zevenbergen en Willemstad. Ook de nieuwe sporthal in Zevenberg kan onderdeel worden van deze afspraken.

- Verder zijn ook andere vormen van beheer en exploitatie mogelijk: via een lokale ondernemer of via de instelling van een sportbedrijf.
- In de meeste gevallen (commerciële exploitant voor één of meerdere voorzieningen, lokale ondernemer) is sprake van een aanbestedingsprocedure.

Keuze voor wijze van aanbesteding realisatie

- ❖ We adviseren om met betrokken beleidsadviseurs van de gemeente een sessie te beleggen om de aanbestedingsvormen voor de bouw door te spreken en te bezien welke variant het meest passend is voor de nieuwe accommodatie.
- ❖ Gezien de complexiteit en de omvang van het project vermoeden we dat een geïntegreerde contractvorm (Design&Build, Design, Build & Maintain) goed passend zou kunnen. Deze vorm is breed bekend bij de markt van sportbouwers.
- ❖ Bij de keuze voor een aanbestedingsvorm adviseren we Inkoopbureau West-Brabant te betrekken voor de procedure.

Te overwegen plusopties

Op basis van het gebruik en de investeringslasten per plusoptie achten we de volgende plusopties te overwegen:

- ❖ Realisatie van een verzinkbaar podium in de grote zaal: voor de flexibiliteit van zowel de exploitant als de gebruikers kan deze plusoptie overwogen worden. De gebruiksmogelijkheden en de snelheid van toepassing kunnen van meerwaarde zijn voor zowel de gebruikers als de exploitant.
- ❖ Realisatie van een tweede scheidingswand in de sporthal (plus twee extra kleedkamers): een tweede scheidingswand biedt met name in de piekmaanden (oktober – maart) meer flexibiliteit in de gebruiksuren van de accommodatie.

Communicatie

- ❖ Direct na de politieke besluitvorming een communicatieplan opstellen om de informatie, wijze van informeren, de frequentie van de communicatie en de doelgroepen (gebruikers, omwonenden, exploitant en inwoners van de kern Klundert) en consequenties per fase voor de verschillende doelgroepen in beeld te brengen.
- ❖ We adviseren daarbij om ook aandacht te hebben voor de wijze van informeren van laaggeletterden en anderstaligen.

Bijlage 1 Grootste gebruikers De Niervaert

1. Beachsoccerclub Klundert
2. C'est la vie vrouwenkoor
3. Determinato muziekvereniging
4. DSO Korfbal
5. Hockeyclub Zevenbergen
6. Judoklub Klundert
7. L.A.K. Carnaval
8. Reddingsbrigade Het Rooie Paerd
9. S.P.R.O.K.
10. Westhoeks mannenkoor

Bijlage 2 Lijst met respondenten

Beach soccer Klundert

- Ferry Littooy
- Gian Tetteroo

C'est la Vie (vrouwenkoor)

- Jeany Spierings
- A. Smit

Determinato

- Adriënné Mutsaers
- Anjo van Tilborgh
- René van Tilborgh

DSO Korfbal

- Steven ten Cate, voorzitter
- Femke Willeboordse, secretaris

Gemeente Moerdijk

- Desirée Brummans, wethouder Ruimtelijke Ordening, Beheer Accommodaties en Vastgoed, Wonen en Duurzaamheid
- Natascha van den Bosch, beleidsadviseur REO
- Pieter Heesbeen, adviseur Milieu en Duurzaamheid
- Marc Jansens, adviseur onderwijshuisvesting
- Inge Koster, strategisch adviseur maatschappelijke accommodaties
- Wendy Roelen, gebiedscoördinator Klundert
- Eef Schoneveld, wethouder Zorg, Onderwijs en Welzijn
- Wouter Schots, adviseur Vastgoed
- Stefanie Verdoolaege, beleidsadviseur Sport

Heemkundekring Moerdijk

- Kees Hendriks

Hockeyclub Zevenbergen

- Ineke van de Voort

Judoklub Klundert

- Henk Bogerd
- André Kuipers

LAK Carnavalsvereniging

- Walter van Hattum

Meer Moerdijk

- Anja Buitenhuis, buurtsportcoach
- Rachelle Rikkers, buurtsportcoach
- Jeroen Strootman, buurtsportcoach
- Patrick Vermeulen, directeur

Optisport Moerdijk

- Harjan Hubers, regiomanager
- Mark de Jong, locatiemanager

Reddingsbrigade Het Rooie Paerd

- Petra Verreijen
- Willem Willeboordse

SOVAK

- Jolanda Schreuders

SPROK

- Henk van Steeg

Stadstafel Klundert – Stichting Behoud van de Niervaert (combigesprek)

- Melten Dekkers (Stadstafel en Stichting Behoud van de Niervaert)
- Hans Posthumus (Stadstafel)
- Nienke Noteboom (Stichting Behoud van de Niervaert)

