

Toekomstscenario's Zwembad De Engh Soest

Rapport versie 3.0
3 februari 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Bestaande zwembad	5
2.2	Locatie	7
2.3	Technische uitgangspunten	7
2.4	Financieel	8
2.5	Planning	8
3	Participatie	9
3.1	Interviews met stakeholders	9
3.2	Enquête onder inwoners van Soest	9
3.3	Enquête onderwijsinstanties	10
3.4	Vertaling naar behoefte aan zwemwater	10
4	Marktanalyse	11
4.1	Marktanalyse	11
4.2	Demografische prognose	11
4.3	Trends en ontwikkelingen	12
4.4	Bezoekprognose	16
5	Toelichting naar scenario's	18
5.1	Vertaling naar scenario's	18
5.2	Renovatiescenario's	19
5.3	Nieuwbouwsenario's	19
6	Ruimtelijke inpassing op locatie	22
6.1	Nieuwbouw scenario's	22
6.2	Renovatie scenario's	24
6.3	Parkeervoorziening	25
7	Financiële uitwerking	26
7.1	Stichtingskosten	26
7.2	Exploitatiebegroting	27
7.3	Scenario 3	29
8	Afwegingen en aanbevelingen	30
8.1	Afweging voor- en nadelen	30
8.2	Aanbevelingen	31
8.3	Vervolgtraject	31

Bijlagen

- Bijlage 1: Participatie
- Bijlage 2: Visualisatie renovatiescenario's
- Bijlage 3: Ruimteprogramma's
- Bijlage 4: Exploitatieprognose Tien Organisatieadvies d.d. 23-04-2024

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentelijk zwembad De Engh is in 1991 gebouwd en dus nu ruim 30 jaar oud. Er heeft geen tussentijdse renovatie plaatsgevonden na 20 jaar. Op korte termijn komt er een aantal relatief grote onderhoudsinvesteringen aan. De gemeente wil graag een aantal scenario's uitgewerkt zien hoe in de toekomst om te gaan met het zwembad. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad, om op voordracht van het college, te besluiten over het toekomstscenario voor het zwembad. OLCO heeft van de gemeente Soest opdracht gekregen om onderzoek te doen en advies uit te brengen over het toekomstscenario van zwembad de Engh. OLCO voert deze opdracht uit in samenwerking met Tien Organisatieadvies, als specialist op het gebied van bezoek, exploitatie en beheer.

1.2 Vraagstelling

Het college streeft ernaar om de zwemvoorziening aan te laten sluiten bij de aanwezige zwembehoeften. Naast deze behoeften wil het college ook kijken naar een kosten-batenanalyse van de zwemvoorzieningen. Verder vraagt het college zich af of de toekomstige configuratie van het zwembad nog steeds te bestaan uit de huidige (zwem)voorzieningen of zijn er ook andere mogelijkheden?

Hoewel het de insteek is om de zwemvoorziening te blijven aanbieden in de toekomst, willen de gemeente Soest voor de volledigheid ook het scenario 'afstoten' in beeld gebracht zien.

Door de gemeente Soest zijn de volgende verkennende toekomstscenario's gedefinieerd:

1. Renovatie/verduurzaming (BENG) met levensduurverlenging van ten minste 20 jaar en welke configuratie van voorzieningen hierbij passend is;
2. Nieuwbouw op dezelfde locatie (tenminste BENG) en welke configuratie van voorzieningen hierbij passend is;
3. Het afstoten van het zwembad.

De op te stellen scenario's dienen in eerste instantie verkennend te zijn en dienen het college en de gemeenteraad in staat te stellen om een richtinggevend besluit te nemen over de toekomst van de zwemvoorziening in Soest. Daarna kan desgewenst een gedetailleerde businesscase worden opgesteld en een plan van aanpak voor verdere uitwerkingen van ontwerp en realisatie. Dit valt nu buiten deze opdracht.

1.3 Leeswijzer

Op basis van de verkregen informatie en de door ons doorlopen participatie hebben wij het ruimteprogramma voor de verschillende scenario's bepaald en de technische opzet vastgesteld, welke ten grondslag liggen aan de investeringsramingen. Op basis van de investering en het beoogde gebruik is de exploitatie berekening uitgewerkt met een indicatie van de kapitaalslast en de exploitatiebijdrage. Het rapport is opgebouwd in onderstaande hoofdstukken met elk een specifiek thema. Een kort overzicht is onderstaand opgenomen:

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Uitgangspunten;
- Hoofdstuk 3: Participatie;
- Hoofdstuk 4: Marktanalyse;
- Hoofdstuk 5: Toelichting naar scenario's;
- Hoofdstuk 6: Ruimtelijk inpassing op locatie;
- Hoofdstuk 7: Financiële uitwerking;
- Hoofdstuk 8: Afweging en aanbevelingen.

2 Uitgangspunten

Het uitgangspunt van het onderzoek is uiteraard de bestaande situatie, waarbij zwembad De Engh gekoppeld is aan 2 sporthallen, waarvan er 1 onlangs is bijgebouwd. De sporthallen en het zwembad hebben een gezamenlijke entree en een gezamenlijke horeca. Ook is er aan het gebouw een fitness gedeelte gekoppeld. Voor de toekomstscenario's is het uitgangspunt dat de gezamenlijke entree en horeca gehandhaafd blijven. Al dan niet in een gewijzigde vormgeving of uitvoering. Dit maakt de 'puzzel' voor een nieuwbouwvariant complex. Verder moet in ruimtelijke zin het bestaande kavel als uitgangspunt aangehouden worden. Hierbij zal creatief omgegaan moeten worden met de buitenfaciliteiten en het parkeerterrein.

2.1 Bestaande zwembad

Sportboulevard De Engh bevindt zich centraal gelegen aan de Dalweg 181 in de kern Soest tegenover het gemeentehuis en is in 1991 gebouwd. Deze weg verbindt het noordoosten en het zuidwesten van de kern met elkaar en vormt daarmee een belangrijke doorgangsroute.

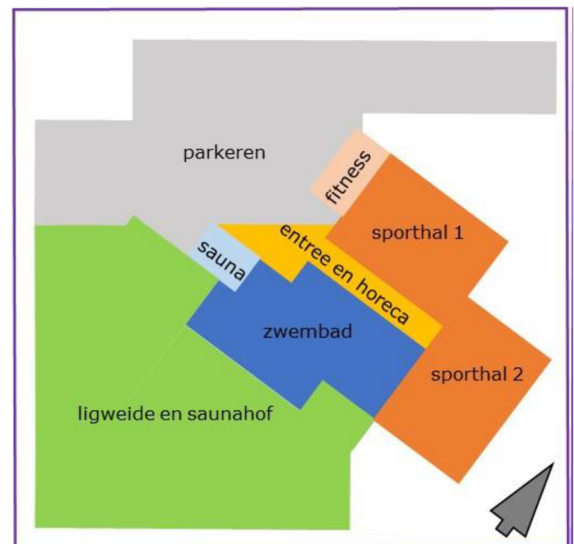
Het zwembad maakt onderdeel uit van het sport- en zwemcomplex De Engh waar de gemeente eigenaar van is. Naast een zwembad maakt hier een sporthal en een multifunctionele ruimte (thans in gebruik als fitnessruimte) deel van uit. Een tweede sporthal aan dit complex is onlangs aangebouwd en medio 2023 in gebruik genomen.

Ook de gezamenlijke entreehal en het horecagedeelte zijn onlangs opgeknapt.

De bebouwde oppervlakte van de accommodatie bestaat in totaal ruim 8.500 m². Bijna de helft hiervan wordt ingenomen door het zwembad en de bijbehorende horeca- en saunaruimten. Het aantal parkeerplaatsen is circa 220.

Het zwembadgedeelte van het gebouw bestaat uit:

- Instructiebassin (8x10m)
- Recreatiebassin met wildwaterkreek en peuterbassis (650 m² bvo)
- Wedstrijdbassin (15x25m)
- Spraypark en peuterbassin buiten
- Sauna



Gebruikers van het zwembad zijn o.a.:

- De Duinkickers als zwem- en waterpolovereniging
- Triathlonvereniging De Schieter
- Zwemleskinderen
- Recreatieve bezoekers
- Scholieren voor een 'natte gymles' en een zwemspelendag
- Sportieve buitenschoolse opvang
- Mensen met een beperking vanuit het Bentinckfonds (zie www.bentinckfonds.nl)
- Banenzwimmers
- Aquasporters
- Vrouwenzwemmen

Op hoofdlijnen ziet het ruimteprogramma van het bestaande sportcentrum er als volgt uit:

Onderdeel	footprint			
Entree en horeca			600	m ²
Sauna			250	m ²
Zwembad			3.000	m ²
▪ Personeelsruimten	200	m ²		
▪ Kleedzone	400	m ²		
▪ Zwembaden	2.000	m ²		
▪ Technische ruimten	400	m ²		
Fitness			750	m ²
Sporthal 1			2.000	m ²
Sporthal 2			2.000	m ²
Totaal bebouwd			8.500	m²
Ligweide en saunahof			8.000	m ²
Parkeren en groen			8.500	m ²
Overige buitenruimte			5.000	m ²
Totaal openlucht			21.500	m²
Totaal generaal			30.000	m²

Tabel 1 Huidige ruimteprogramma op hoofdlijnen

Bassin	oppervlak en diepte				inbegrepen
Wedstrijd 25x15	375	m ²	2,40	m ¹	beweegbare bodem 15x9
Instructie 10x8	80	m ²	0,25 - 0,90	m ¹	bouwkundig luie trap
Recreatie	300	m ²	0,40 - 1,40	m ¹	instructie-/doelgroepgedeelte (8x4), whirlpool, wildwaterkreek en waterglijbaan met apart opvangbassin
Peuterbassin	20	m ²	0,15 - 0,30	m ¹	
Totaal overdekt	775	m²			
Peuter-/kleuterbassin	200	m ²	0,25 - 0,90	m ¹	
Waterspeeltuin			< 0,10	m ¹	
Totaal openlucht	200	m²			

Tabel 2 Huidige bassinverdeling

Via een Europese aanbesteding is de exploitatie van dit complex aanbesteed. Thans exploiteert Optisport dit complex. De huidige exploitatieovereenkomst met Optisport loopt nog tot en met 31 december 2025. Daarna kan deze exploitatieovereenkomst nog eenmaal met een jaar worden verlengd.

2.2 Locatie

In ruimtelijke zin moet het bestaande kavel als uitgangspunt aangehouden worden. Waarbij creatief omgegaan kan worden met de buitenfaciliteiten en het parkeerterrein.

Wat betreft voorzieningen in het nieuwe danwel gerenoveerde zwembad zijn er vooraf door de gemeente geen uitgangspunten meegegeven. Uit het onderzoek dat gedaan wordt zal moeten blijken welke voorzieningen wel of niet wenselijk zijn danwel overwogen kunnen worden. De koppeling van het zwembad met de sporthallen en de gezamenlijk entree en gezamenlijk horecavoorziening geeft voor het nieuwbouwscenario een uitdaging. Met name de routing in het gebouw (logische en korte looplijnen) is hierbij een aandachtspunt, waarbij mogelijk wat extra vierkante meters gerealiseerd moeten worden om deze logische looplijnen te realiseren. De gewenste koppeling geeft een beperking in de optimale ontwerpvrijheid voor de nieuwbouw. Dit is oplosbaar, maar zal bij een verdere analyse nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

In onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie te zien, met parkeervoorziening, buitenbadvoorziening, sporthallen en zwembadgedeelte duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 1: luchtfoto bestaande situatie

2.3 Technische uitgangspunten

Voor de technische uitwerking is het uitgangspunt dat het nieuwe danwel gerenoveerde gebouw (voor zover mogelijk) voldoet aan de laatste stand van de techniek, duurzaamheidseisen en wet- en regelgeving.

Wet- en regelgeving

Onderstaande wet- en regelgeving wordt als uitgangspunt aangehouden voor de verdere uitwerking.

- Omgevingswet
- BENG (laatste versie per 1 januari 2021)
- ITS publiek t.a.v. toegankelijkheid voor mindervaliden;
- De KNZB richtlijn: handboek zwembaden.

Duurzaamheid

De gemeente Soest heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Zo is de gemeente bewust bezig met de energietransitie en de bijdrage aan duurzaamheid. Met haar doelstellingen voor energietransitie en circulaire economie sluit de gemeente aan bij de landelijke lijn; nagenoeg CO2-neutraal en circulair zijn in 2050 en een CO2-reductie van 55% in 2030. De gemeente vraagt daarom ook hun opdrachtnemers om oplossingen die bijdragen aan een vermindering van de uitstoot van CO2 en vermindering van gebruik van schaarse grondstoffen. Uitgangspunt is een gasloos gebouw (all-electric), wat voldoet aan de nieuwste BENG criteria. Indien gekozen wordt voor een nieuwbouwsценario kan er gekeken worden of hierin nog een stap verder gegaan kan worden en er een energieneutraal gebouw (ENG) gerealiseerd kan worden. Dit valt echter buiten de scope van dit onderzoek.

Algemene indruk

Aan het zwembad is op 5 juli 2023 een bezoek gebracht waarin het een goede algemene indruk heeft gemaakt. Hoewel de voorzieningen in hun aard en verschijningsvorm enigszins gedateerd overkomen, wordt de bouwkundige en installatietechnische staat visueel als zeer redelijk beoordeeld. Er is geen uitgebreid onderzoek gedaan naar de bouwkundige en installatietechnische staat. Indien gekozen wordt voor een renovatiescenario zal er een uitgebreide analyse gedaan moeten worden van de huidige staat om een realistische inschatting en raming te kunnen maken van de renovatiewerkzaamheden. De accommodatie lijkt in de loop der jaren goed te zijn onderhouden hetgeen ook blijkt uit de investeringen die in de afgelopen jaren nog zijn gedaan zoals de aanleg van een zoutelektrolyseinstallatie in 2020 en zonnepanelen op de nieuwe sporthal in 2022. Het zwembad beschikt over het Keurmerk Veilig & Schoon. Op de technische staat en vernieuwingsopgave van de installaties wordt in het renovatiescenario nader ingegaan.

2.4 Financieel

Wat betreft financieel kader zijn er op voorhand geen concrete uitgangspunten meegegeven. Uit het onderzoek dat uitgevoerd wordt zullen financiële consequenties voor de verschillende scenario's voortvloeien. Deze zullen bestaan uit stichtingskosten en exploitatieberekeningen. Dit is verderop in deze rapportage uitgewerkt. Op basis van deze 2 financiële pijlers kunnen keuzes en afwegingen gemaakt worden voor een vervolgtraject.

2.5 Planning

Wat betreft planning is er geen expliciet kader uitgesproken. Het uitgangspunt is wel dat de overlast zoveel mogelijk beperkt wordt, zowel voor omgeving als voor gebruikers. Sluiting van de zwemvoorziening zal daarom zoveel mogelijk beperkt of uitgesloten moeten worden. Sluiting van maximaal 1 seizoen is hierbij het uitgangspunt, maar het heeft de voorkeur dat alle zwemactiviteiten altijd doorgang kunnen vinden. Dit vraagt voor zowel het scenario nieuwbouw als het scenario renovatie de nodige aandacht voor een doordacht faseringsplan.

3 Participatie

Voor de toekomstbestendigheid van een nieuw danwel gerenoveerd zwembad is het van belang dat het aansluit bij de wensen en uitgangspunten van de gebruikers en dat het goed exploiteerbaar is. Daarnaast is het creëren van draagvlak bij alle stakeholders van belang voor het slagen van de nieuwe ontwikkeling.

Het is daarom van belang om vanaf het eerste begin gebruikers en inwoners te betrekken en de kans te geven hun input te leveren. Voor deze participatie zijn de volgende middelen ingezet:

- Interview met exploitant
- Interview met een aantal vaste gebruikersgroepen
- Enquête onder de inwoners van Soest
- Enquête onder de onderwijsinstanties die gebruik maken van het huidige zwembad

De uitgebreide resultaten van deze participatie zijn opgenomen in een separate notitie, bijlage 1. In dit hoofdstuk worden zijn kernpunten die voortkomen uit deze participatie opgenomen.

3.1 Interviews met stakeholders

Met OptiSport als exploitant en een aantal vaste gebruikersgroepen, te weten zwemvereniging De Duinkikkers, Triatlonvereniging Soest, Benticfondse en kinderopvang Helden zijn gesprekken gevoerd over het huidige gebruik en de toekomst van zwembad De Engh.

Kernpunten uit deze gesprekken die van belang zijn voor het scenario-onderzoek en eventuele verdere ontwikkeling zijn onderstaand weergegeven. Een uitgebreider verslag van deze gesprekken is opgenomen in bijlage.

- De huidige basisvoorzieningen voldoen, met uitzondering van de startblokken;
- Het luchtklimaat wordt onaangenaam ervaren;
- De schoonmaak/hygiëne kan verbeterd worden;
- Er wordt hinder ondervonden van zoninschijning er is geen zonwering aanwezig;
- Verenigingen hebben vooral belang bij het wedstrijdbad, niet zozeer bij het recreatiebad;
- Het rooster/de bezetting is erg (te) vol. De verenigingen en ook Optisport pleiten er dan ook voor meer ruimte voor verenigingen, leswemmen en banenzwemmen. Dus een groter of een extra 25-meterbad.

3.2 Enquête onder inwoners van Soest

Naast de gesprekken met de directe stakeholders is er ook een enquête uitgezet die door alle 'losse' gebruikers en alle inwoners van Soest ingevuld kon worden. Er is veel response gekomen op deze enquête. In totaal is de enquête 1044 keer ingevuld. Dit geeft aan dat de ontwikkelingen rond het zwembad erg leven onder de bevolking. Als we kijken naar wie de vragenlijst heeft ingevuld, dan is te zien dat alle leeftijdscategorieën goed zijn vertegenwoordigd, waarbij het grootste deel (32%) valt in de leeftijdscategorie 26-40 jaar.

Er zijn wat meer vrouwen (64%) dan mannen (35%) die de vragenlijst hebben ingevuld.

Vrijwel iedereen die de vragenlijst heeft ingevuld is woonachtig in Soest (92%), de overige deel in de omliggende plaatsen.

De meeste mensen die de vragenlijst hebben ingevuld zijn geen lid van een vereniging (88%), dus 'ongeorganiseerde' potentiële bezoekers.

Het grote merendeel van de mensen die de vragenlijst hebben ingevuld bezoekt zwembad De Engh wel eens (87%).

Uit de beantwoording van de vragen door personen die het zwembad wel bezoeken zijn de volgende zaken te herleiden:

- De meeste mensen komen naar het zwembad voor sportief bewegen (55%) en gezelligheid/sociale contacten (37%) en 'mee met kind voor zwemles/training' (30%).

- De activiteiten die het meeste zijn ingevuld zijn 'banen zwemmen' (44%), 'recreatief zwemmen' (33%) en 'recreatief zwemmen met kinderen' (42%).
- Er worden veel opmerkingen gemaakt over het aanbod (tijden) van vrij zwemmen/recreatief zwemmen en banen zwemmen.
- Van deze bezoekers geeft het merendeel aan geen en zelden gebruik te maken van de horeca.
- De reacties op de horeca zijn behoorlijk negatief t.a.v. aanbod/service, prijzen en sfeer.
- De meeste mensen kopen een los entreekaartje (55%), waarvan de prijs acceptabel (66%) gevonden wordt.
- Het cijfer dat mensen geven aan zwembad De Engh is over het algemeen voldoende. Als mensen een onvoldoende geven heeft dat veelal te maken met het feit dat het bad verouderd is, maar ook hygiëne wordt vaak genoemd.
- Als voorzieningen met toegevoegde waarde worden het meest genoemd: het 25-meterbad (68%), glijbaan (57%), warm waterbad (50%), stroomversnelling (46%) en whirlpool (44%);
- Van de bezoekers geeft 65% aan ook andere baden te bezoeken, met name voor recreatief zwemmen en met als belangrijkste redenen het aanbod (zwemvoorzieningen) en de openingstijden.

In bijlage 1 is een uitgebreid resultaat van de enquête opgenomen.

3.3 Enquête onderwijsinstanties

Er wordt ook door een aantal vaste scholen gebruik gemaakt van zwembad De Engh. Deze scholen zijn ook middels een afzonderlijk enquête, met andere enquêtevragen benaderd. Uiteindelijk is deze enquête door 7 scholen ingevuld.

De belangrijkste bevindingen uit deze enquêtes zijn de volgende:

- De bestaande voorzieningen die gebruikt worden (wedstrijdbad, instructiebad, kleedvoorzieningen, douches) voldoen aan de wensen van de onderwijsinstanties;
- Er wordt ook aangegeven dat er voldoende ruimte in het rooster is voor hun lessen;
- Er worden geen specifieke eisen of wensen voor een nieuwe cq gerenoveerde accommodatie aangegeven;

3.4 Vertaling naar behoefte aan zwemwater

De belangrijkste zaken die uit de participatie naar voren komen in relatie tot de behoefte aan zwemwater zijn de volgende:

- Het merendeel van de gebruikers betreft verenigingsgebruikers, leswemmen en banenzwemmers;
- Onder deze grootste groep gebruikers wordt er veel drukte en (te) weinig ruimte in het rooster ervaren. Dit geldt zowel voor de verenigingen als voor OptiSport als exploitant voor bijvoorbeeld leswemmen.;
- De akoestiek, luchtkwaliteit en hygiëne wordt negatief beoordeeld;
- De locatie en bereikbaarheid wordt positief beoordeeld;
- Een glijbaan wordt als minimale recreatieve voorziening aangegeven.
- Het aanbod aan vrij zwemmen/recreatief zwemmen wordt als beperkt ervaren, zowel wat betreft tijden als wat betreft voorzieningen. Daar tegenover staat dat mensen hun weg voor recreatief zwemmen ook wel weten te vinden naar zwemgelegenheden in de omgeving.
- De horeca wordt erg negatief beoordeeld.

In het volgende hoofdstuk wordt mede op basis van een verdere marktanalyse dieper ingegaan op de bezoekersprognoses voor de toekomst.

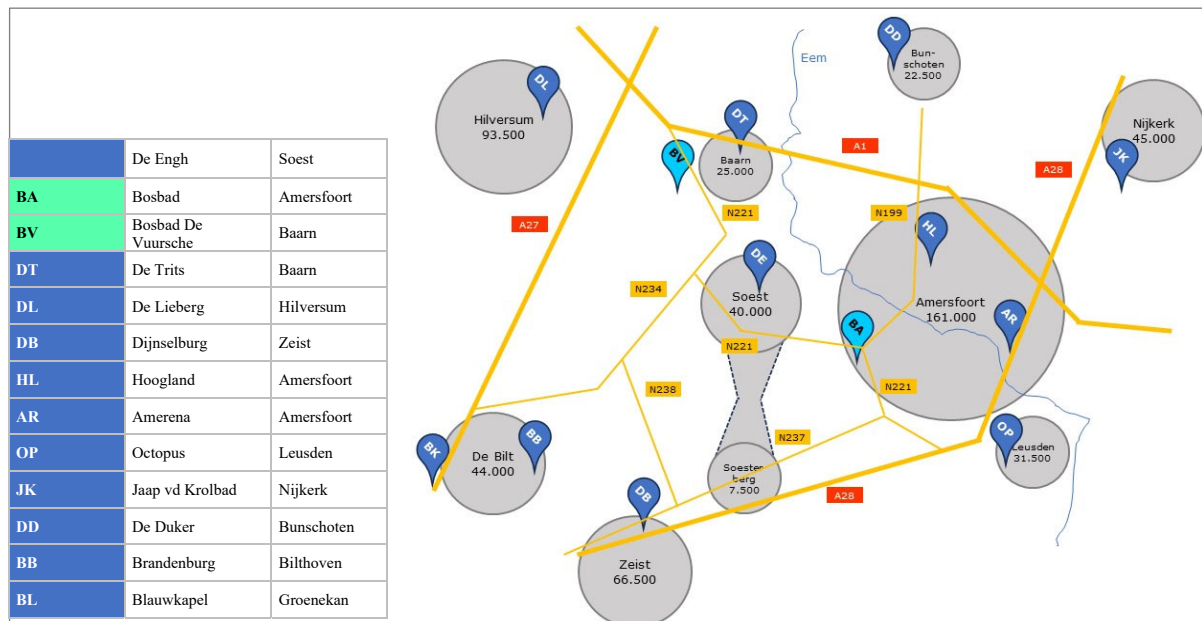
4 Marktanalyse

4.1 Marktanalyse

Om een goed beeld te krijgen van de mogelijkheden voor de toekomst en toekomstscenario's van zwembad de Engh is door Tien organisatieadvies een marktanalyse uitgevoerd. Hiermee wordt een beeld gevormd van de zwembaden in de omgeving die mogelijk een rol kunnen spelen in het invullen van de behoefte aan zwemwater voor de inwoners van Soest en andere gebruikers.

Openbare zwembaden

Voor de inwoners van de kern Soest, inclusief Soestdijk is De Engh goed nabij; de afstand bedraagt voor hen nergens meer dan zo'n drie kilometer hetgeen gunstig afwijkt ten opzichte van het gemiddelde van 3,8 kilometer voor openbare zwembaden in Nederland¹. Inwoners van Soesterberg moeten echter zo'n tien kilometer afleggen naar De Engh terwijl zwembad Dijnselburg in Zeist voor hen slechts zo'n vier kilometer verwijderd is. Gezien de wijze waarop het aanbod van openbaar zwemwater zich tot de bevolkingsconcentraties in de regio verhoudt, wordt daarom alleen de kern Soest met een inwonertal van bijna 40.000 tot het primaire verzorgingsgebied van De Engh gerekend. Voor Soesterberg (7.500 inwoners) en alle overige bevolkingsconcentraties in de regio is de Engh niet het dichtstbijzijnde openbaar zwembad.



Afbeelding 2: Openbare zwembaden ten opzichte van bevolkingsconcentraties

Zwemscholen

Niet op de kaart aangegeven zijn de niet-openbare zwemscholen zoals De Wieksloot in Soest, Aquakizz en Baarn, R&A Sports in Amersfoort Vathorst en Baarn, Get Flexible in Amersfoort (Club Pelikaan), 't Gooise bad in Hilversum, Snorkeltje in De Bilt (Van der Valk) en Water & Ko in Zeist (Oud London).

4.2 Demografische prognose

In de Regionale Bevolkingsprognose 2022-2050 verwacht het CBS dat het inwonertal van Soest in 2050 zal zijn toegenomen tot 48.700. Dit is exclusief doorontwikkeling van Soesterberg. Ten opzichte van het inwonertal van 47.439 in 2023 is dit een toename van 2,7%. Dit komt overeen met een algemeen gemiddelde van 0,094% per

¹ Bron: Sportaccommodaties in Nederland 2023, Mulier Instituut

jaar, afgerond 0,1%. Rekening houdend met vergrijzing en ontgroening is dit in het volgende hoofdstuk per bezoeker vertaald naar een jaarlijkse toename of afname.

4.3 Trends en ontwikkelingen

Er zijn verschillende landelijke trends en ontwikkelingen, die van invloed kunnen zijn op de behoefte aan zwembad. Hieronder volgt een kort overzicht.

Algemeen

- Individualisatie maatschappij en sportbeoefening. De georganiseerde sport neemt af, het aantal ongeorganiseerde sporters neemt toe.
- Behoeft aan ontmoeting, sportaccommodaties nemen daar een belangrijke plaats bij in.
- Vergrijzing van de samenleving met ouderen die langer sportief zijn.
- Toenemend overgewicht onder alle lagen van de bevolking, verhoging sportparticipatie is gewenst.
- Toegenomen mobiliteit en concurrentie, het sportaanbod neemt in diversiteit toe, waardoor zwembaden zich meer moeten onderscheiden.
- Vrijwilligers zijn lastiger te vinden, dit heeft met name invloed op de (besturen van) verenigingen
- Toenemende aandacht voor duurzaamheid bij sportaccommodaties, als voorbeeldfunctie en ter beperking van energielasten. Bij uitstek bij zwembaden.

Zwembaden

- Verschuiving van aanbod en vraag van recreatief naar functioneel (verenigingen + instructie + doelgroepen) zwemmen.
- Toenemende vraag naar senioren zwemmen, banen zwemmen, aquasporten en therapeutisch zwemmen.
- Toenemende vraag naar instructiezwemmen, niet alleen voor kinderen maar ook voor (jong)volwassenen.
- Vanwege veiligheid toenemende aandacht voor keurmerken in zwembaden (Keurmerk Veilig en Schoon).
- Nieuwe zwembadwet sinds 1 januari 2024 met (licht) gewijzigde eisen aan waterkwaliteit.

Algemene ontwikkelingen

Kengetallen en ervaringscijfers uit de adviespraktijk van Tien organisatieadvies laten zien dat net als de gestage afname van de bezoekersaantallen in De Engh ook in Nederland het aantal zwembadbezoeken afneemt terwijl het aantal zwembaden in de afgelopen twintig jaar is gedaald en het bevolkingsaantal is gestegen. Het aantal zwembadbezoeken per inwoner gemiddeld, het animocijfer, is daarmee sterk afgenomen. Begin 2000 waren animocijfers van 10,0 geen uitzondering, anno 2024 zien we deze alleen nog terug in relatief kleine gemeenten met een relatief hoge stedelijkheid. Vandaag de dag geldt een animocijfer van circa 5,0 en gemiddeld 250 bezoeken per vierkante meter zwembad als bovengemiddeld.

De daling is vooral zichtbaar aan het recreatieve bezoek; verwacht wordt dat deze daling aanhoudt waarmee ook de totale bezoekersaantallen in Nederland en Soest de komende jaren verder afnemen. Recreatief zwembadbezoek hangt samen met de vijf p's (product, prijs, plaats, promotie en personeel), de kenmerken van de bevolking en vooral ook het aanbod van concurrerende voorzieningen. Met uitzondering van banenzwemmen is voor de meeste recreatieve zwembadbezoekers het vermaakaspect van groter belang dan het beweegaspect. Om voor deze bezoeker groep aantrekkelijk te blijven, is daarom regelmatige productvernieuwing nodig waarbij het afgelopen decennium in toenemende mate concurrentie wordt ondervonden van de opkomst van commerciële vermaakscenaria als overdekte speeltuinen, kartbanen, skihallen, klim- en adventurecentra, trampolines, paintball- en lasergames en natuurlijk ook pretparken. Daarnaast spelen ook goedkope vliegtickets naar all inclusive resorts en beeldschermgebruik een rol bij de afname van zwembadbezoek.

Dergelijke concurrentie wordt voor de functionele zwembadbehoefte veel minder ervaren en is beperkt tot de opkomst van commerciële zwemscholen. Feit is dat de producteisen voor functionele zwembadbehoefte redelijk constant zijn en doorgaans alle vervuld kunnen worden vanuit een wedstrijdbassin met beweegbare bodem en eventueel temperatuurzones. De daling van de bezoekersaantallen is door de jaren heen dan ook vooral zichtbaar

aan het recreatieve bezoek. Voor de functionele zwembehoeften (doelgroepen-, instructie- en verenigingszwemmen) geldt dat de bezoekaantallen veel constanter zijn en grotendeels onder invloed staan van veranderingen in het zwemwateraanbod en de bevolkingssamenstelling.

Pretzwemmen

Als gevolg van de voorgaand omschreven ontwikkelingen neemt het aantal recreatieve zwemvoorzieningen in Nederland af. Nieuwe zwembaden beschikken soms nog over een waterglijbaan en een whirlpool, maar vaak ook wordt ervoor gekozen om ten behoeve van de jeugd het wedstrijdbassin op vaste tijden te voorzien van opblaasbare spelelementen. Wat hierbij een rol speelt, is dat recreatieve zwemvoorzieningen meer verlieslatend zijn dan functionele zwemvoorzieningen. Voor pretzwemmen is relatief veel personeelsinzet voor toezicht en schoonmaak nodig en om aantrekkingskracht te behouden, moeten zwembaden blijven investeren in product vernieuwing. Toch zijn er gemeenten die op recreatief zwemmen (blijven) inzetten, zoals bijvoorbeeld Swimfun in Joure.

Een belangrijke reden hiervoor is dat de tarieven van zwembaden doorgaans veel lager zijn dan die van pretbedrijven en daarmee de voorkeur van vooral gezinnen uit de laagste inkomensgroepen hebben; zeker als het zwembad zich op loopafstand bevindt.

Banenzwemmen

Veel zwembaden rekenen banenzwemmen ook tot recreatief zwemmen. Het bezoekaantal van banenzwemmen is in de afgelopen jaren licht toegenomen onder invloed van onder andere:

- een stijgende belangstelling voor anders-georganiseerd sporten (geen lidmaatschap en verenigingsverplichtingen), hetgeen mogelijk ten koste van verenigingszwemmen gaat (zie: *verenigingszwemmen*);
- meer aandacht voor een gezonde leefstijl met regelmatige sport- en beweegactiviteiten;
- het besef dat zwemmen de minst blessuregevoelige sport- en beweegvorm is;
- het toegenomen aanbod van banenzwemuren in zwembaden, al dan niet onder begeleiding van een techniektrainer;
- een toenemend aantal zwemwedstrijden en -evenementen in buitenwater, zoals Amsterdam City Swim waarop deelnemers zich (beter) willen voorbereiden;
- een individualiserende maatschappij waarin verenigingsverplichtingen worden gemeden maar wel behoefte bestaat aan begeleide (groeps-)activiteiten zoals banen- en doelgroepzwemmen.

Doelgroepzwemmen

Doelgroepzwemmen² was begin jaren 2000 sterk in opkomst om dezelfde redenen als bij banenzwemmen. Groot verschil is dat doelgroepzwemmen per definitie om begeleide activiteiten gaat die bij voorkeur plaatsvinden in een bassin met een hogere watertemperatuur en een beweegbare bodem. De kern van activiteiten vormden “ouder-kindzwemmen” en “meer bewegen voor ouderen” maar ook aquajoggen, aquafit en floatfit zijn inmiddels een begrip. Daarbij is het aanbod deels onderhevig aan trends. Anno 2024 vormen doelgroepzwemmers een kleine maar stabiele bezoekgroep die voor de zwembadexploitatie zeer gewild is omdat doelgroepzwemmen tijdens daluren kan worden aangeboden en bij relatief hoge tarieven en voldoende deelname relatief hoge opbrengsten oplevert.

Instructiezwemmen

Samen met verenigingszwemmen geldt instructiezwemmen als activiteit die het bestaansrecht van openbare overdekte zwembaden het meest rechtvaardigt. Net als bij doelgroepzwemmen levert instructiezwemmen bij relatief hoge tarieven en voldoende deelname ook relatief hoge opbrengsten op. Instructiezwemmen kan echter alleen op buitenschoolse tijden worden aangeboden, als ook de recreatieve, banen-, doelgroep- en verenigingszwemmers van de bassins gebruik willen maken. De meeste zwembaden worden daarom op

² Onder doelgroepzwemmen worden alle groepslessen verstaan die behoudens leszwemmen onder begeleiding van een zweminstructeur worden ondernomen. Dit worden ook wel aquasporten genoemd. Voorbeelden zijn onder andere aquajoggen, aquafit en aquaria.

weekdagen overdags weinig benut terwijl er op namiddagen en avonden soms ruimtetekort is. Mede als gevolg hiervan bestaan er commerciële zwemscholen die in toenemende mate met openbare zwembaden concurreren. Deze concurrentie lijkt in Soest aanzienlijk te zijn; zie paragraaf 4.1.

In Nederland halen kinderen uit een gezin met een laag inkomen minder vaak het B- en het C-diploma dan kinderen uit gezinnen met een hoger inkomen³.

Negen op de tien Nederlandse gemeenten zetten regelingen in om zwemvaardigheid en zwemveiligheid bij kinderen – uit arme gezinnen – te stimuleren; ongeveer een derde van de gemeenten heeft een actieve rol heeft bij schoolzwemmen⁴. Voor kinderen waarvan de ouders verzuimen⁵ hen geheel of deels (alleen A-diploma) te laten instructiezwemmen, is er in Soest een vangnetregeling waarin de gemeente samen met het Jeugdfonds Sport en Cultuur en Optisport voorzien. Voor een gereduceerd tarief kunnen kinderen daarmee hun diploma halen.

Schoolzwemmen

Sinds 1985 gaan scholen en gemeenten zelf over de organisatie en financiering van schoolzwemmen, wat in veel gevallen heeft geleid tot de afschaffing ervan. De meeste gemeenten vinden dat de verantwoordelijkheid voor de zwemvaardigheid van kinderen bij de ouders ligt. Zij zien wel een ondersteunende rol voor de overheid, maar willen dat ouders en scholen de financiën grotendeels voor hun rekening nemen⁶. Voor de exploitatie van zwembaden is dit te betreuren omdat het tijdens daluren kan plaatsvinden. Hoewel de schoolzwemopbrengsten grotendeels konden worden verschoven naar het instructiezwemmen heeft dit voor de meeste zwembaden per saldo nadelig uitgekomen.

Bij aanvang van het nieuwe schooljaar 2023-2024 geldt voor het primair onderwijs de verplichting om wekelijks tenminste 1,5 klokuur sport en bewegen aan te bieden. Mogelijk kan hiervan een deel worden ingevuld door schoolzwemmen c.q. natte gymles.

Op 12 februari 2024 heeft de tweede kamer een motie (Nr. 172 - Van Nispen Mohandis) aangenomen waarin de regering wordt verzocht om in overleg met het onderwijs realistische scenario's op te stellen om schoolzwemmen op termijn weer in te voeren, en deze voor de zomer aan de Kamer te sturen.

Verenigingszwemmen

Op de mate waarin het ledental van de Koninklijke Nederlandse Zwem Bond in de afgelopen tien jaar is afgenomen, is in paragraaf 2.4 ingegaan. Over de Soester zwemvereniging Duinkikkers meldt de gemeente een huidig ledental van circa 250 tot 300 hetgeen gemiddeld iets minder is dan in 2013 (292) en 2019 (324). Voor de vereniging Triathlon Soest meldt de gemeente een ledental van 93 in 2024 tegenover 40 leden in 1989.

Overige

Onder overig zwembadbezoek wordt in De Engh vooral het saunagebruik verstaan. Dit betreft ook whirlpool en zonnebank. Onder invloed van de afnemende recreatieve functies van zwembaden vindt dit steeds minder plaats, hetgeen ook geldt voor het saunabezoek in De Engh.

Zwembadontwikkelingen

In het aanbod van openbare zwembaden doen zich op hoofdlijnen de volgende ontwikkelingen voor.

Instructiebassins

³ Bron: Zwemvaardigheid 2018: inzicht in het zwemdiplomabezit van kinderen en volwassenen, factsheet 2019/19, Mulier Instituut.

⁴ Bron: Lokale stimulering zwemmen en zwemveiligheid, factsheet 2021/8, Mulier Instituut.

⁵ Verzuim doorgaans door financiële en/of verstandelijke tekortkomingen.

⁶ Bron: NOS.nl

Van alle zwembadbezoekers vormen de instructiezwemmers de meest lucratieve doelgroep die bovendien een beperkt voorzieningenniveau behoeven. Uit paragraaf 4.1 blijkt dat commerciële zwemscholen hier goed op inspelen door zwemlessen aan te bieden vanuit zwembaden bij hotels, fitnesscentra, zorginstellingen en zwembaden die zij voor dit doel zelf laten realiseren.

Voorheen weken zij alleen voor het diplomazwemmen nog uit naar zwembaden met een 25-meterbassin; hiervoor volstaat inmiddels ook een 20-meterbassin of geven zij eigen zwemdiploma's uit⁷. Zwemscholen die niet het zwem-ABC voeren, kunnen daardoor in een nog kleiner zwembad⁸ instructiezwemmen aanbieden.

Voor het gebruik van instructie-/doelgroepenbassins door zorginstellingen en voor therapiedoeleinden zijn openbare zwembaden meer geschikt dan commerciële zwemscholen vanwege de ruimer bemeten perrons, gangen, kleedruimten, entree, parkeerplaats en aanvoerwegen alsmede specifieke bassinvoorzieningen als beweegbare bodem, temperatuurzones, hellingbaan, luie trap, rolstoelen, brancards, tilliften met vierpuntsjuk, aankleedtafels voor volwassenen, et cetera. De beschikbaarheid van therapiewater in openbare zwembaden is voor veel zorginstellingen aanleiding geweest om de eigen zwemvoorziening op te heffen.

2521 gewoon zwemmen / sportconcepten

In het verleden werd een nieuw openbaar zwembad veelal op traditionele wijze gerealiseerd. De gemeente verleende opdracht voor het maken van een ontwerp, bestek en begroting en liet dit vervolgens realiseren door één of meer aannemers. De exploitatie werd door gemeenten zelf ter hand genomen of uitbesteed aan het sportbedrijf of een private onderneming. Deze realisatiewijze geeft de gemeente weliswaar maximale invloed op het proces, maar kost ook veel tijd en ambtelijke inzet. Marktpartijen hebben hierop ingespeeld door het gehele DBMO proces (design, build, maintain & operate, oftewel ontwerp, realisatie, onderhoud en exploitatie) integraal en zelfs risicodelend aan te bieden waarbij de gemeente financiert, de eigendom heeft en na verloop van tijd ook het onderhoudsrisico.

Om een optimale prijs-kwaliteitsverhouding te bieden, hebben marktpartijen hiervoor standaard zwembadconcepten ontwikkeld die zich kenmerken door een functioneel ontwerp, een compact bouwvolume en een eenvoudige bassinconfiguratie die vaak bestaat uit één wedstrijd bassin met één of meer beweegbare bodems en soms ook keerwand(-en) en zelfs watertemperatuurzones⁹. Voorbeelden hiervan zijn 2521 gewoon zwemmen en sportconcepten¹⁰.

Het ontwerp en de realisatie van deze concepten wordt tegen aantrekkelijke voorwaarden aangeboden. Per definitie hebben ze dan ook gunstigere exploitatieresultaten dan niet-standaardzwembaden.

⁷ Uitgifte van het zwem-ABC is voorbehouden aan de nationale raad zwemveiligheid. Zwembaden die het zwem-ABC voeren, voldoen aan de eisen en richtlijnen van de raad waaronder het afzwemmen in tenminste een 20-meterbassin. Sommige zwemscholen voeren eigen diploma's.

⁸ Dit kan een eigen instructiebassin zijn of een gehuurd bassin bij een hotel, fitnessonderneming of zorginstelling.

⁹ Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat temperatuurwisselingen veel tijd en energie kosten tenzij er een keerwand over de gehele lengte of breedte van de temperatuurzone wordt toegepast, hetgeen ook deels gescheiden waterbehandelingsinstallaties vereist. Zie bijvoorbeeld: ontwerpboek zwembad Buitenpost.

¹⁰ Sportconcepten is een in 2014 opgericht samenwerkingsverband tussen aannemingsbedrijf Vaessen en zwembadexploitant Sportfondsen waarbinnen acht standaardconcepten zijn aangeboden voor zwembaden, sporthallen of een combinatie daarvan. Het samenwerkingsverband is inmiddels opgeheven maar beide partijen zijn nog onverminderd actief in de zwembadbranche.

4.4 Bezoekprognose

Op basis van de marktanalyse van de omgeving en de trends en ontwikkelingen zoals hierboven omschreven is er een bezoekprognose opgesteld.

Van de bezoekaantallen van de huidige zwemaccommodatie zijn de volgende gegevens bekend.

jaar	recreatie	doelgroepen	les	scholen	verenigingen	sauna	healthclub
2002	97.409	.					nvt
2010	65.296	9.348	39.933	43.724	29.326	.	.
2013	29.491	4.000	15.000	.	.	.	.
2017	39.521	4.405	15.255	.	.	8.159	984
2018	38.071	3.772	15.537	.	.	6.923	1.005
2019	41.278	3.427	16.528	.	.	5.940	1.150
2023	14.201	17.061	16.194	.	.	.	44.821

Tabel 1: Gegevens bezoekaantallen zwembad De Engh

Bij de bovenstaande tabel wordt het volgende opgemerkt.

- Alleen in het aantal zwemlesbezoeken in 2010 zijn ook de ouders/begeleiders meegeteld.
- Ofschoon uit de sociaal maatschappelijke jaarverslagen naar voren dat komt dat er nog wel schoolzwemmen en verenigingszwemmen plaatsvindt, wordt het aantal bezoeken daarvan sinds 2013 niet meer gerapporteerd. Vermoedelijk hangt dit samen met het besluit van de gemeente om in 2013 het traditionele *schoolzwemmen af te schaffen en hier een versoberde vangnetregeling voor in de plaats te bieden*.
- De jaren 2020 en 2021 zijn in verband met de Coronacrisis buiten beschouwing gelaten.
- Van het jaar 2022 zijn vooralsnog geen gegevens gerapporteerd.
- In het jaar 2023 is de openstelling van het zwembad belemmerd door de bouwwerkzaamheden voor de nieuwe sporthal. Daarnaast is het recreatiebassin tijdens werkzaamheden aan de glijbaan niet opengesteld.
- In 2023 biedt de gemeente scholen de 'vangnetregeling schoolzwemmen' aan; tien van de achttien scholen maken gebruik van de in dit kader aangeboden activiteiten als overlevingszwemmen, levend stratego, waterpolo of ABC zwemlessen. Aangenomen wordt dat het bezoek aan deze schoolzwemactiviteiten is inbegrepen bij de aantallen voor doelgroepen en leswemmen.
- Healthclubleden die in 2023 de sauna bezochten, werden niet als zodanig geregistreerd.

Om voor 2025 een indicatie te krijgen van de bezoekaantallen worden aannames gedaan op basis van 2010 voor het aantal school- en verenigingsbezoeken en 2019 voor de overige bezoekgroepen. Hierbij is onder andere het volgende van belang.

- Healthclubleden die in 2023 de sauna bezochten, werden niet als zodanig geregistreerd.
- Het zwembad maakt een goede algemene indruk.
- School- en verenigingszwemmen kenmerken zich door hun vooral functionele zwembehoeften waarin de ontwikkeling van zwemvaardigheid voorop staat en het gebruik zich doorgaans richt op het wedstrijdbassin. Kengetallen en ervaringscijfers uit de adviespraktijk van Tien organisatieadvies laten zien dat waar het recreatief bezoek aan openbare zwembaden in Nederland in de afgelopen vijftientig jaar een sterke afname van het animocijfer (het aantal bezoeken per inwoner gemiddeld) laat zien, dat voor deze bezoekgroepen beperkt is.
- Volgens het CBS bedroeg het inwonertal van de gemeente Soest 45.680 in 2010 en 47.439 in 2023; een toename van 4%. Het aantal vier- tot zesjarigen nam toe van 1.357 in 2019 tot 1.491 in 2023; een toename van 10%. Het aantal basisschoolleerlingen (vier- tot twaalfjarigen) nam echter af van 5.249 in 2010 naar 4.506 in 2023; een afname van 14%.

- Volgens NOC*NSF had de Koninklijke Nederlandse Zwem Bond in 2010 140.618 leden, dit was toen gelijk aan 0,85% van alle Nederlanders. In 2022 was dit circa 122.000 en 0,69%; een afname van 18%. Een dergelijke afname is in Soest deels gecompenseerd door de bevolkingsgroei.

Op grond hiervan is voor 2024 de volgende indicatie van de bezoekaantallen opgesteld.

bezoekgroep	aantal in referentiejaar		mutatieverwachting	indicatie 2024	animocijfer ¹¹
a. recreatie	41.278	2019	- 5%	39.200	1,0
b. doelgroepen	3.427	2019	0%	3.400	0,1
c. leeszwellen	16.528	2019	0%	16.500	0,4
d. scholen	27.443	2009	- 25%	20.600	0,5
e. verenigingen	29.326	2010	- 10%	26.400	0,7
f. health club	44.821	2023	0%	44.800	1,1
g. sauna	5.940	2019	- 10%	5.300	0,1
totaal				156.200	3,9

Tabel 2: Indicatie bezoekaantallen zwembad De Engh 2024

Op het totaal netto overdekt zwemwateroppervlak van 775 m² komt het indicatief geraamde bezoekaantal in 2024 overeen met een gemiddelde van 201 bezoeken per vierkante meter zwemwater. De omvang en nabijheid van het zwemwater alsmede de bevolkingskenmerken van Soest en vooral het hoge aantal healthclub-zwemmers in aanmerking nemende, wordt het totale bezoekaantal als ondergemiddeld beoordeeld.

¹¹ Uitgangspunt animocijfer is bijna 40.000 inwoners in alleen de kern Soest (primair verzorgingsgebied).

5 Toelichting naar scenario's

5.1 Vertaling naar scenario's

Door de gemeente zijn als uitgangspunt de volgende scenario's gedefinieerd.

1. Renovatie/verduurzaming (BENG) met levensduurverlenging van ten minste 20 jaar en welke configuratie van voorzieningen hierbij passend is;
2. Nieuwbouw op dezelfde locatie (tenminste BENG) en welke configuratie van voorzieningen hierbij passend is;
3. Het afstoten van het zwembad.

Bij de eerste analyse, gesprekken met medewerkers binnen de gemeente en gesprek met Optisport, kwam al gauw de vraag naar boven welke faciliteiten en voorzieningen er meegenomen moeten worden in het nieuwbouwsenario. De gemeente wilde dit niet vooraf inperken en wil juist de resultaten van dit onderzoek gebruiken om een afweging te maken in de faciliteiten en voorzieningen in de nieuwe accommodatie.

Om dit goed te kunnen doen zijn de 3 genoemde scenario's te beperkt. In overleg met de gemeente zijn dan ook de onderstaande (sub)scenario's gedefinieerd.

1. Renovatie-scenario's

- 1a: Renovatie en verduurzaming met behoud van bestaande ruimtes en configuratie;
- 1b: Renovatie en verduurzaming van bestaan de zwemaccommodatie met sloop van Sauna en wellness;
- 1c: Renovatie en verduurzaming van bestaande zwembadaccommodatie met sloop van sauna, wellness, recreatief gedeelte inclusief buitenbad/spraypark.
- 1d: Renovatie en verduurzaming van bestaande zwembadaccommodatie met enkel het behoud van het bestaande wedstrijdbad en kleedgebied. Dit scenario is echter zo'n grote teruggang in wateroppervlak en gebruiksmogelijkheden dat dit scenario niet realistisch geacht wordt en niet verder uitgewerkt wordt in dit onderzoek.
- In bijlage 2 zijn deze scenario's ruimtelijk weergegeven.

2. Nieuwbouw scenario's

- 2a: Nieuwbouw van enkel een wedstrijdbad van 25 bij 15,4 meter. Dit scenario is echter zo'n grote teruggang in wateroppervlak en gebruiksmogelijkheden dat dit scenario niet realistisch geacht wordt en niet verder uitgewerkt wordt in dit onderzoek.
- 2b: Nieuwbouw van een multifunctioneel inzetbaar wedstrijdbad van 25 bij 21 meter met beweegbare scheidingswand en beweegbare bodem.
- 2c: Nieuwe zwemaccommodatie met een wedstrijdbad van 25 bij 15,4 meter en een multifunctioneel bad van 16 bij 10 meter.
- 2d: Nieuwe zwemaccommodatie met een wedstrijdbad van 25 bij 15,4 meter, een multifunctioneel bad van 16 bij 10 meter en basis recreatief aanbod met een glijbaan, peuterbad en whirlpool.
- 2e: Nieuwe zwemaccommodatie met een wedstrijdbad van 25 bij 15,4 meter, een multifunctioneel bad van 16 bij 10 meter en een uitgebreid recreatief aanbod met een recreatiebad van circa 216 m², een glijbaan, peuterbad en whirlpool.

3: Afstoten van het zwembad

Het laatste scenario dat de gemeente beoordeeld wil hebben is het volledig afstoten van het zwembad, dus slopen en niets nieuws realiseren. Dit scenario betekent dat er in de toekomst geen zwemaanbod in Soest meer zal zijn. Verenigingen zullen moeten uitwijken naar omliggende zwemvoorzieningen en ook voor lezswemmen zullen inwoners moeten uitwijken naar zwembaden in de omgeving. In het marktonderzoek zijn mogelijk zwemfaciliteiten in de omgeving benoemd. Uit de participatie en het markt onderzoek blijkt echter ook dat de

beschikbare ruimte (planning) in omliggende accommodaties erg beperkt is. Bovendien bestaat er momenteel al een behoorlijk wachtlijst voor leszwemmen. Verder onderzoek hiernaar valt buiten de scope van dit onderzoek.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de verschillende scenario's en de hoofdfuncties die hierin zijn opgenomen. In de volgende paragrafen volgt nog een uitgebreidere toelichting.

Scenario's ->	Renovatie			Nieuwbouw			
	1a	1b	1c	2b	2c	2d	2e
a. Wedstrijdbad (lxb)	15x25	15x25	15x25	21x25	15,4x25	15,4x25	15,4x25
▯ . Instructiebad (lxb)	8x10 1m diep	8x10 1m diep	8x10 1m diep	Nee	16x10 2m diep	16x10 2m diep	16x10 2m diep
▯ . Recreatiebad (m2)	Ca 270	Ca 270	Nee	Nee	Nee	Nee	216 m2
▯ . Glijbaan	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	ja	ja
▯ . Peuterbad	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	ja	ja
▯ . Whirlpool	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	ja	ja
▯ . Wellness	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
▯ . Peuterbad buiten	Ja	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
▯ . Totaal nuttig vloeroppervlak (m2 nvo)	3.037	2.603	1.659	2.233	2.912	3.300	4.059
▯ . Totaal oppervlak (m2 bvo)	3.340	2.864	1.825	2.590	3.381	3.827	4.679

Tabel 3: overzicht scenario's

5.2 Renovatiescenario's

Bij scenario 1a worden er geen aanpassingen gedaan in de ruimtelijk indeling. De huidige zwemaccommodatie wordt volledig gerenoveerd. Hierbij worden techniek, afwerkingen, gevel en dak gerenoveerd, met uitzondering van de onderdelen die onlangs zijn vervangen. Belangrijkste doelstelling hierbij is een verbetering in het energieverbruik, de luchtkwaliteit, de akoestiek en het uiterlijk van het gebouw en de beleving van de gebruikers. Bij de andere renovatiescenario's (scenario 1b, 1c) komt een deel van de bestaande accommodatie te vervallen (sloop). In bijlage 2 is per scenario gevisualiseerd welk deel van de accommodatie wordt gerenoveerd en welk deel zal worden gesloopt. Tevens is in bijlage 3, ruimteprogramma's, per scenario een uitgebreid overzicht opgenomen van alle ruimtes.

Voor alle renovatiescenario's geldt dat de volgende onderdelen worden aangepakt:

- Het tegelwerk van alle bassins wordt vervangen.
- De perrontegels zijn nog niet al te lang geleden vervangen en blijven gehandhaafd.
- De installaties worden volledig vervangen om te voldoen aan de meest recente eisen van techniek en duurzaamheidseisen.
- Alle buitenkozijnen worden vervangen en voorzien van tripple glas.
- De plafonds in de zwemzalen zijn onlangs vervangen en blijven gehandhaafd;
- De daken worden voorzien van nieuw (verbeterde) isolatie en nieuwe dakbedekking;
- Het tegelwerk en plafonds van de kleedruimtes, douches en toiletten worden vervangen;
- Alle inrichtingen zoals sanitaircabines, lockers, vaste bankjes, beweegbare bodem, de glijbaan, sauna's e.d. worden vervangen.
- Alle wandafwerkingen, schilderwerk en andere afwerkingen worden vervangen.

5.3 Nieuwbouwsenario's

De nieuwbouwsenario's zijn opgebouwd van 'klein' naar 'groot', waarbij, zoals in paragraaf 4.1. al is aangegeven, scenario's 2a een dusdanig beperkt wateroppervlak heeft, dat dit niet realistische word geacht en dit scenario niet verder wordt uitgewerkt.

Onderstaand wordt in deze paragraaf een nadere toelichting gegeven op de invulling van de verschillende scenario's. In bijlage 3, ruimteprogramma's is per scenario een uitgebreid overzicht opgenomen van alle ruimtes. Bij alle nieuwbouwsenario's is er vanuit gegaan dat de entree, horeca en bijbehorende toiletruimtes e.d. ook opnieuw gerealiseerd moet worden of in ieder geval dusdanig aangepast moet worden om de koppeling tussen sporthallen en zwembaddeel goed in stand te kunnen houden. Daarnaast is er bij de inrichting van de buitenruimte een voorziening opgenomen om eventueel een spraypark te kunnen realiseren.

Scenario 2b: nieuwbouw van multifunctioneel wedstrijdbad van 25x21 meter

- 25-meterbad met 8 banen, met een beweegbare wand, gedeeltelijk een beweegbare bodem en 2 watersystemen om gelijktijdig 2 verschillende watertemperaturen te kunnen gebruiken;
- 4 groepkleedruimtes
- 28 wisselcabines
- 4 gezinscabines
- 1 miva kleedruimte
- 6 toiletten bij het kleedgebied
- 2 (kinder)toilet aan het bad
- 1 miva toiletruimte
- 1 doucheruimte
- 2 materiaalbergingen
- Tribune op 1^e verdieping bij het wedstrijdbad
- Aparte multifunctionele ruimte te gebruiken voor vergaderingen van verenigingen en als ontvangst/spelletjesruimte voor kinderopvang.

Scenario 2c: nieuwbouw van een wedstrijdbad (25 bij 15,4 meter) en instructiebad

Dit scenario, omvat de volgende onderdelen

- 25-meterbad met 6 banen, met gedeeltelijk een beweegbare bodem;
- Instructiebad van 16x10 meter met volledig beweegbare bodem en een wat hogere watertemperatuur. Dit bad kan zowel voor leswemmen, waterpolo als voor recreatief gebruik, gebruikt worden.
- 4 groepkleedruimtes
- 36 wisselcabines
- 4 gezinscabines
- 2 miva kleedruimte
- 10 toiletten bij kleedgebied
- 2 (kinder)toiletten aan het bad
- 2 miva toiletruimte
- 2 doucheruimtes
- 3 materiaalbergingen
- Tribune op 1^e verdieping bij het wedstrijdbad
- Aparte multifunctionele ruimte te gebruiken voor vergaderingen van verenigingen en als ontvangst/spelletjesruimte voor kinderopvang.

Scenario 2d: nieuwbouw met beperkt recreatief aanbod

Scenario 2a betreft een nieuwbouwvariant, waarbij het recreatieve deel beperkt is om minimaal te voldoen aan de eerst behoefte van de recreatieve zwemmer.

Dit scenario, omvat de volgende onderdelen

- 25-meterbad met 6 banen, met gedeeltelijk een beweegbare bodem;
- Instructiebad van 16x10 meter met volledig beweegbare bodem en een wat hogere watertemperatuur. Dit bad kan zowel voor leswemmen, waterpolo als voor recreatief gebruik, gebruikt worden.
- Whirlpool;
- Nieuwe glijbaan met uitglijbak;

- Peuterbad van circa 50 m2.
- 4 groepkleedruimtes
- 40 wisselcabines
- 6 gezinscabines
- 2 miva kleedruimte
- 12 toiletten bij kleedgebied
- 2 (kinder)toiletten aan het bad
- 2 miva toiletruimte
- 2 doucheruimtes
- 4 materiaalbergingen
- Natte horeca (uitgifte)
- Tribune op 1^e verdieping bij het wedstrijdbad
- Aparte multifunctionele ruimte te gebruiken voor vergaderingen van verenigingen en als ontvangst/spelletjesruimte voor kinderopvang.

Scenario 2e: nieuwbouw met uitgebreid recreatief aanbod

Dit betreft een nieuwbouwscenario met een uitgebreider recreatief gedeelte dan scenario 2a, vergelijkbaar met het recreatieve aanbod, zoals dat nu ook aanwezig is.

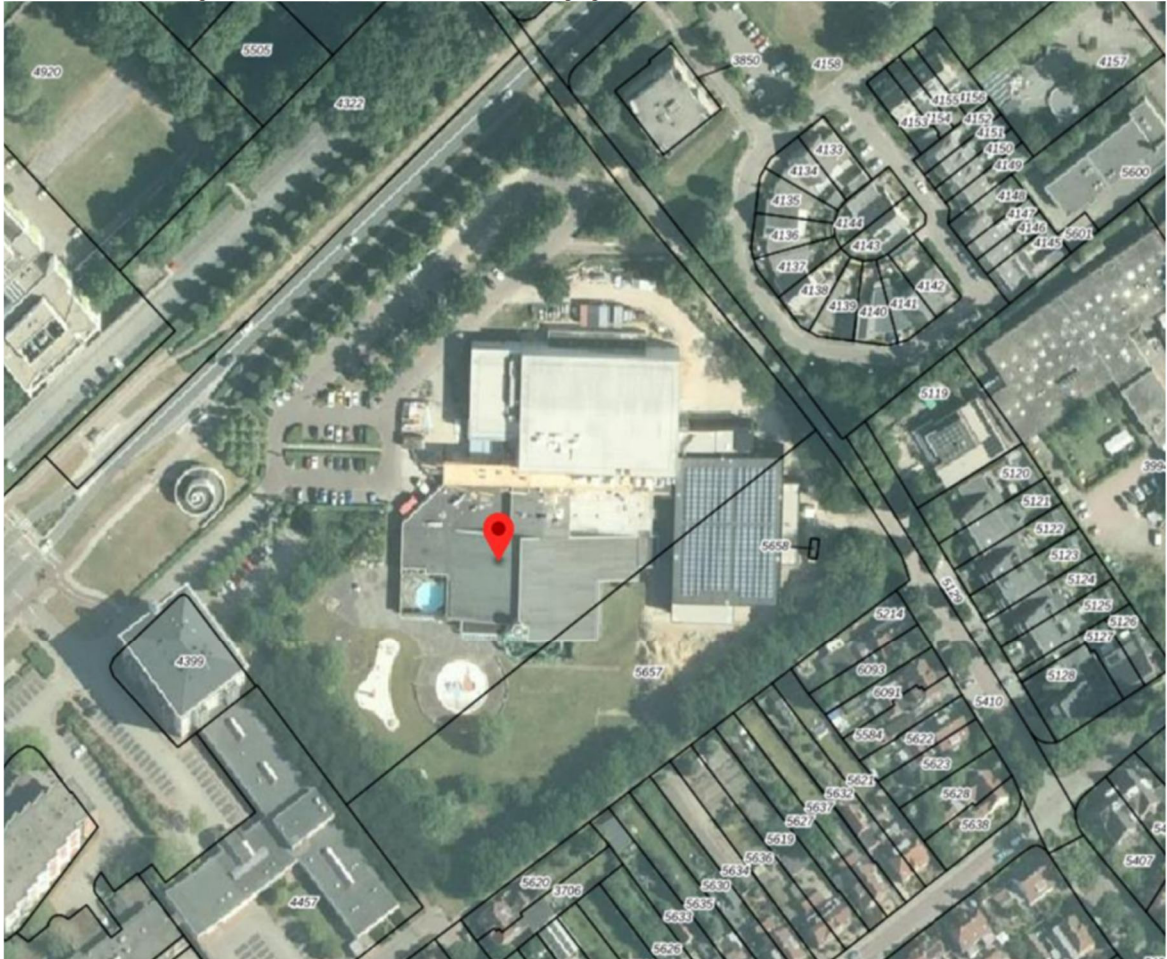
- 25-meterbad met 6 banen, met gedeeltelijk een beweegbare bodem;
- Instructiebad van 16x10 meter met volledig beweegbare bodem en een wat hogere watertemperatuur;
- Whirlpool;
- Nieuwe glijbaan met uitglijbak;
- Peuterbad van circa 50 m2.
- Recreatiebad van circa 216 m2
- Wildwaterkreek
- Enkele spuit en speelelementen
- 6 groepkleedruimtes
- 40 wisselcabines
- 6 gezinscabines
- 2 miva kleedruimte
- 12 toiletten bij kleedgebied
- 2 (kinder)toiletten aan het bad
- 2 miva toiletruimte
- 2 doucheruimte
- 4 materiaalbergingen
- Natte horeca (uitgifte)
- Tribune op 1^e verdieping bij het wedstrijdbad
- Aparte multifunctionele ruimte te gebruiken voor vergaderingen van verenigingen en als ontvangst/spelletjesruimte voor kinderopvang.

6 Ruimtelijke inpassing op locatie

Zoals eerder aangeven is de bestaande locatie het uitgangspunt, waarbij een koppeling met de bestaande sporthallen ook een nadrukkelijke wens (uitgangspunt) is, met een gezamenlijke entree en gezamenlijk horecavoorziening.

Voor de nieuwbouwvarianten geeft dit een behoorlijk uitdaging gezien de ligging van het bestaande pand op het kavel en de ruimte die om het bestaande pand aanwezig is en gebruikt kan worden voor de nieuwbouw.

In onderstaande figuur is de bestaande situatie weergegeven.



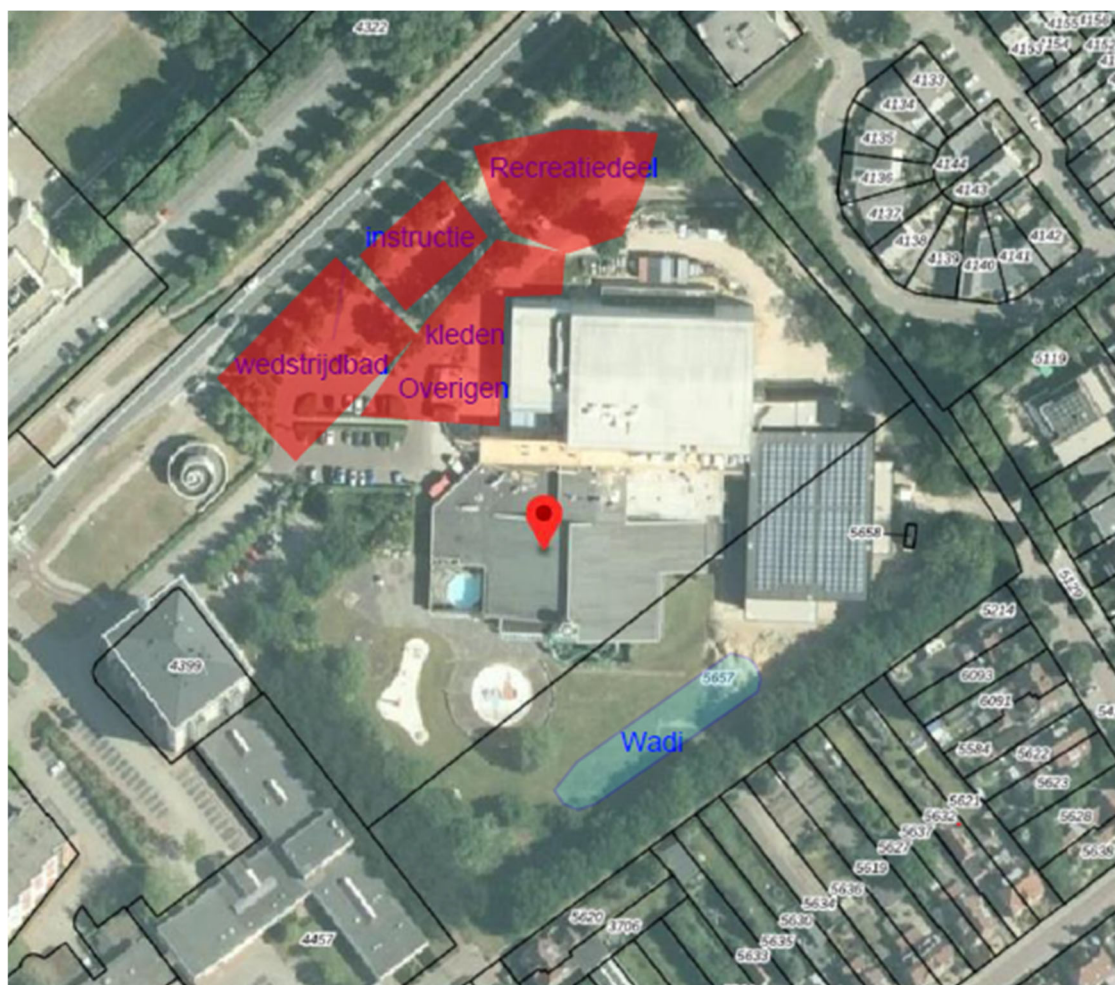
Afbeelding 3: Bestaande situatie

6.1 Nieuwbouw scenario's

Voor eventuele realisatie van een nieuwbouwsценario naast het bestaande bad, zodat het bestaande bad open kan blijven tot de nieuwbouw geheel is afgerond, lijkt de noordwest zijde de meest voor de hand liggende. Dit met name door de vereiste koppeling en gecombineerde entree en horeca met die van de sporthallen.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat aan deze zijde van het bestaande gebouw, ter plaatse van het bestaande parkeerterrein voldoende ruimte beschikbaar is, waarbij de globale afmetingen van de verschillende zone's zijn ingepland op de locatie. Zowel voor scenario 2b als voor scenario 2e lijkt hier voldoende ruimte beschikbaar. De exacte compositie, beschikbare ruimte en definitief ruimtebeslag zal later bij een eventuele keuze voor een nieuwbouwscenario nader onderzocht moeten worden. De vorm van dit terrein geeft mogelijk een uitdaging voor de invulling van het gebouw. Dit is in deze eerste verkennende analyse niet verder uitgewerkt.

Bij deze nieuwbouwsenario's kan de toegang van het terrein ongewijzigd blijven en kan er in de toekomst een parkeerterrein en entreeplein gerealiseerd worden op de plek van de huidige ligweide en het te slopen gebouw. Dit brengt uiteraard wel extra kosten met zich mee.



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

Daarnaast bestaat er een mogelijkheid dat eerst het bestaande recreatiebad gesloopt wordt en op deze locatie samen met de ligweide vervolgens een nieuwe zwemaccommodatie wordt gerealiseerd. Hiervoor zal allereerst een bouwkundige en constructieve analyse gedaan moeten worden om de technische consequenties hiervan te bepalen.

In onderstaande afbeelding is een hoofdpzset met globale afmetingen van de verschillende zone's (baden) weergegeven. Deze zone's kunnen wat betreft positie nog met elkaar gewisseld worden. De beschikbare ruimte schematische weergegeven. Ook hier lijkt voldoende ruimte beschikbaar voor alle nieuwbouwsenario's. De exacte compositie, beschikbare ruimte en definitief ruimtebeslag zal later bij een eventuele keuze voor een nieuwbouwsenario nader onderzocht moeten worden.



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

Het voordeel van deze plek voor de nieuwbouw is dat het bestaande parkeerterrein gehandhaafd kan blijven en niet opnieuw hoeft te worden aangelegd. Het bestaande wedstrijdbad kan in gebruik blijven tot aan oplevering van de nieuwbouw. Wel zal het recreatiebad voortijdig gesloopt moeten worden, waardoor er circa 2 seizoenen geen recreatief aanbod zal zijn.

Tot slot kan bij een nieuwbouwscenario ook aan gedacht worden om eerst het bestaande zwembad te slopen en op dezelfde locatie een nieuw zwembad te realiseren. Dit betekent echter dat er zeker 2 jaar lang geen zwemvoorziening in Soest aanwezig is. Dit wordt als onwenselijk beoordeeld. Dit wordt dan ook niet verder uitgewerkt in het kader van dit scenario-onderzoek.

De keuze uit de 2 bovengenoemde nieuwbouwlocaties kan het beste bepaald worden, nadat er een keuze is gemaakt tussen de verschillende scenario's.

6.2 Renovatie scenario's

De renovatiescenario's hebben geen consequenties voor het ruimtebeslag op de locatie, behoudens eventueel een stuk extra ruimte dat beschikbaar komt als openbare ruimte of buitenruimte, afhankelijk wel scenario gekozen wordt.

In bijlage 2 zijn de renovatiescenario's ruimtelijk gevisualiseerd.

6.3 Parkeervoorziening

Naast het ruimtebeslag van het gebouw zelf moet er ook rekening gehouden worden met de ruimte voor parkeren. Uit een eerdere parkeerberekening, ten tijde van de bouw van de 2^e sporthal, is gebleken dat er momenteel een tekort aan parkeerplekken op de locatie is van circa 40 plekken. Dit wordt momenteel gecompenseerd door gebruik te maken van het parkeerterrein bij het gemeentehuis als overloopgebied.

Indien het programma van het gebouw ongewijzigd blijft zal dit tekort blijven bestaan. Bij het schrappen van 1 of meerdere functies zal het tekort afnemen. In het geval het recreatieve gedeelte komt te vervallen, zoals in scenario 1c en 2b is voorzien. Zal de parkeerbehoefte afnemen met circa 38 parkeerplekken. Hiermee wordt het tekort van circa 40 plekken nagenoeg geheel opgeheven.

7 Financiële uitwerking

7.1 Stichtingskosten

Van de verschillende scenario's zijn op basis van de opgenomen programma's ruimtestaten gemaakt. Deze zijn opgenomen in bijlage 3. Op basis van deze ruimtestaten is een raming van de stichtingskosten van de verschillende scenario's opgesteld. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten aangehouden:

- Prijspeil van de directe kosten van alle ramingen is januari 2025;
- Prijsindexatie (loon- en prijsstijgingen) over de ontwerp- en realisatieperiode is meegenomen tot aan oplevering van het gebouw.
- Realisatie van nieuwbouw zal plaatsvinden in 2027/2028.
- Uitvoering renovatie zal naar verwachting plaatsvinden in 2026/2027.
- Bijkomende kosten, zoals ontwerpkosten, advieskosten, managementkosten alsmede een post voor loon- en prijsstijgingen en onvoorzien zijn opgenomen in de post 'overige kosten'.
- Vaste gebruiksinrichtingen, zoals een glijbaan, beweegbare bodem(s), horeca en barinrichting, vaste zweminrichting, zoals bassintrappen en startblokken, zijn opgenomen onder de post 'vaste inrichtingen'.
- Losse inrichtingen zijn niet opgenomen in onderstaande stichtingskostenoverzicht, omdat de staat van de huidige inrichting niet bekend is en of dit eventueel meegenomen kan worden. Denk hierbij aan kantoorinrichting, horeca inrichting, losse zwembadinrichting, zoals wedstrijdlijnen, waterpolo-doelen. Er is hiervoor wel een post opgenomen in de exploitatielasten.
- Uitgangspunt is BENG en gasloos;
- Er wordt vanuit gegaan dat de btw op de stichtingskosten volledig gecompenseerd kunnen worden vanuit de SPUK regeling of een ander compensatiefonds. BTW is vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

Voor de renovatiescenario's en nieuwbouwsenario's komen wij tot de volgende stichtingskosten, waarbij een opdeling gemaakt is tussen verschillende hoofdposten.

Scenario's ->	Renovatie		
	1a	1b	1c
• Bouwkundige werken	€ 4.631.000	€ 4.067.000	€ 3.396.000
• Werktuigbouwkundig	€ 1.458.000	€ 1.266.000	€ 847.000
• Elektrotechniek	€ 763.000	€ 675.000	€ 482.000
• Waterbehandeling	€ 845.000	€ 845.000	€ 612.000
• Vaste inrichtingen	€ 954.000	€ 954.000	€ 667.000
• Terreinwerkzaamheden	€ 147.000	€ 147.000	€ 224.000
• Bouwrijp maken	€ 0	€ 0	€ 0
• Overige kosten	€ 943.000	€ 862.000	€ 692.000
• Loon- en prijsstijgingen	€ 493.000	€ 446.000	€ 349.000
• Onvoorzien	€ 880.000	€ 795.000	€ 622.000
Totaal (excl. btw)	€ 11.114.000	€ 10.058.000	€ 7.891.000

Tabel 4: Overzicht investeringsramingen renovatiescenario's

Scenario's ->	Nieuwbouw			
	2b	2c	2d	2e
• Bouwkundige werken	€ 5.946.000	€ 7.498.000	€ 8.438.000	€ 10.271.000
• Werktuigbouwkundig	€ 1.072.000	€ 1.391.000	€ 1.571.000	€ 1.915.000
• Elektrotechniek	€ 648.000	€ 823.000	€ 923.000	€ 1.116.000
• Waterbehandeling	€ 724.000	€ 808.000	€ 996.000	€ 1.193.000
• Vaste inrichtingen	€ 1.325.000	€ 1.383.000	€ 1.620.000	€ 1.664.000
• Terreinwerkzaamheden	€ 1.883.000	€ 1.814.000	€ 1.779.000	€ 1.711.000
• Bouwrijp maken	€ 170.000	€ 161.000	€ 157.000	€ 148.000
• Sloopkosten	€ 469.000	€ 469.000	€ 469.000	€ 469.000
• Overige kosten	€ 2.017.000	€ 2.341.000	€ 2.563.000	€ 2.929.000
• Loon- en prijsstijgingen	€ 817.000	€ 971.000	€ 1.072.000	€ 1.235.000
• Onvoorzien	€ 612.000	€ 717.000	€ 798.000	€ 901.000
Totaal (excl. btw)	€ 15.683.000	€ 18.376.000	€ 20.387.000	€ 23.552.000

Tabel 5: Overzicht investeringsramingen nieuwbouwscenario's

Deze stichtingskosten worden vertaald naar kapitaallasten en als dusdanig meegenomen als structurele lasten voor de gemeente.

Voor scenario 3 worden de sloopkosten van het zwembad geraamd op € 1.150.000. Inbegrepen hierbij zijn de kosten voor het aanhalen van de resterende bebouwing (extra gevel) en het herinrichten van het terrein dat door de sloop vrijkomt.

7.2 Exploitatiebegroting

In bijlage 4 is een uitgebreide onderbouwing opgenomen van de exploitatielasten en opbrengsten. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de exploitatiebegroting van de exploitant en die van de gemeente als eigenaar zijnde.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Vanwege netcongestie kan er de komende jaren geen extra elektriciteit aan het net worden onttrokken of toegevoegd. Als uitgangspunt geldt dat de warmteopwekking tot 2035 in alle scenario's met een gasgestookte installatie plaatsvindt en vanaf 2035 met warmtepompen. De investering in warmtepompen heeft vanaf 2035 voor alle scenario's tot gevolg:
 - hogere kapitaallasten en onderhoudslasten;
 - lagere verbruikslasten.
- Als startdatum van de nieuwe exploitatie is uitgegaan van 1 januari 2028 voor de renovatiescenario's en 2029 voor de nieuwbouwscenario's.
- De prognose is gebaseerd op zowel de exploitatieresultaten van Optisport Soest in de afgelopen jaren als kengetallen en ervaringsgegevens uit de adviespraktijk van Tien organisatieadvies en Olco Maatschappelijk Vastgoed.
- Als uitgangspunt voor de exploitatieprognose geldt dat de exploitant btw plichtig is zodat de gemeente het sportcomplex ook btw-belast kan verhuren¹². De btw is vooralsnog buiten beschouwing gelaten.
- Kapitaallasten komen voor rekening van de gemeente;
- Afschrijvingstermijn voor renovatie is 20 jaar;
- Afschrijvingstermijn voor nieuwbouw – installaties is 20 jaar;

¹² In de huidige situatie wordt De Engh btw-belast verhuurd en geëxploiteerd waartoe de gemeente sinds 2021 een kostprijsdekkende huur in rekening brengt en ter compensatie daarvan ook een hogere exploitatiebijdrage levert dan daarvoor.

- Afschrijvingstermijn voor nieuwbouw bouwkundig en overige kosten is 40 jaar;
- Rentepercentage is 2,0%
- Het onderhoudsgeld voor het Eigenaarsonderhoud is in de gemeentelijke begroting opgenomen. Dit onderhoud zal uiteindelijk uitbesteed worden aan de exploitant.
- De exploitatiebijdrage die van de gemeente wordt gevraagd, is gelijk gesteld aan het saldo van baten en lasten zodat het geprognosticeerde exploitatieresultaat op nul uitkomt.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en de participatie en het marktonderzoek is voor ons per scenario het volgende exploitatieoverzicht (deel exploitant) opgesteld.

Zwembad De Engh - exploitatie		renovatie			nieuwbouw			
ALGEMEEN		1A	1B	1C	2B	2C	2D	2E
Stichtingskosten * € 1.000		11.209	10.153	7.958	15.816	18.514	20.549	23.718
BVO m ²		3.340	2.864	1.825	2.590	3.381	3.827	4.679
BEZOEKAANTALLEN * 10.000								
Recreatief/banen zwemmen		39	39	10	28	28	61	126
Doelgroepen		4	4	4	4	4	4	4
Instructie		16	16	16	24	29	29	29
Scholen		21	21	21	21	21	21	21
Verenigingen		26	26	26	41	39	39	39
Health club		50	48	45	46	46	46	46
Sauna		6	0	0	0	0	0	0
Totaal		162	154	122	164	167	200	265
EXPLOITATIEBATEN * € 1.000	index							
recreatie/banen	2,0%	183	183	46	133	133	291	599
doelgroepen	2,0%	18	18	18	17	19	19	19
instructie	2,0%	344	344	344	526	631	631	631
scholen	2,0%	98	98	98	100	100	100	100
verenigingen	2,0%	251	251	251	403	383	383	383
healthclub	2,0%	194	184	174	180	180	180	180
sauna	2,0%	24	0	0	0	0	0	0
totaal bezoek		1.112	1.078	932	1.359	1.446	1.605	1.913
horecamarge (omzet -/- inkoop)	2,0%	45	42	34	46	47	56	75
overig	2,0%	22	21	17	23	23	28	37
exploitatiebijdrage	2,0%	1.067	963	737	971	1.168	1.387	1.566
totaal		2.246	2.105	1.719	2.398	2.685	3.076	3.591
EXPLOITATIELASTEN * € 1.000	index							
huur	2,0%	1.003	908	711	1.097	1.275	1.415	1.672
personeel	2,0%	633	621	564	690	707	874	966
elektra, water (en gas tot 2035)	2,0%	202	192	129	149	192	216	246
onderhoud	2,0%	136	123	96	112	131	146	193
inkoop	2,0%	45	44	38	55	59	65	78
administratie	2,0%	29	29	25	36	38	42	51
dienstverlening	2,0%	142	137	119	173	184	204	244
verzekeringen en heffingen	2,0%	44	39	31	60	70	78	103
totaal		2.246	2.105	1.719	2.398	2.685	3.076	3.591
RESULTAAT		0	0	0	0	0	0	0

Zwembad De Engh - gemeente		renovatie			nieuwbouw			
BATEN EN LASTEN * € 1.000	index	1A	1B	1C	2B	2C	2D	2E
rente	n.v.t.	224	203	159	306	358	397	459
afschrijving	n.v.t.	560	508	398	540	622	690	787
exploitatiebijdrage	2,0%	1.067	963	737	971	1.168	1.387	1.566
dotatie onderhoudsvoorziening	2,0%	163	148	116	149	175	195	257
verzekeringen en heffingen	2,0%	54	49	39	75	88	97	128
af: huur	n.v.t.	1.003	908	711	1.097	1.275	1.415	1.672
RESULTAAT (nadelig)		1.067	963	737	943	1.136	1.351	1.525

Tabel 6: Exploitatieoverzicht scenario's

De gemeentelijke baten en lasten voor de verschillende scenario's zien er als volgt uit.

Zwembad De Engh - gemeente		renovatie			nieuwbouw			
BATEN EN LASTEN * € 1.000	index	1A	1B	1C	2B	2C	2D	2E
rente	n.v.t.	226	205	160	309	362	401	463
afschrijving	n.v.t.	565	512	401	543	626	694	792
exploitatiebijdrage	2,0%	1.072	966	739	1.062	1.268	1.494	1.697
dotatie onderhoudsvoorziening	2,0%	168	152	119	154	181	201	265
verzekeringen en heffingen	2,0%	56	51	40	77	90	101	132
af: huur	n.v.t.	1.015	919	720	1.112	1.291	1.434	1.693
RESULTAAT (nadelig)		1.072	966	739	1.034	1.235	1.458	1.656

Tabel 7: Gemeentelijk baten en lasten scenario's

7.3 Scenario 3

Voor scenario 3 zijn de sloopkosten van het zwembad geraamd op € 1.150.000. Inbegrepen hierbij zijn de kosten voor het aanhelen van de resterende bebouwing (extra gevel) en het herinrichten van het terrein dat door de sloop vrijkomt.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met transitiekosten voor personeelsleden die in vaste dienst zijn en er niet in slagen om vóór de feitelijke beëindiging van het dienstverband een overeenkomstige betrekking elders te vinden. Gezien de huidige arbeidsmarkt voor zwembadpersoneel geldt de verwachting dat dit in de praktijk slechts weinig personeelsleden hiervoor in aanmerking komen omdat hun werkgever hen elders kan herplaatsen of andere werkgevers hen graag willen overnemen. Evenwel wordt voor de transitiekosten zekerheidshalve rekening gehouden met een bedrag van maximaal € 100.000.

Bij het sloopscenario spelen ook andere maatschappelijke nadelen in rol. Zo vervalt er een ontmoetingsplek voor de inwoners van Soest, zal er minder oefening zijn van de zwemvaardigheid en heeft het nadelige invloed op het werken aan de gezondheid van de inwoners.

8 Afwegingen en aanbevelingen

8.1 Afweging voor- en nadelen

Bij de afweging tussen de verschillende scenario's spelen uiteraard de financiën een rol. Hierbij moet met name naar de structurele (lange termijn) baten en lasten gekeken worden en niet zozeer naar de investeringskosten. Hierbij is te zien dat het verschil in investeringskosten tussen de renovatie- en nieuwbouwscenario's behoorlijk groot is, maar als gekeken wordt naar het verschil in exploitatieresultaten dit aanzienlijk minder is. Dit komt mede doordat de stichtingskosten voor de renovatievarianten in 20 jaar afgeschreven worden en die voor de nieuwbouwvarianten in 40 jaar (installaties ook in 20 jaar).

Bij de afweging van de scenario's zal ook rekening gehouden moeten worden met de impact op de omgeving en de invloed op de planning en het gebruik van het bestaande zwembadvoorziening.

Het voordeel van een eventuele nieuwbouwvariant kan zijn, afhankelijk van het ontwerp en positionering op het perceel, dat de exploitatie van het bestaande zwembad (en sporthallen), door kan gaan, terwijl er hiernaast een nieuw zwembad gebouwd wordt.

Indien bij een nieuwbouwscenario het ontwerp dusdanig is dat het bestaande zwembad eerst gesloopt moet worden, voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden, dan zal het gedurende een periode van circa 2 jaar geen gebruik gemaakt kunnen worden van de zwembadvoorziening. Uit de participatie en het marktonderzoek blijkt dat het zeer lastig is om verenigingen en leswemmen elders in de regio onder te brengen, in verband met de volle bezettingen ook in andere zwembaden. Voor de verenigingen uit Soest kan dit funest zijn. Het uitgangspunt dat wij hanteren is dan ook dat bij de nieuwbouwscenario's de nieuwbouw gerealiseerd wordt, dusdanig dat de exploitatie van de bestaande accommodatie ongehinderd door kan blijven gaan.

Bij een renovatiescenario moet er rekening mee gehouden worden dat gedurende 1 seizoen het geheel zwembad niet gebruikt kan worden.

Onderstaand is een tabel opgenomen met plussen en minnen van de verschillende scenario's op het gebied van verschillende criteria.

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

Tabel 8: overzicht plussen en minnen per scenario

8.2 Aanbevelingen

Op basis van bovengenoemde afwegingen hebben wij onderstaand onze aanbevelingen opgenomen om een eventueel vervolgtraject goed voort te kunnen zetten.

- Op basis van de inzichten en afwegingen uit dit onderzoek een keuze te maken uit de scenario's.
- Op basis van deze keuze een collegevoorstel of informatiememo op te stellen voor verdere besluitvorming binnen de gemeente. OLCO kan hierbij de nodige ondersteuning bieden.
- Dit gekozen scenario verder uit te werken om te komen tot een verdere technische en financiële concretisering. Dit geldt zowel voor de nieuwbouw als voor de renovatiescenario's, hoewel de invulling hiervan er anders uit zal zien.
- Voor de verdere concretisering een participatietraject op te starten met stakeholders om de concrete eisen en wensen op basis van het gekozen scenario concreet te maken.
- Indien gekozen wordt voor een nieuwbouwvariant direct een traject op te starten met RO van de gemeente in het kader van het omgevingsplan. Mogelijk kan dit bepalend zijn voor de planning.
- Indien gekozen wordt voor een nieuwbouwvariant zal er op basis van de betreffende variant een nadere analyse gedaan moeten worden t.a.v. de inpassing op locatie. Dit op basis van de 2 mogelijk positie zoals omschreven in hoofdstuk 6.
- Zo spoedig mogelijk het overleg opstarten met de netbeheerder om zo concreet mogelijk te krijgen op welke termijn de ontwikkelingen rond de netcongestie een mogelijk uitbreiding van de belasting op het elektranet toelaten om een gasloos gebouw te kunnen realiseren.
- Parallel hieraan eventuele alternatieven te onderzoeken danwel de consequenties nader te onderzoeken van deze beperking t.a.v. de netcongestie.

8.3 Vervolgtraject

Om een vervolg te geven aan dit scenario onderzoek en de plannen na besluitvorming over het te kiezen scenario's verder concreet te maken zal er een projectorganisatie opgezet moeten worden en de planning zal verder inrichting moeten worden. Wij hebben hiervan al een beeld gevormd. Onderstaand wordt de aanpak en planning die wij hierin adviseren nader toegelicht.

Organisatie

Voor het vervolgtraject stellen wij de volgende projectorganisatie voor:

- Nadat er een keuze uit de scenario's is gemaakt en dit is vastgesteld door het college van B&W danwel gemeenteraad stellen wij voor dat er binnen de gemeente een interne projectgroep wordt samengesteld, waarin vertegenwoordigers van verschillende disciplines vertegenwoordigd zijn. Deze projectgroep zorgt voor de verdere concretisering van het plan. Hiervoor kunnen ook verschillende adviseurs ingeschakeld worden. OLCO kan hiervoor het management voeren om op basis van inhoud en proces te zorgen dat alles in goede banen wordt geleid.
- In een verdere fase kunnen onder deze projectgroep een ontwerpteam en bouwteam georganiseerd worden, van waaruit verslag wordt uitgebracht richting de projectgroep.
- Boven de projectgroep wordt er een stuurgroep samengesteld die verantwoordelijk is voor de besluitvorming rond de verdere ontwikkeling. De projectgroep rapporteert en adviseert periodiek aan de stuurgroep. Onder de projectgroep kunnen eventueel onderwerp-specifieke werkgroepen georganiseerd worden die adviserend zijn richting de projectgroep.
- Naast de projectgroep en de stuurgroep wordt er een klankbordgroep opgericht waarin verschillende stakeholders zitting hebben, zoals verenigingen, exploitant en andere vaste gebruikersgroepen. Hiermee wordt de participatie geborgd en het draagvlak van de ontwikkeling vergoot. De klankbordgroep wordt op verschillende momenten in het proces gevraagd mee te kijken en mee te denken op proces en op inhoud en is adviserend richting de projectgroep. In de klankbordgroep worden geen besluiten genomen.
- Voor de participatie van de omwonenden/omgeving adviseren wij een separaat overlegorgaan/klankbordgroep omwonenden te organiseren. In deze klankbordgroep worden andere thema's besproken dan de

klankbordgroep gebruikers. Er liggen andere belangen en andere gevoeligheden. Ook deze klankbordgroep is adviserend richting de projectgroep.

Planning

Onderstaande hebben wij een aantal stappen voor de planning benoemd die in onze ogen realistisch zijn voor de verder concretisering van de planontwikkeling. Wij gaan er hierbij vanuit dat besluitvorming omtrent de scenariokeuze in het eerste kwartaal van 2025 genomen wordt, zodat medio 2025 de verdere concretisering van start kan gaan.

- 1^e kwartaal 2025: besluitvorming t.a.v. scenariokeuze.
- 2^e en 3^e kwartaal 2025: verdere concretisering van de plannen. Opstellen programma van eisen en verdere kaderstelling. Bepalen van projectaanpak en inkoopstrategie voor vervolgtraject.
Parallel zal ook de impact van een eventuele wijziging van het omgevingsplan bekeken moeten worden en zullen eventuele onderzoeken hiervoor in gang gezet moeten worden.
- 4^e kwartaal 2025: Aanbesteding adviseur/ontwerpende partijen voor uitwerking van de plannen.
- 2026: Ontwerptraject van voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en technische ontwerp.
- 4^e kwartaal 2026: Aanbesteding uitvoeringswerkzaamheden.
- 1^e kwartaal 2027: bouwvoorbereiding.
- 2^e kwartaal 2027 t/m 3^e kwartaal 2028: bouwwerkzaamheden.
- Begin 2029: start exploitatie.

Bovenstaande planning is gebaseerd op een nieuwbouwvariant. Voor een renovatievariant zal de planning er iets anders uitzien. Hiervoor zal de 2e stap van inventarisatie en concretisering wat meer tijd in beslag nemen omdat een goede analyse gedaan moet worden van onder andere de bestaande constructie.

De 4e stap zal echter minder tijd in beslag nemen, omdat er geen ruimtelijke aanpassingen gedaan worden.

Uitwerking zal met name gericht zijn op detaillering en materiaalkeuzes. Uitvoering vanaf 3e kwartaal 2026 tot het 3e kwartaal van 2027 lijkt ons hierin realistisch. Start exploitatie kan dan plaatsvinden in 2028.

Aandachtspunten

Voor het vervolgtraject hebben wij ook enkele aandachtspunten die wij op voorhand mee willen geven.

- Een eventuele nieuwbouwvariant aan de noordwest zijde van de bestaande bouw brengt een aandachtspunt met zich mee t.a.v. de achter het perceel gelegen woningen. Een nieuwbouwvariant heeft consequenties voor het uitzicht vanuit deze woningen en mogelijk ook de geluidsbelasting op deze woningen.
- Het stroomnetwerk is momenteel in heel Nederland een aandachtspunt. Als er nieuwbouw gerealiseerd wordt naast het bestaande gebouw, zal dit deels gelijktijdig voorzien moeten worden van een stroomaansluiting. Hierover zal vroegtijdig overleg met de netbeheerder georganiseerd moeten worden.
Eerder is als uitgangspunt opgenomen dat het nieuwe/gerenoveerde zwembad gasloos (zonder gasaansluiting) moet worden. Inmiddels is door de netbeheerder aangegeven dat uitbreiden van het stroomnet (netcongestie) tot 2030 niet zal plaatsvinden. De sterke vraag is of een gasloos-zwembad tot deze tijd wel realistische is. Dit zal nader onderzocht moeten worden, waarbij eventuele consequenties of alternatieven bekeken zullen moeten worden.