Aan: Gemeente Roerdalen
Van: Mark Hopman, Bas de Poorter
Betreft: Nulmeting zwembad ‘t Sweeltje en zwembad het Ploensjbad
Datum: 6 februari 2025

1. Inleiding

Met zwembad 't Sweeltje in Montfort en zwembad het Ploensjbad in Vlodrop beschikt de gemeente Roerdalen over twee belangrijke buiten zwemvoorzieningen voor haar inwoners. Op dit moment worden de accommodaties conform afspraak alleen onderhouden op basis van instandhouding, reinheid en veiligheid. Hierdoor zijn beide zwembaden nog veilig en schoon, maar wel verouderd en toe aan renovatie.

Zwembad 't Sweeltje ligt in een bosrijke omgeving. Het zwembad bestaat uit een groot bassin met een stroomversnelling, waarbij de diepte geleidelijk oploopt tot 140 centimeter. Aan de voorzijde bevindt zich een peuterbad met een fontein en rondom het bassin beschikt het over een ruime ligweide. Dit zwembad werkt met onverwarmd water en heeft daarom geen warmteopwekking of gasaansluiting nodig.

Het Ploensjbad heeft twee verschillende baden. Het grote bassin heeft een diepte van 200 centimeter, en er is een klein ondiep bad met een diepte van 30 centimeter. Momenteel wordt er een MFA (Multifunctionele Accommodatie) aangrenzend aan het zwembad gebouwd. Deze uitbreiding omvat volgens de beschikbaar gestelde bouwtekeningen een kassagebouw met kleine horeca, toilet- en kleedruimtes, en aanpassingen aan de berg- en technische ruimtes. Net als 't Sweeltje heeft het Ploensjbad onverwarmd water, waardoor er geen warmteopwekking nodig is en er geen gasaansluiting aanwezig is.

Gemeente Roerdalen heeft aan Synarchis gevraagd om een onafhankelijke manier het volgende in beeld te brengen:
- Het opstellen van een nulmeting van de huidige onderhoudssituatie (installatietechnisch en bouwkundig), waarbij de knelpunten en het achterstallig onderhoud inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van een fotorapportage;
- Naast het vastleggen van de huidige onderhoudssituatie brengen we in beeld welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten worden en welke budgetten gereserveerd moeten worden voor het onderhouden en in stand houden van de zwembaden voor een periode van 15 jaar.

Extra vragen van de gemeente:
- Kosten worden uitgesplitst per zwembad.

Deze notitie beschrijft kort en bondig het onderzoek naar de huidige staat van het zwembad 't Sweeltje en zwembad het Ploensjbad, zowel bouwkundig als installaties en het buitenterrein.

Tijdens de schouw uitgevoerd op 17-12-2024 is de algehele staat van het onderhoud bekeken en vertaald in een conditiemeting. Met deze gegevens is een nieuw onderhoudsplan opgesteld met als uitgangspunt dat de twee zwembaden tot 2039 in stand moeten blijven. Als laatste is gekeken welke verduurzamingsmaatregelen er aanvullend op het onderhoudsplan mogelijk zijn.

2. Conditiemeting

In bijlage 1.1 en 1.2 is de complete rapportage van de conditiemeting toegevoegd. De conditiemeting is op basis van een visuele controle. Ieder gecontroleerd element (NL-SfB codering) wordt beoordeeld met een conditiescore 1-6. Afhankelijk van de leeftijd van het element, aangetroffen gebreken, de omvang van het gebrek en de urgentie tot herstel varieert de conditie per element van uitstekend tot zeer slecht.

1 = uitstekende conditie	Het element verkeerd in nieuwstaat.
2 = goede conditie	Het element vertoont geen gebreken en/of verouderingsverschijnselen.
3 = redelijke conditie	Het verouderingsproces van het element is opgang gekomen. Incidenteel kan gedeeltelijk functieverval van het element optreden.
4 = matige conditie	Het verouderingsproces heeft het element in zijn greep. Functieverval komt plaatselijk voor en/of is reeds voorgekomen.
5 = slechte conditie	De functievervulling van het element is niet meer gewaarborgd. Het einde van de technische levensduur van het element is vrijwel bereikt. Regelmatig komen ernstige gebreken voor.
6 = zeer slecht	Het einde van de technische levensduur is bereikt. De functie vervulling van het element is niet meer gewaarborgd.

Hieronder zijn de elementen beschreven met de conditie vier of lager. Elementen met een conditieniveau van vier of lager zijn onderdelen die op zeer korte termijn vervangen of hersteld worden.

2.1 Conditiemeting Zwembad 't Sweeltje

Element	Onderdeel	Conditie
31 Buitenwandopeningen	Deuren, hout	4
43 Vloerafwerkingen	Coating zwembad	4
46 Schilderwerk algemeen	Kozijnen, hout, buiten	4
	Deuren, hout (all-zijdig)	4
	Constructie opstal, staal buiten	4
47 Dakafwerkingen	Bitumen dakbedekking	4
53 Drinkwater en Bedrijfswater	Zwembadinstallatie, zandfilter groot	5
	Close-up boiler, daalderop 10 liter	4
	Zwembadinstallatie, ph en chloormeetinrichting	6
	Zwembadinstallatie, vlokmiddel installatie	6
	Zwembadinstallatie, zandfilter klein (rood)	4
	Zwembadinstallatie, Bicarbonaat installatie	6
	Zwembadinstallatie, doseringsapparaat zwavelzuur	6
58 Regeling klimaat en sanitair	Regeling technische installatie zwembad	4
61 Centrale Elektrotechnische voorzieningen	Hoofdverdeelinrichting	4
65 Beveiliging	Inbraakinstallaties	6
	Bliksembeveiliging	4
	Oogdouche	4

2.2 Conditiemeting zwembad het Ploensjbad

Element	Onderdeel	Conditie
21 Buitenwanden	Metselwerk, baksteen	4
43 Vloerafwerkingen	Randafwerking zwembad	4
	Zwembadfolie	5
45 Plafondafwerkingen	Asbest platen, pompruimte	6
46 Schilderwerk algemeen	Buitenschilderwerk, deuren, hout	4
	Buitenschilderwerk, kozijnen, hout	4
47 Dakafwerkingen	Bitumen dakbedekking	6
	Dakrand, metaal	6
	HWA, algemeen	6
53 Drinkwater en Bedrijfswater	Zwembadinstallatie; Leidingwerk	5
	Zwembadinstallatie; Vlinderkleppen	5
	Zwembadinstallatie; Regelkast zwembad	4
	Zwembadinstallatie; Chloor voorraadvat	6
	Zwembadinstallatie; automatische suppletie	6
	Zwembadinstallatie, pompinstallatie, vlokmiddeldoseerpomp	6
	Zwembadinstallatie; PH en chloormeting	6
	Zwembadinstallatie, Bicarbonaat	6
	Zwembadinstallatie; Filtervulling	5
	Zwembadinstallatie; Filter, staal	5
72 Vaste gebruikersvoorzieningen	Buitendouchebakken en buitendouches	6
90 Terrein	Betonstraatstenen en tegels voor bestrating	6
	Hekwerk	6
	Groenvoorzieningen	4

3. Bevindingen en aanpassingen verwerken in MJOP

Om de zwembaden tot 2039 in stand te houden dienen er een aantal strategische keuzes gemaakt te worden. Uitgangspunt is om de operatie zo min mogelijk te belasten, daarom is ervoor gekozen om in het eerste jaar een grote renovatie uit te voeren. Hierin worden alle essentiële elementen vervangen op basis van de bestaande configuratie. Eventuele uitbreiding en/of verandering van indeling is niet bekeken. Waar mogelijk zijn conventionele elementen vervangen voor een duurzame oplossing.

Aandachtspunt is dat de opgenomen duurzaamheidsmaatregelen (zie hoofdstuk 4) een bestaand onderdeel vervangen voor een nieuwe, meer duurzamer product. Het niet uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen zal leiden tot alsnog vervanging van het betreffende onderdeel (voor een gelijkwaardig aan huidig product). De kosten voor groot onderhoud (en verbruikskosten) zullen toenemen indien de duurzaamheidsmaatregel niet wordt uitgevoerd.

In bijlage 2.1 en 2.2 is het gehele MJOP per locatie toegevoegd,

In het onderhoudsplan zijn vier vormen van onderhoud weergegeven:
- DO: Dagelijks Onderhoud (Zelfwerkzaamheid/Onderhoud Stichtingen);
- GO: Groot Onderhoud (Gemeente);
- DOg: Dagelijks Onderhoud (gemeente);
- DU: Duurzaamheidsmaatregelen.

Voor het onderhoudsplan zijn de volgende uitgangspunten genomen:
- MJOP nieuw;
- Startpunt onderhoud 2025;
- 15 jaar minimaal onderhoud door middel van renovatie in eerste jaar (2025).

De basis voor het Groot Onderhoud (GO) vormt het bestaande meerjaren onderhoudsplan (MJOP), zie bijlage 2.1 en 2.2
De komende jaren zijn grote vervangingen gepland. Deze vervangingen worden in dit scenario naar voren gehaald om in één renovatie uit te voeren. Het betreft op hoofdlijnen:

Zwembad 't Sweeltje

- Vervangen en/of schilderen diverse afwerkingen wand, vloer en plafond;
- Vervangen sanitaire voorzieningen;
- Vervangen onderdelen elektrotechnische installaties;
- Vervangen onderdelen zwembadinstallaties en regeltechniek;
- Toevoegen van zwembadinstallaties om te voldoen aan de wet- en regelgeving;
- Vervangen buiten kozijnen en deuren;
- Vervangen van de dakafwerking.

Zwembad het Ploensjbad

- Vervangen en/of schilderen diverse afwerkingen wand, vloer;
- Saneren van het asbest plafond in de technische ruimte;
- Vervangen onderdelen zwembadinstallaties en regeltechniek;
- Vervangen van zwembadfolie en de bijbehorende badrand;
- Toevoegen van zwembadinstallaties om te voldoen aan de wet- en regelgeving;
- Reparaties aan metselwerk;
- Vervangen van de dakafwerking.

4. Verduurzamen

De gemeente Roerdalen heeft als doel om, in lijn met het Klimaatakkoord, in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dit betekent dat de gemeente haar (maatschappelijk) vastgoed verder wil verduurzamen. De zwembaden maken geen gebruik van aardgas of andere fossiele brandstoffen voor warmteopwekking. Om verdere verduurzaming te realiseren, heeft de gemeente Roerdalen aan Synarchis gevraagd om hen bij deze opgave te adviseren en te ondersteunen. In dit hoofdstuk wordt voor iedere accommodatie een analyse uitgevoerd volgens de Trias Energetica[1] strategie.

- Stap 1: Beperk de energievraag
- Stap 2: Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen
- Stap 3: Indien gebruik van eindige (fossiele energiebronnen), gebruik deze dan zo efficiënt mogelijk.

Deze strategie richt zich op het beperken van de energievraag en het maximaal gebruiken van duurzame energiebronnen. Daarnaast worden aanvullende duurzaamheidsmaatregelen voorgesteld en meegenomen in de analyse. Behalve het beschrijven van de voorgestelde maatregelen, wordt ook inzicht gegeven in de bijbehorende kosten en (theoretische) terugverdientijden.

4.1 Energiebesparende maatregelen

Hieronder een samenvatting van de voorstelde maatregelen. Een aantal van de opgenomen duurzaamheidsmaatregelen vervangen een bestaand onderdeel voor een nieuwe, meer duurzamer product. Het niet uitvoeren van de vervanging zal leiden tot alsnog vervanging van het betreffende onderdeel (voor een gelijkwaardig aan huidig product). De kosten voor groot onderhoud (en verbruikskosten) zullen toenemen indien de duurzaamheidsmaatregel niet wordt uitgevoerd.

't Sweeltje

- Vervangen van 10 TL verlichtingsarmaturen naar energiezuinige LED verlichting;
- Voorzien van de zwembadpomp en stroomversnellingspomp van een frequentiesturing;
- Plaatsen van 25 zonnepanelen op een "carport" opstelling op het grasveld.

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	22.500	€ 9.523	-	€ -		-
Stap 1	Verlichting vervangen naar LED	-106	€ -45			€ 1.600	35,7
	Aanbrengen van frequentieregelaars	-4.236	€ -1.793			€ 7.000	3,9
Stap 2	Zonnepanelen	-7.263	€ -3.074			€ 20.508	6,7
Stap 3							
	Totaal excl. BTW.	**10.895**	**4.611**			**29.108**	**5,9**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**4.912**	

Overzicht maatregelen t'Sweeltje

Ploensjbad:

- Vervangen van 3 TL verlichtingsarmaturen naar energiezuinige LED verlichting indien deze niet worden vervangen met de nieuwbouw van het MFA;
- Plaatsen van 19 op het dak van de technische ruimte (zonnepanelen lijken al te worden voorzien in de nieuwbouw van het MFA waar de opstal van het zwembad onderdeel vanuit maakt);
- Vervangen van de zwembadpompen naar energiezuinige IE5 pompen en frequentiesturing.

Trias energetica	Omschrijving	Elektra in kWh		Gas in m³		Kosten	In jaren
		Verbruik	kosten	Verbruik	kosten	Investering	Terugverdientijd
	Huidig verbruik	22.500	€ 9.523	-			
Stap 1	Verlichting vervangen naar LED	-15	€ -6			€ 600	96,0
	Vervangen circulatiepompen met frequentieregelaar	-5.498	€ -2.327			€ 27.000	11,6
Stap 2	Zonnepanelen	-6.945	€ -2.939			€ 9.593	3,3
Stap 3							
	Totaal excl. BTW.	**10.042**	**4.250**			**37.193**	**7,1**
	Besparing per jaar exclusief BTW					**5.272**	

Overzicht maatregelen Zwembad het Ploensjbad

[1] [1] https://www.rvo.nl/sites/default/files/Infoblad%20Trias%20Energetica%20en%20energieneutraal%20bouwen-juni%202013.pdf

De gekozen maatregelen voor zwembad 't Sweeltje en zwembad het Ploensjbad dienen als een integraal pakket uitgevoerd te worden. De investeringskosten voor het uitvoeren van dit maatregelenpakket bedraagt totaal € 66.300,- excl. BTW. Met het uitvoeren van dit pakket wordt er één energiezuinige en toekomstbestendige accommodatie gecreëerd die zich in 7 jaar terug-verdient en een jaarlijkse besparing geeft van € 10.184,- excl. BTW op de energierekening.

5. Samenvatting en advies

De voorgenoemde aanpassingen en toevoegen hebben geleid tot een bijgesteld MJOP (2025 – 2039). Het in stand houden van de accommodaties tot 2039 is per definitie niet vanzelfsprekend. Om deze toekomstbestendig te houden zal het eerste jaar meteen een investering gedaan moeten worden. Het niet uitvoeren van deze planmatige vervangingen zullen leiden tot een vergroot risico om de continuïteit (openstelling) van de exploitatie te waarborgen.

Onderhoudskosten 2025 zwembad 't Sweeltje

Onderhoudsvorm	Onderhoudskosten 2025
Dagelijkse onderhoud Stichting (DO)	€ 39.014
Renovatie (GO)	€ 239.195
Duurzaamheidsmaatregelen (DU)	€ 29.139
Dagelijks onderhoud gemeente (DOg)	€ 2.300
Totaal excl. BTW	**€ 309.647**

Onderhoudskosten 2025 zwembad het Ploensjbad

Onderhoudsvorm	Onderhoudskosten 2025
Dagelijkse onderhoud Stichting (DO)	€ 35.225
Renovatie (GO)	€ 436.520
Duurzaamheidsmaatregelen (DU)	€ 37.193
Dagelijks onderhoud gemeente (DOg)	€ 2.300
Totaal excl. BTW	**€ 506.238**

Onderhoudskosten tot 2039 zwembad 't Sweeltje en het Ploensjbad

	Onderhoudskosten tot 2039 excl. BTW.	Onderhoudskosten gemiddeld over 15 jaar excl. BTW.
Zwembad 't Sweeltje	€ 1.066.641	€ 71.109
Zwembad het Ploensjbad	€ 1.117.078	€ 74.472
Totaal.	**€ 2.183.719**	**€ 145.581**

De genoemde kosten voor de renovatie/verduurzaming zijn gebaseerd op basis van expertise, maar geven geen 100% garantie voor de toekomst. Er zullen bij gebouwen van deze leeftijd altijd onzekerheden blijven met betrekking tot vervanging van de verschillende onderhoudselementen. Hierbij adviseren wij om het MJOP ieder 3 jaar te actualiseren en waar nodig aan te passen. Na 15 jaar dient er een evaluatie plaats te vinden om te bekijken of de accommodaties nog aansluiten bij de gestelde ambities.

Overbruggingsjaar 2025 instandhouding

Voor de korte termijn instandhouding van beide zwembaden is een gerichte aanpak noodzakelijk. Het voorstel is met minimale kosten de veiligheid van de bezoekers te garanderen, waarbij het overige onderhoud beperkt blijft tot klachtenafhandeling, dit tot het moment dat verdere exploitatie niet meer verantwoord is. Zoals eerder benoemd zorgt instandhouding tot een verhoogd risico om de continuïteit van de exploitatie te waarborgen.

Voor zwembad 't Sweeltje zijn op dit moment geen directe vervangingsinvesteringen noodzakelijk.

- Bicarbonaat (€ 15.000,-).

Het Ploensjbad vereist enkele cruciale aanpassingen:

- Vervanging van de pH- en chloormeetinstallatie (€15.000,-);
- Bicarbonaat (€ 15.000,-);
- Vervangen regelkast (€ 45.000,-);
- Mogelijke vervanging van de automatische suppletie en chlooropslag (€60.000,-).