Surplus

- Renske Donders

WMO raad Moerdijk

- Bob de Jong
- Wilma Tolenaars

Bijlage 3 Concurrentieanalyse zwembaden

Naam	De Niervaert	Het Buitendiep	SGZ Sport & Wellness	De Bosselaar	De Oester	Fysiowave	Aquadintel
Plaats	Klundert	Willemstad	Zevenbergen	Zevenbergen	Fijnaart	Zevenbergen	Dinteloord
Afstand in min.	0	8	10	11	11	13	16
Afstand in km.	0,0	7,4	7,3	8,6	9,5	7,3	18,5
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, recreatiebad, instructiebad, glijbaan, whirlpool, Turks stoombad, horeca, beachveld	Wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, glijbaan, ligweide, horeca	Instructiebad	Wedstrijdbad, duikkuil met duikplanken, recreatiebad, peuterbad, ligweide, horeca	Wedstrijdbad, horeca	Instructie/doelgroepenbad	Wedstrijdbad, peuterbad, duikkuil, ligweide, horeca
Type bad	Binnenbad	Buitenbad	Binnenbad	Buitenbad	Binnenbad	Binnenbad	Buitenbad
Naam	Laco zwembad Oudenbosch	De Stok	Blankershove	Sportboulevard Dordrecht	Kroevenbad	De Randoet	De Knotwilg
Plaats	Oudenbosch	Roosendaal	Oud-Gastel	Dordrecht	Roosendaal	Made	Steenbergen
Afstand in min.	17	17	18	19	20	21	21
Afstand in km.	18,0	21,9	17,9	25,1	24,6	20,7	24,2
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, wellness, horeca	Wedstrijdbad binnen en buiten, doelgroepenbad, recreatiebad, glijbaan, wellness, peuterbad, horeca, ligweide	Wedstrijdbad, peuterbad, recreatiebad, glijbaan, ligweide, horeca	50-meter wedstrijdbad, tribune, doelgroepenbad, recreatiebad, horeca	Doelgroepenbad	L-vormig 50-meterbad, duiktoren, glijbanen, peuterbad, spraypark ligweide, speeltuin, horeca	Doelgroepenbad, instructiebad
Type bad	Binnenbad	Combibad	Buitenbad	Binnenbad	Binnenbad	Buitenbad	Binnenbad
Naam	De Meermin	De Wisselaar	Het Puzzelbad	De Wellen	De Dubbel	Zwemstudio Linda	De Banakker
Plaats	Steenbergen	Breda	Terheijder	s-Gravendeel	Dordrecht	Roosendaal	Etten-Leur
Afstand in min.	21	21	22	22	22	22	23
Afstand in km.	24,4	28,8	19,9	26,1	27,3	27,6	19,4
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, instructiebad, peuterbad, duikplank, speeltoestellen, ligweide, horeca	50-meter wedstrijdbad, tribune, horeca	Wedstrijdbad, recreatiebad, ligweide, horeca, spraypark	Wedstrijdbad, zonnebank, horeca, ligweide	Wedstrijdbad, doelgroepenbad	Instructiebad	Wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, whirlpool, wellness, horeca, ligweide, spraypark
Type bad	Buitenbad	Binnenbad	Buitenbad	Binnenbad	Combibad	Zwemschool	Binnenbad
Naam	De Ganzewiel	Laco Rucphen	Zwemschool Juf Angela	De Melanen	Sonsbeeck	Recreatieoord de Warande	De Schans
Plaats	Raamsdonksveer	Rucphen	Oosterhout	Halsteren	Breda	Oosterhout	Geertruidenberg
Afstand in min.	23	24	24	24	25	26	27
Afstand in km.	34,6	25,1	34,6	35,1	32,7	33,8	36,9
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, recreatiebad, glijbaan, spraypark, horeca, ligweide	Wedstrijdbad, peuterbad, sauna	Instructiebad	Wedstrijdbad, duikkuil, recreatiebad, kleuterbad, zonneweide, horeca	Wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, glijbanen, stroomversnelling, ligweide, horeca	50-meter wedstrijdbad, recreatiebad, doelgroepenbad, buitenbad, bubbelbad, duikplanken, horeca, speelveld	Wedstrijdbad, recreatiebad, buitenbad, glijbaan, duikplanken, horeca
Type bad	Buitenbad	Binnenbad	Zwemschool	Buitenbad	Binnenbad	Combibad	Combibad
Naam	De Schelp	Laco Sportcentrum Strijen	Wolfslaar	Laco zwembad Hoogerheide	De Wildert	Sportcomplex Den Butter	
Plaats	Bergen op Zoom	Strijen	Breda	Hoogerheide	Zundert	Rijen	
Afstand in min.	27	28	28	30	31	33	
Afstand in km.	38,5	33,7	35,6	43,1	47,2	47,1	
Baden en faciliteiten	Wedstrijdbad, instructiebad, recreatiebad, peuterbad, spraypark, horeca	Wedstrijdbad, recreatiebad, sauna met stoombad, whirlpool, horeca	50-meter buitenbad, 50-meter recreatiebad, peuterbad, duikplanken, glijbaan, ligweide, horeca	Recreatiebad, peuterbad, glijbaan, ligweide, wedstrijdbad, doelgroepenbad, horeca	Wedstrijdbad, recreatiebad, whirlpool, glijbaan, recreatiebad buiten, ligweide, horeca	Wedstrijdbad, whirlpool, wellness, horeca	
Type bad	Binnenbad	Binnenbad	Buitenbad	Combibad	Combibad	Binnenbad	

Bijlage 4 Stichtingskostenraming

INVESTERINGSKOSTENRAMING

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Niervaert nieuwbouw Gemeente
plaats:	Moerdijk
projectfase:	Haalbaarheid
versie:	Budgetbegroting
datum:	16-mei-22
opgesteld door:	E. van der Heijden

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Niervaert nieuwbouw
 plaats: Gemeente Moerdijk
 projectfase: Haalbaarheid
 versie: Budgetbegroting
 datum: 16-mei-22
 opgesteld door: E. van der Heijden

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	10	1	10
centrale hal	150	1	150
beheerdersruimte + loket	20	1	20
vergaderruimte / multifunctionele ruimte	50	2	100
toiletten entree / algemeen	15	2	30
toilet minder validen	5	3	15
werkkast	10	3	30
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			355

Zwembad

	lengte	breedte			
wedstrijdbad	25,0	15,4	385	1	385
perron lange zijde	25,0	3,0	75	1	75
perron lange zijde overkant	25,0	3,0	75	1	75
perron korte zijde start	21,4	4,0	86	1	86
perron korte zijde overkant	21,4	3,0	64	1	64
toeschouwersruimte			0,6	0	0
instructiebad	0,0	10,0	0	1	0
perron lange zijde tribune	0,0	2,5	0	1	0
perron lange zijde overkant	0,0	2,5	0	1	0
perron korte zijde start	0,0	2,5	0	1	0
perron korte zijde overkant	0,0	2,5	0	1	0
recreatie en peuterbassin	10,0	10,0	100	1	100
perrons recreatie en peuterbassin			80	1	80
Badmeesterspost /ehbo/wedstrijdleiding			15	1	15
Bergingen baden			25	3	75
					955

Kleedruimten

kleedkamers groepsruimte	20	2	40
doucheruimte groepsruimte	16	2	32
toiletten groepsruimten	3	3	9
wisselcabines	1,7	38	64
gezinscabines	4,0	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet	8	2	16
make up ruimte	25	1	25
afsluitbare garderobekasten	0,12	100	12
Subtotaal Kleedruimten			214

Wedstrijdruimte			lengte	breedte	hoogte				Kuubs	Zaaldelen
sporthal			48,0	28,0	7,0	1.344	1	1.344	9.408	2
toeschouwersruimte sporthal vast						0,6	150	90		
toeschouwersruimte sporthal los						0,3	0	0		
toestellenberging										
sporthal						50	2	100		
wedstrijdleiding						15	1	15		
EHBO ruimte						10	1	10		
Subtotaal Wedstrijdruimte									1.559	
Kleedruimten										
kleedkamers sporthallen						25	4	100		
wasruimten sporthallen						15	4	60		
Subtotaal Kleedruimten									160	
Gedeelde algemene ruimtes										
kantoorruimten						20	2	40		
wasruimte						6	1	6		
personeelsruimte (incl. pantry)						30	1	30		
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet						20	2	40		
Subtotaal Gedeelde algemene ruimtes									116	
Zalen centrum										Zaaldelen
Grote zaal						300	1	300		2
Muziekzaal						145	1	145		
Berging muziek						35	1	35		
Biljartzaal						65	1	65		
Vergaderruimte (groot)						45	2	90		
Bergingen zalencentrum						12	4	48		
Garderobe						12	1	12		
Subtotaal Zalen centrum									695	
Horeca										
bar						300	1	300		
keuken						30	1	30		
berging						25	1	25		
Koel- vriescellen						10	1	10		
Subtotaal Horeca									365	
Overige ruimten										
berging algemeen						20	1	20		
containerruimte						15	1	15		
Kopieerruimte en personeelsberging						10	1	10		
technische ruimten						300	1	300		
									345	
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)									4.764	
Oppervlakte verkeersruimte								572	12,0%	van NVO
Ontwerpverlies								95	2,0%	van NVO
Oppervlakte constructie								381	8,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)									5.812	

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Niervaert nieuwbouw
 plaats: Gemeente Moerdijk
 projectfase: Haalbaarheid
 versie: Budgetbegroting
 datum: 16-mei-22
 opgesteld door: E. van der Heijden



Stichtingskosten

		400	excl. BTW
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		415.000
200	Projectbegeleiding		400.000
300	Renten		0
400	Bijkomende kosten		110.000
500	Interieur		238.000
Totaal	Kosten gemeente		1.163.000
Kosten marktpartij			
1100	Bouwkosten		11.473.848
1200	Honoraria		831.041
1300	Infra		1.032.588
1400	Bijkomende kosten		245.367
1500	Prijsstijgingen		742.000
1600	Marktwerking		0
Totaal	Kosten marktpartij		14.324.845
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien	7,50% van 100 t/m 1900	1.162.000
			0
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	16.649.845
BTW			
			3.496.467
Totaal	Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)		20.146.313

Synergie tussen expertises



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement