



ANALYSE ZWEMBAD DE ABELEN SWIFTERBANT GEMEENTE DRONTEN

22 DECEMBER 2022

Aan

Gemeente Dronten
T.a.v. de heer Martin Veldwijk, André van Lavieren, Elske Warners
Per email

Van

Hospitality Group
Nijverheidsweg-Noord 78
Postbus 2186
3800 CD AMERSFOORT

Auteurs

Ton Rutten
Robin Reverda
Martijn van Weers (Bremen Bouwadviseurs)

Project

Analyse openluchtbaden – Zwembad de Abelen Swifterbant

Betreft

Rapportage

Ons kenmerk

R220235.d01.TR/RR

Datum

22 december 2022

© 2022 Hospitality Group

Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld mag, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de rechthebbenden c.q. door de rechthebbenden gemachtigden, niets uit deze uitgave worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

INHOUDSOPGAVE

1	ONDERZOEKSVRAAG	1
1.1	Aanleiding onderzoekstraject	1
1.2	Initiatief Swifterbant	1
2	ACCOMMODATIEBESCHRIJVING	3
2.1	Zwembad de Abelen	3
3	DE VERSCHILLENDE STAKEHOLDERS	5
3.1	Plannen vereniging Dorpsbelangen Swifterbant	5
3.2	Plannen campingexploitant Buytenplaets Abelen	6
3.3	Huidige exploitant Optisport Dronten	7
4	HARMONISERING SCENARIO'S	8
5	INVESTERINGSRAMINGEN	10
6	OVERWEGINGEN	12
	BIJLAGE 1 PLAN DORPSBELANGEN SWIFTERBANT	14
	BIJLAGE 2 HARMONISERING SCENARIO'S	15
	BIJLAGE 3 UITWERKING INVESTERINGEN SCENARIO'S	16

1 ONDERZOEKSVRAAG

1.1 AANLEIDING ONDERZOEKSTRAJECT

De gemeente Dronten beschikt momenteel over twee openluchtbaden, te weten zwembad De Abelen in Swifterbant en zwembad De Alk in Biddinghuizen. Bij de realisatie van het nieuwe Aat de Jonge binnenbad in Dronten is besloten dat, mede vanwege de sterke sociale functie die de beide baden in de kernen vervullen, de baden zo lang mogelijk open gehouden moeten worden. De twee openluchtbaden zijn in de jaren 60-70 gerealiseerd en zijn inmiddels op onderdelen behoorlijk gedateerd (zowel qua uitstraling als functioneel/technisch). Daarom is reeds een aantal jaren geleden in Biddinghuizen de Vereniging Dorpsbelangen Biddinghuizen (hierna VDB) een burgerinitiatief opgestart om te bekijken of het plaatselijk belang van het zwembad verder kon worden versterkt en het zwembad meer toekomstbestendig kon worden gemaakt (in fysieke zin maar ook qua organisatie/exploitatie).

Om dit burgerinitiatief te ondersteunen en de plannen en ideeën van VDB op realisme te kunnen toetsen heeft de gemeente het bureau Andres Cum Suis verzocht om te onderzoeken op welke wijze de gemeente Dronten, Vereniging Dorpsbelangen Biddinghuizen en Optisport Dronten gezamenlijk zouden kunnen komen tot realisatie van zowel de beoogde vernieuwing van zwembad De Alk als de doorontwikkeling tot centrale ontmoetingsplek op het gebied van sport, ontmoeting en beweging. De ondersteuning heeft uiteindelijk geleid tot een plan van aanpak inclusief 2 mogelijke scenario's voor doorontwikkeling van zwembad De Alk waarbij naast de maatschappelijke elementen (bijvoorbeeld de toevoeging van een centrale ontmoetingsruimte aan De Alk) ook is gekeken naar financiële implicaties (o.a. benodigde investeringen en wijze van exploitatie). Dit plan is begin 2020 aan de gemeenteraad van Dronten aangeboden. Mede als gevolg van de Covid19 epidemie en de daaraan gekoppelde onzekere financiële situatie van de gemeente heeft de raad destijds over het plan voor De Alk geen formeel besluit genomen maar het plan in beraad gehouden.

1.2 INITIATIEF SWIFTERBANT

Inmiddels heeft zich de situatie voorgedaan dat, in navolging van het initiatief uit Biddinghuizen, ook de vereniging Dorpsbelangen Swifterbant (DBS) een plan heeft opgesteld voor zwembad De Abelen in Swifterbant. Dit plan kent voornamelijk niet de detaillering van de rapportage omtrent De Alk (er zijn nog geen investeringen uitgewerkt en er is nog geen exploitatie in beeld gebracht) maar er is wel zeer serieus en met een zeer groot aantal betrokkenen gekeken naar de verschillende mogelijkheden (ook uitgewerkt in scenario's) die er voor De Abelen geschetst kunnen worden. Daarbij wordt nadrukkelijk niet alleen ingezet op renovatie van het zwembad maar ook van het bestendigen en waar mogelijk zelfs vergroten van het maatschappelijk rendement. Het plan kan dan ook op zeer veel draagvlak in het dorp rekenen.

Daarbij komt ook dat de naastgelegen camping in Swifterbant sinds 2021 een nieuwe exploitant heeft gekregen die ook zeer veel ideeën heeft om het zwembad meer toekomstbestendig te maken en mogelijk zelfs overweegt het zwembad in exploitatie te nemen. Een volgende stap voor Swifterbant zou daarom zijn om het plan - eendachtig de eerder ontwikkeling in Biddinghuizen - verder te concretiseren (op investeringen en wijze van exploitatie) en ook dit plan ter beoordeling aan de raad voor te leggen.

Op basis van deze ontwikkelingen heeft de gemeente Dronten besloten externe ondersteuning in te roepen om beide plannen een stap verder te brengen. In eerste instantie was het plan om de beide initiatieven voor Biddinghuizen en Swifterbant 'op gelijke hoogte' te brengen qua uitwerking en detaillering zodat dit als één integraal voorstel voor beide zwembaden aan de gemeenteraad ter besluitvorming kon worden voorgelegd. Echter, in de gemeenteraadsvergadering van 4 november 2021 is besloten om de plannen voor beide zwembaden toch los te koppelen en de beide plannen individueel te beoordelen en voor besluitvorming voor te leggen. Daarbij is tevens benoemd door de gemeente dat het plan voor de Alk in Biddinghuizen prioriteit heeft ten opzichte van het plan voor De Abelen aangezien het plan voor de Alk reeds een jaar geleden gereed was.

Inmiddels heeft er voor de planvorming voor De Alk een herijking plaatsgevonden en is de geactualiseerde scenariostudie voor de Alk, met herziene investeringsbedragen die passen bij de ontwikkelingen van deze tijd, eind 2021 aan de gemeente Dronten opgeleverd.

Vervolgens is ook gestart met de werkzaamheden voor het zwembad De Abelen. De afgelopen periode is samen met alle betrokkenen, waaronder de gemeente, vereniging Dorpsbelangen Swifterbant (DBS) en de exploitant van de camping, gewerkt aan een verdere concretisering (van beoogd productaanbod, op investeringen en op wijze van exploitatie) van het plan van De Abelen. De resultaten van deze concretisering zijn opgenomen in voorliggende rapportage.

2 ACCOMMODATIEBESCHRIJVING

2.1 ZWEMBAD DE ABELN

Het zwembad de Abelen, dat ligt in het dorp Swifterbant, opende haar deuren in 1965 en is middels ruim 57 jaar oud. Het is een mooie, ruim opgezette buitenaccommodatie van ongeveer 8.500 m². Het terrein bestaat op dit moment uit:

- Wedstrijdbassin: afmetingen 12,5 meter (5 banen) bij 25 meter (bad loopt af van 1.40 meter naar 2.00 meter diepte)
- Instructiebassin: afmetingen: 11,5 meter (4 banen) bij 25 meter (bad loopt af van 0.40 meter naar 1.40 meter diepte)
- Peuterbad: afmetingen 8 meter bij 8 meter (diepte van 0.20 centimeter) (het peuterbad is niet meer aangesloten en ook niet meer in werking)
- Bebouwde oppervlakte die bestaat uit kassagebouw, machinekamer, kleedruimten, sanitaire voorzieningen en een horecaverblijf (deels semi-overdekt).

Tabel 1: bassins en gebouw zwembad de Abelen

	Afmetingen	Oppervlakte
Buiten		
Wedstrijdbassin	25 x 12,5 meter	312,5 m ²
Instructiebassin	25 x 11,5 meter	287,5 m ²
Peuterbad (niet in werking)	8 x 8 meter	64 m ²
Subtotaal		664 m²
Gebouw		
Kassa /winkel /kleedruimte /sanitair (deels overdekt)		160 m ²
Totaal		824 m²

Bij het zwembad ligt een gebouw wat identiek is aan het gebouw bij zwembad de Alk in Biddinghuizen. In het gebouw zijn op dit moment voorzieningen aanwezig als een kassa, horeca uitgiftepunt, sanitair en kleedruimten. De gebouwen zijn sterk verouderd, en zowel functioneel als energetisch niet meer van deze tijd. Ook het peuterbassin voldoet niet meer en is al geruime tijd buiten gebruik gesteld.

Onder en achter het gebouw bevinden zich de technische installaties. Ook deze installaties zijn gedateerd, zo wordt er nog altijd chloor geleverd om het zwemwater te desinfecteren wat heden ten dage nauwelijks nog in zwembaden wordt gebruikt.

Het zwembad is relatief ruim opgebouwd. Om het gebouw en de zwembaden heen ligt een grote zonneweide waar in de zomerdag de bezoekers goed kunnen recreëren. De ervaring van betrokkenen is wel dat de relatief grote zonneweide maar beperkt wordt gebruikt, vooral dichtbij de bassins. Het terrein wordt afgebakend door een hek en/of bosschages rondom het terrein. Buiten het terrein bevinden zich de parkvoorzieningen voor auto's, motorische voertuigen en fietsen.

De gemeente Dronten is eigenaar van het zwembad en het dagelijks beheer en exploitatie wordt uitgevoerd door Optisport B.V.



Het zwembad de Abelen is een belangrijke voorziening voor de inwoners uit Swifterbant. Het zwembad is een ontmoetingsplek voor veel inwoners en een fijne plek om sportief te recreëren. Deze functie wordt mede versterkt door het feit dat er relatief weinig alternatieven in de directe omgeving aanwezig zijn (dit in tegenstelling tot Zwembad De Alk/Biddinghuizen waar ook het Veluwse Meer nog in de buurt ligt).

Het zwembad heeft daarom een grote maatschappelijke rol binnen het dorp. De vereniging van Dorpsbelangen Swifterbant voelt dan ook een grote verantwoordelijkheid voor het behoud van deze, in haar ogen mooie en waardevolle voorziening, binnen de gemeente.

3 DE VERSCHILLENDE STAKEHOLDERS

De vereniging van Dorpsbelangen Swifterbant is echter niet de enige betrokkene die belang heeft bij het voortbestaan van het zwembad in Swifterbant. Ook de huidige exploitant Optisport B.V. en Piet Roskam, de nieuwe uitbater van de naastgelegen Camping Buytenplaats Abelen in Swifterbant, hebben ieder om uiteenlopende redenen belang bij het voortbestaan van het bad.

Daarnaast hebben ook alle betrokkenen eigen ideeën over hoe het zwembad De Abelen richting de toekomst het best gerenoveerd en geëxploiteerd kan worden. Gedurende het onderzoek is daarom met alle betrokkenen nader gesproken over hun visie en ambitie omtrent het zwembad. Daarbij zijn de oorspronkelijke documenten als uitgangspunt genomen (zoals opgesteld door Dorpsbelangen Swifterbant) maar is gaandeweg ook kennis genomen van de plannen van Piet Roskam. Tijdens de verschillende gesprekken hebben we beter inzicht gekregen in de wensen, en deels eisen, die de partijen hebben ten aanzien van het toekomstige gebruik van buitenzwembad De Abelen. Deze zijn hieronder weergegeven.

3.1 PLANNEN VERENIGING DORSPBELANGEN SWIFTERBANT

Net als zwembad de Alk is ook zwembad de Abelen toe aan groot onderhoud binnen een aantal jaar. De gemeente heeft (net als bij de Alk) daarom al in 2020 aan de vereniging Dorpsbelangen Swifterbant gevraagd om met een breed gedragen plan te komen voor de toekomst van zwembad De Abelen. De werkgroep die namens de vereniging Dorpsbelangen Swifterbant is aangesteld, heeft vervolgens een onderzoek opgeleverd onder de naam Duurzaam Zwembad en Buitenrecreatie “De Abelen”.

In haar rapportage heeft de werkgroep Dorpsbelangen Swifterbant een aantal scenario’s ontwikkelt waarin zij uiteenzetten wat de mogelijkheden zijn met zwembad De Abelen. Het vernieuwde en aangepast zwembad zal de inwoners van Swifterbant méér bieden dan alleen een voorziening om te kunnen zwemmen. Hierbij is het de gedachte dat deze voorziening vooral een recreatieplek moet worden voor de inwoners van Swifterbant. Zij kiezen daarbij bewust een andere uitgangspositie dan de werkgroep die scenario’s heeft uitgewerkt voor De Alk. In Biddinghuizen is gekozen voor vooral een technische en functionele verbetering, maar zijn niet direct extra recreatieve elementen toegevoegd. De reden hiervoor is dat de inwoners van Biddinghuizen, naast het gebruik van Zwembad De Alk, ook relatief gemakkelijk gebruik kunnen maken van het Veluwemeer als extra locatie voor recreatief zwemmen. De inwoners van Swifterbant hebben deze gelegenheid niet, vandaar dat hier veel meer wordt ingezet op het toevoegen van extra recreatieve en sportieve elementen en het vergroten van de maatschappelijke functie om de aantrekkingskracht van het zwembad te vergroten.

Het zwembad zal na renovatie moeten dienen als centrale ontmoetingsplek waar mensen graag komen, elkaar ontmoeten, sociale netwerken ontstaan en in stand gehouden kunnen worden en daarmee een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in Swifterbant. Naast de ontmoetingsplek kiest de werkgroep ervoor om ook duurzaam te kijken naar het zwembad waarbij het terrein van het zwembad door meerdere partijen en doelgroepen gebruikt kan worden. Dit past in de visie om met een breed programma-aanbod in te zetten op een gezonde leefstijl voor de inwoners van Swifterbant. Om deze plannen te realiseren zullen, naast de renovatie van het zwembad, volgens de werkgroep ook extra elementen moeten worden toegevoegd op het bestaande terrein en dienen voorzieningen als de kiosk en kleedruimten te worden vergroot om meerdere functies en doelgroepen te kunnen huisvesten. Om de haalbaarheid van deze plannen in realistisch perspectief te zetten heeft de werkgroep ervoor gekozen om deze in een drietal scenario’s tegen elkaar af te zetten, te weten:

1. Renovatie (de bestaande opstallen en bassins opknappen)
2. Vernieuwen (bestaande voorzieningen volledig vernieuwen)
3. Innovatie toepassen (scenario 2 inclusief het toevoegen van een aantal nieuwe elementen)

Deze scenario’s zijn uitgewerkt in een aantal praatprenten, die een goed beeld geven van wat er per scenario wordt beoogd. Ook is voor elk van deze scenario’s een programma van wensen opgesteld. De rapportage van Dorpsbelangen is als separate bijlage bij dit onderzoek meegenomen.

3.2 PLANNEN CAMPINGEXPLOITANT BUYTENPLAETS ABELN

Naast het rapport van de werkgroep vereniging Dorpsbelangen Swifterbant, is er inmiddels nog een tweede 'plan' voor het zwembad in ontwikkeling. Sinds 2021 wordt de camping Buytenplaets, gelegen naast het zwembad De Abelen, geëxploiteerd door een nieuwe exploitant, Piet Roskam. Camping Buytenplaets Abelen zit in het kleine segment, de camping heeft nu een oppervlakte van ca. 5.000 m², wat beschouwd kan worden als een mini-camping. Het campingconcept is ingericht op unieke overnachtingen, middels bijzondere en verschillende type accommodaties om in te verblijven.

Synergievoordelen exploitatie

Piet Roskam heeft nu 2 zomers de exploitatie van de camping voor zijn rekening genomen. Hij ziet zeker perspectief, maar is ook van mening dat met de beperkte omvang van de huidige 5.000 m² en de beperkt aanwezige voorzieningen het een grote uitdaging zal worden om de camping structureel goed te kunnen exploiteren. Het exploiteren van de camping in combinatie met het zwembad is wat hem betreft eigenlijk een belangrijke voorwaarde om langjarig een gezonde exploitatie te kunnen realiseren. De exploitant heeft daarom een sterke wens om het zwembad te betrekken bij zijn camping om zo een mooi totaal aanbod voor campinggasten én de inwoners van Swifterbant te realiseren. Hij heeft daarbij een aantal verbeterideeën en is ook bereid om daar zelf in te investeren. Hij heeft reeds veel ervaring in zowel het exploiteren van een camping als ook in de exploitatie van zwembaden aangezien hij in het verleden meerder zwemscholen heeft opgezet en heeft geëxploiteerd. De expertise die hij zelf heeft opgebouwd bij Akwaak Zwemscholen (hij was oprichter en eigenaar van destijds 23 zwemscholen) kan een voordeel zijn om de exploitatie van zowel camping als zwembad te optimaliseren. En doordat de campinggasten ook gebruik zullen gaan maken van het zwembad zullen er voor onder andere de openingstijden en aanbod aan voorzieningen ook mogelijk positieve aanpassingen gedaan kunnen worden ten opzichte van de huidige situatie. Met deze combinatie ziet hij mogelijkheden om tegemoet te kunnen komen aan (een groot deel van) de ideeën en wensen die vanuit de werkgroep Dorpsbelangen Swifterbant reeds zijn opgetekend. Een gezamenlijke exploitatie is daarmee niet alleen voordeliger voor de camping maar komt ook zeker het gebruik en de exploitatie van het zwembad ten goede.

Bij de exploitatie van het zwembad is volgens Piet Roskam een belangrijke rol weggelegd voor vrijwilligers in combinatie met professionals. Daarbij zal ook nadrukkelijk de samenwerking gezocht moeten worden met Dorpsbelangen Swifterbant om gezamenlijk te bekijken hoe dit verder ingevuld kan worden. Daarom heeft Piet Roskam zelf ook al gesproken met de gemeente Dronten en de werkgroep Dorpsbelangen Swifterbant over het combineren van de aanpassingen maar ook het eventueel exploiteren van het zwembad. Zij staan positief tegenover deze ontwikkeling.

Synergievoordelen renovatie

Naast eventuele exploitatievoordelen, biedt ook het feit dat zowel het zwembad als de camping een impuls nodig hebben, synergievoordelen en mogelijkheden om zaken tijdens de renovatie (bouwkundig, logistiek, ontsluiting etc.) slim te combineren en maximaal maatschappelijk rendement uit de investering te behalen.

Zo is de exploitant, om de levensvatbaarheid van de camping te vergroten, nog op zoek naar uitbreiding en aanpassingen rondom de camping De Abelen. De huidige groenstrook langs de camping aan de weg bij de kinderboerderij zou hij graag deels willen betrekken als parkeervakken en deels als extra m² voor de camping. Hiermee zou hij de huidige 5.000m² willen vergroten. Naast de extra groenstrook bij de kinderboerderij is het ook een optie om een deel van de ligweide aan te passen en een groenstrook van de ligweide te betrekken bij de camping. De camping kan zo in m² groeien en een gezonde exploitatie nastreven. In dat geval zal dan wel het terrein (ligweide) van het zwembad kleiner worden. Dit is reeds verkennend met Dorpsbelangen besproken, en die zien hierin geen onoverkomelijk probleem. Ook omdat reeds eerder is vastgesteld (en ook zo in de plannen van Dorpsbelangen is benoemd) dat de ligweide maar beperkt gebruikt wordt.

Daarnaast zou hij, om de routing te optimaliseren, graag de ingang van het zwembad naar de andere kant van het campingterrein (nabij de kinderboerderij) willen verplaatsen en daar een gezamenlijke ingang willen creëren.

De nieuwe ingang van de camping zou dan op de grens tussen camping en zwembad kunnen worden gesitueerd waarbij er een nieuwe entree voor zowel de camping als het zwembad ontstaat van waaruit de verschillende voorzieningen bereikt kunnen worden. Idealiter zou hij ook nog graag een beheerderswoning op het terrein willen toevoegen. Om deze ontwikkelingen kracht bij te zetten heeft Piet Roskam ook al een traject gestart om een omgevingsvergunning aan te vragen ten behoeve van de voorgestelde wijzigingen in ontsluiting en realisatie van nieuwe bebouwing. Mocht er positief besloten worden omtrent de renovatie en doorontwikkeling van De Abelen dan is dit traject in ieder geval al gestart.

3.3 HUIDIGE EXPLOITANT OPTISPORT DRONTEN

Binnen de bestaande situatie van buitenzwembad de Abelen is de gemeente Dronten eigenaar van het buitenzwembad en opdrachtgever van Optisport Dronten voor wat betreft het beheer en de exploitatie van het zwembad. Optisport Dronten is in opdracht van de gemeente Dronten belast met het beheer en exploitatie van alle gemeentelijke binnensportvoorzieningen en zwembaden, waaronder ook het buitenzwembad De Abelen. Optisport Dronten heeft in gesprekken met ons en bij de gemeente Dronten te kennen gegeven dat zij graag het beheer en de exploitatie van zwembad de Abelen verder willen voortzetten. Hierbij zal de situatie zoals deze nu is voor het beheer, de programmering en de exploitatie-opzet in dezelfde situatie als deze nu is blijven voortbestaan, waarbij Optisport er geen problemen mee heeft als de gemeente Dronten (een deel van) de ideeën van Dorpsbelangen uitvoert en het zwembad zo een positieve impuls geeft.

Optisport Dronten ziet het als een voordeel om een totaalpakket aan te kunnen bieden aan de gemeente Dronten als het gaat om het beheer en exploitatie van alle maatschappelijk sportvoorzieningen binnen de gemeente Dronten, inclusief het buitenzwembad De Abelen. Overigens is er contractueel wel ruimte om ook andere partij(en) bij de exploitatie te betrekken. Bij het afsluiten van de exploitatieovereenkomst met Optisport voor de exploitatie van de gemeentelijke binnensportvoorzieningen en zwembaden is de gemeente namelijk overeengekomen dat zij, ten aanzien van de zwembaden De Alk en De Abelen, zich het recht voorbehoudt de exploitatie over te dragen aan een ander.

4 HARMONISERING SCENARIO'S

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is weergegeven, zijn er de afgelopen periode door de verschillende partijen een aantal scenario's bedacht. Daarbij is in beginsel door eenieder (gemeente, Optisport, Dorpsbelangen en Piet Roskam) vooral vanuit het eigen perspectief gekeken naar mogelijke toekomstrichtingen voor De Abelen. Resumerend zijn er nu ongeveer 6 scenario's te benoemen die allemaal min of meer van elkaar verschillen. Dit zijn de navolgende scenario's:

1. Scenario zwembad De Abelen sluiten en slopen (gemeente)
2. Scenario huidige situatie in stand houden en vooral renovatie bestaande situatie (Optisport, gemeente)
3. Scenario 1 "opknappen" huidige situatie renoveren en toevoeging van kleine elementen (Dorpsbelangen Swifterbant)
4. Scenario 2 "vernieuwen" bestaande situatie vernieuwen en toevoeging van meerdere elementen (Dorpsbelangen Swifterbant)
5. Scenario 3 "innovatie" herontwikkeling van het terrein en toevoeging van meerdere elementen (Dorpsbelangen Swifterbant)
6. Scenario bestaande situatie renoveren, diverse elementen verbeteren en toevoegen, realisatie centrale entree voor zowel zwembad als camping (Camping Buytenplaats Abelen)

Zowel in de scenario's van Dorpsbelangen Swifterbant als in het Scenario van Camping Buytenplaats Abelen worden er verschillende elementen aan het zwembad toegevoegd om zo de aantrekkelijkheid (van productaanbod en/of exploitatie) te verbeteren. In zoverre hebben deze scenario's dezelfde ontwikkelrichting. Daarbij kan ook worden vastgesteld dat met name de scenario's 2 en 3 van Dorpsbelangen en het Scenario van de camping qua ambitieniveau niet extreem van elkaar verschillen. Er is daarom in overleg met alle betrokken besloten om met name de scenario's van Dorpsbelangen en de Camping nog eens gezamenlijk goed te bekijken om te zien of niet op onderdelen tot een nadere clustering/samenvoeging van de scenario's kan worden gekomen. Daartoe zijn er een aantal sessies geweest om te bekijken of de scenario's meer bij elkaar gebracht kunnen worden.

Daarbij is ervoor gekozen om een aantal elementen, die nog extra toegevoegd kunnen worden maar géén specifieke impact hebben op gebouwen, ontsluiting of installaties (zoals bootcampelementen, een natuurlijke zwemvijver, een zonnetalud etc.) als optioneel (PLUS) te benoemen. Deze kunnen dan relatief gemakkelijk aan een scenario worden toegevoegd of worden verwijderd zonder dat er een apart scenario voor uitgewerkt hoeft te worden. Bovendien zijn een aantal van deze elementen ook niet tijdsgebonden, wat zoveel wil zeggen dat ze ook op andere momenten in de tijd nog aangebracht kunnen worden en niet specifiek afhankelijk zijn van de renovatie van installaties of gebouwen.

Daarnaast hebben we aanvullend ook een 0-scenario toegevoegd, te weten het sluiten van het zwembad De Abelen. Dit was uiteraard geen scenario van Dorpsbelangen of van Camping Buytenplaats, maar net als bij De Alk hebben we ook in dit onderzoek dit scenario wel meegenomen. Ook in het geval dat de gemeente onverhoopt zou kiezen voor het niet investeren/renoveren van zwembad De Abelen zijn er namelijk kosten te benoemen voor sloop-en herstelwerkzaamheden.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot de volgende (gecomprimeerde) scenario's waarin zowel Dorpsbelangen als Camping Buytenplaats zich kunnen vinden. Met name scenario 3A en 3B bieden nadrukkelijk ook mogelijkheden voor synergie in gebouwen en exploitatie met Camping Buytenplaats:

- | | |
|--------------|--|
| Scenario 1: | Volledige sloop van gebouwen en bassins en terrein terugbrengen in natuurlijke staat |
| Scenario 2: | Opknappen /renovatie huidige configuratie op huidige locatie (geen uitbreiding) |
| Scenario 3A: | Vernieuwen / wensen Swifterbanter BASIS |
| Scenario 3B: | Vernieuwen / wensen Swifterbanter PLUS |

Het enige verschil tussen scenario 3A en scenario 3B betreft het toevoegen van de eerder benoemde optionele elementen in scenario 3B. Dit betreffen ons inziens PLUS-elementen die geen impact hebben op installaties of gebouwen maar wel een toegevoegde waarde bieden voor de aantrekkelijkheid van het zwembad. De gedetailleerde uitwerking van elk scenario is uitgewerkt in bijlage 2, daar is per scenario te zien wat is meegenomen en welke doelgroepen daarmee bediend worden.

De scenario's zijn door ons vervolgens in het volgende hoofdstuk uitgewerkt in investeringen waarna tot slot enkele overwegingen worden meegegeven.

5 INVESTERINGSRAMINGEN

Op basis van de verschillende plannen met daarbij de betreffende wensen en eisen die tijdens de inventarisatie en analyse naar voren zijn gekomen, is per scenario door Bremen Bouwadviseurs een investeringsprogramma opgesteld. Dat programma bevat alle ruimten en voorzieningen die nodig zijn, om de plannen /basisconfiguratie te realiseren zodanig dat deze tegemoet komt aan de wensen van de gebruikers. Tegelijkertijd is ook rekening gehouden met huidige ruimten en oppervlakten en is kritisch gekeken naar eventuele wensen en behoeften.

Dit leidt tot de volgende investeringen per scenario (alle bedragen excl. btw maar inclusief bijkomende kosten):

Scenario 1:	Volledige sloop	€ 550.000,-
Scenario 2:	Opknappen /renovatie huidige configuratie	€ 1.803.484,-
Scenario 3A:	Vernieuwen / wensen Swifterbanter BASIS	€ 2.692.958,-
Scenario 3B:	Vernieuwen / wensen Swifterbanter PLUS	€ 2.952.027,-

In bijlage 3 is meer gedetailleerd opgenomen hoe de investeringen tot stand zijn gekomen. Ten aanzien van deze bedragen dienen nog de volgende uitgangspunten en opmerkingen te worden meegegeven:

Ten aanzien van de opgenomen werkzaamheden:

- Uitgangspunt bij scenario 2, 3A en 3B is het slopen en vernieuwen van de bestaande ‘kiosk’ bestaande uit een horeca- en ontmoetingsruimte incl. eigen toiletgroep welke voldoet aan de eisen van het huidige bouwbesluit. De werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties zullen onder andere een (lucht)warmtepomp en PV-panelen bevatten. De kostenopgave is inclusief basis keuken. Deze herbouw kan zowel op de bestaande locatie plaatsvinden als op een nieuwe plek (combinatie met camping).
- Uitgangspunt bij scenario 2 is het slopen en vernieuwen van de bestaande opstallen voor kleedkamers en techniek, maar met behoud van de bestaande fundering en kelder. Ook de bestaande waterbehandelingsinstallatie, gesitueerd in de kelder, blijft volledig gehandhaafd. Vervolgens zullen de opstallen herbouwd worden conform de eisen van het huidige bouwbesluit. De werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties zullen onder andere een PV-panelen en zonneboilers bevatten en er zal een (lucht)warmtepomp worden aangebracht om ruimten te kunnen verwarmen. Bij deze optie wordt de waterbehandelingsinstallatie gehandhaafd. Er zullen wel aanpassingen aan gemaakt worden zoals de aanpassing naar zoutelektrolyse.
- Uitgangspunt bij scenario 3A en 3B is het slopen van de bestaande opstallen inclusief de fundering en kelder. Dit heeft ook als gevolg dat de bestaande waterbehandelingsinstallatie verwijderd zal worden. Vervolgens zullen de opstallen herbouwd worden conform de eisen van het huidige bouwbesluit. Omdat dit niet langer op de bestaande fundatie plaatsvindt biedt deze optie ook de mogelijkheid om de opstallen elders op het terrein te situeren, en zo dus de combinatie te maken richting een gezamenlijke entree met faciliteiten voor zwembad en camping. De werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties zullen onder andere een PV-panelen en Zonneboilers bevatten en er zal een (lucht)warmtepomp worden aangebracht om ruimte te kunnen verwarmen. Bij deze optie wordt ook de waterbehandelingsinstallatie geheel vernieuwd. Uitgangspunt is een volledige nieuwe installatie – inclusief het vervangen van alle terreinleidingen – met een capaciteit van 300 m³/h.
- Bij de raming voor de nieuwbouwkosten voor de kiosk, kleedkamers, techniek en overige ruimten op een nieuwe locatie op het terrein is voor nu uitgegaan van de plannen van Dorpsbelangen Swifterbant. Daarbij is al meegenomen dat ook Dorpsbelangen in haar plannen al inzet op een grotere horeca, ruimere en meer eigentijdse kleedkamers, een ruimere receptie/kassa/ontvangst etc. Daarmee komen deze nieuwbouwplannen ook al in belangrijke mate tegemoet aan de behoeften die er vanuit de camping-exploitant zijn bij realisatie van een nieuw, centraal ontvangstgebouw. Echter, eventuele overige specifieke wensen vanuit de camping (wellicht nog een grotere horeca, extra keuken, kantoortje, vergaderruimte etc. etc.) zijn hierbij nu nog niet meegenomen aangezien het programma daarvoor nog niet vast staat.

Bij een positief besluit op de renovatie dienen Dorpsbelangen en de camping meer concreet samen deze m2 te gaan uitwerken waarbij dan ook nader gesproken moet worden over welk investeringsdeel de campingexploitant draagt. Dit dient ook meegenomen te worden in de nadere uitwerking van de langjarige afspraken tussen gemeente en exploitant voor de camping en eventueel ook de exploitatie van het zwembad die nog moeten worden gemaakt.

- Het bestaande peuterbad is al langere tijd buiten gebruik nadat er problemen waren met de waterinstallatie. Uitgangspunt in alle scenario's is daarom het slopen/verwijderen van het bestaande peuterbad. In plaats is opgenomen dat er op een nader te bepalen locatie op het terrein een 'spraypark' gerealiseerd gaat worden met diverse speelelementen. Dit spraypark zal gekoppeld worden aan de bestaande/nieuwe waterbehandelingsinstallatie in de kelder onder het kleedgebouw. Voor de overige bassins wordt er vanuit gegaan dat deze gehandhaafd blijven en gerenoveerd worden.

Ten aanzien van de ramingen:

- Het betreffen bedragen excl. btw waarbij geldt dat voor deze bedragen het prijspeil eind 2022 is gehanteerd;
- In alle gevallen zijn er nog geen bedragen meegenomen voor asbestsanering. Deze sanering zal naar verwachting in alle gevallen (zeker ook bij sloop) noodzakelijk zijn maar de omvang hiervan laat zich op dit moment zeer moeilijk inschatten omdat niet bekend is in welke gebouw- en/of installatie-onderdelen er nog asbest aanwezig is.
- Vanuit de adviespraktijk van Bremen Bouwadviseurs wordt opgemerkt dat ten aanzien van de ontwikkeling van de materiaalkosten (die de afgelopen 2 jaar aanzienlijk waren) er inmiddels een situatie is gaan ontstaan waarbij de prijsstijgingen van materialen langzaam stagneert. Dit betekent dat de stijgingen die in 2021 en 2022 hebben plaatsgevonden voor materialen (hout, staal, kunststof (olie) enz.) nu gelukkig gaan afvlakken. De prijs van staal is zelfs alweer langzaam aan het dalen. Verder is het zo dat de bouwkosten uit meer dan alleen materiaalkosten bestaan, naar verhouding is het aandeel van materiaal tussen 25 – 35% van de totale bouwkosten, dus dat betekent dat de invloed van de afgelopen prijsstijging ook beperkt van invloed is (geweest) of zal zijn op de totale bouwkosten. Gezien het prijspeil dat voor de ramingen is gehanteerd (eind 2022) is de verwachting dat de materiaalkosten de aankomende jaren (tot aan eventuele uitvoering van één van de scenario's) niet tot nauwelijks nog voor heel grote extra stijgingen zullen zorgen.
- Wat nog wel een aandachtspunt blijft (dit was ook bij de rapportage voor De Alk reeds een aandachtspunt) is dat bij projecten die op dit moment in de markt worden gezet de aannemers, ontwikkelaars, installateurs etc. nog altijd kampen met een tekort aan mankracht en vaak al beschikken over een volle orderportefeuille met werk. Als gevolg van de marktwerking ten gevolge van tekorten in personele bezetting (handjes in de uitvoering) blijven toeslagen tot circa plus 30% over het gehele project nog zichtbaar. Daarbij is het wel de verwachting dat een eventuele recessie, die toch al voorzichtig door economen wordt voorzien, deze marktwerking sterk zal gaan drukken.
- Dergelijke toeslagen voor marktwerking zijn op voorhand vrijwel niet in te schatten omdat deze sterk afhankelijk zijn van tijdstip, locatie en de werkportefeuille van de betrokken partijen. Ze zijn in voorliggende herijking dan ook niet meegenomen. Het verdient echter aanbeveling om daar in de besluitvorming en kredietaanvraag nadrukkelijk wel rekening mee te houden in de vorm van een risicomarge of extra budget.
- Wat betreft de indirecte/bijkomende kosten; deze zijn deze momenteel nog marktconform. Wel is het ook op dit onderdeel verstandig om bijvoorbeeld bij het selecteren van architect of in geval van een bouwteam hier vooraf zekerheid over te verkrijgen.

6 OVERWEGINGEN

In voorliggende hoofdstukken is, in nauwe samenspraak met Dorpsbelangen Swifterbant en met de exploitant van Camping Buytenplaets, uitwerking gegeven aan een aantal scenario's en zijn deze uitgewerkt tot een investeringsniveau. Echter, naast enkel de omvang van de benodigde investeringen is het ons inziens ook relevant om deze investeringen in een breder perspectief te plaatsen en per scenario kort te benoemen in hoeverre deze aansluit bij/tegemoet komt aan de wensen en ambities van alle betrokkenen. Daarom zijn navolgend ter afsluiting per scenario nog een aantal overwegingen meegenomen die de gemeente in haar besluitvorming kan meenemen.

Scenario 1: Sloop

Het behoeft geen verrassing dat geen van de betrokken partijen zich niet kan vinden in dit scenario. Met het sluiten en slopen van het bad verdwijnt een waardevolle maatschappelijke voorziening in de kern van Swifterbant waardoor niet alleen de zwembadfunctie maar ook een centrale ontmoetingsplaats voor jong en oud in de kern komt te verdwijnen. Dit heeft een negatieve impact op het voorzieningenaanbod in de kern en daarmee op de leefbaarheid in het dorp.

Scenario 2: Opknappen/renoveren bestaande configuratie

Pluspunt van dit scenario is dat er in ieder geval weer voor een groot aantal jaren een zwembadfunctie voor Swifterbant gewaarborgd is. Gezien de huidige staat van het zwembad (zowel ten aanzien van de baden als de installaties) is dit scenario het minimale wat er moet gebeuren wil het zwembad überhaupt nog open kunnen blijven. Zonder deze ingreep komt het voortbestaan van het zwembad snel in het geding en dient zich binnen enkele jaren scenario 1 aan.

Tegelijkertijd ziet Dorpsbelangen Swifterbant dit scenario wel echt als het absolute minimale scenario. Het komt nauwelijks tegemoet aan het plan dat Dorpsbelangen Swifterbant voorjaar 2021 aanbood aan de wethouder en deelde met de Raad. Dorpsbelangen wenst dan ook te benadrukken dat scenario 2 geen recht doet aan wat de raadpleging bij alle stakeholders in Swifterbant heeft opgeleverd. Het zou namelijk betekenen dat de ambities niet worden gezien als een kans de Abelen een nieuwe impuls te geven om uit te groeien tot een complete recreatieve sportvoorziening voor ons dorp.

Ook voor de exploitant van de camping is scenario 2 echt een minimale variant. Het zwembad is sowieso noodzakelijk om met de camping langjarig een gezonde exploitatie te kunnen realiseren. Echter, met enkel en alleen het renoveren van de bestaande situatie worden géén van de mogelijke synergievoordelen behaald die de exploitatie van het zwembad en de camping een boost kunnen geven. Niet alleen ten behoeve van de exploitant, maar ook doordat er in dat geval méér gerealiseerd kan worden voor de inwoners waardoor het voorzieningenaanbod beter wordt en meer doelgroepen van het zwembad gebruik kunnen maken.

Tot slot biedt scenario 2 ook weinig toekomstige doorgroeimogelijkheden meer. Als de bestaande voorzieningen en opstallen eenmaal op hun huidige locatie gerenoveerd zijn, dan ligt een toekomstige verplaatsing van ingang/receptie etc. of verdere samenwerking of integratie met de camping ook niet meer voor de hand.

Scenario 3A en 3B: Vernieuwen BASIS versus Vernieuwen PLUS

De uitwerking zoals opgenomen in scenario 3 kan logischerwijs bij zowel Dorpsbelangen als bij de camping op het meeste draagvlak rekenen. Beiden zien nadrukkelijk het voordeel van het optimaliseren van het voorzieningenaanbod (enerzijds voor de inwoners, anderzijds voor de campingbezoekers) maar zien ook nadrukkelijk de meerwaarde van een gezamenlijke ontsluiting, toegang én exploitatie. Door bijvoorbeeld de nieuwbouw van met name het centrale gebouw elders te situeren (bijvoorbeeld verplaatsen van de ingang via de Hertenkampaan) treden er substantiële exploitatievoordelen op, en ontstaat er een vergroting van de haalbaarheid. Als de exploitatie van camping en zwembad gezamenlijk gevoerd gaan worden, ontstaat er een schaalvoordeel waardoor het openhouden van het zwembad mét meerdere activiteiten een stuk interessanter wordt en dus veel beter haalbaar wordt.

Daarnaast is met de uitwerking van scenario 3 ook een positieve impact op de exploitatie te behalen, zeker te opzichte van de huidige situatie waarin de nadruk soms teveel ligt op het beperken van kosten. Ter illustratie, bij scenario 2 hebben zwembad en camping ieder een eigen receptioniste. Dit is in scenario 3 niet nodig omdat camping en zwembad dan gecombineerd worden. Hetzelfde geldt voor een gezamenlijke horeca-exploitatie voor camping en zwembad vanaf 1 locatie, ook dit biedt voordelen. Ondanks dat er bij scenario 2 minder geïnvesteerd hoeft te worden, zijn de jaarlijkse exploitatiekosten mogelijk vergelijkbaar en wellicht in scenario 2 zelfs hoger omdat er dan geen verdere voordelen meer te behalen zijn en scenario 3 deze mogelijkheden wel biedt.

Scenario 3 sluit ook beter aan bij de ambities van het dorp. Dorpsbelangen Swifterbant realiseert zich dat investeringen in de Abelen alleen gerechtvaardigd zijn als het terrein intensiever gebruikt kan en zal worden. En de scenario's 3A en 3B maken de Abelen absoluut aantrekkelijk(er) voor veel stakeholders.

Indien nog wordt gekeken naar het onderscheid tussen scenario 3A en scenario 3B dan zijn de meningen hieromtrent enigszins verdeeld. Scenario 3B sluit maximaal aan bij de wensen van de inwoners van Swifterbant en heeft daardoor de voorkeur van Dorpsbelangen Swifterbant. Ons inziens zou ook scenario 3A een goede keuze zijn, wij vinden de PLUS-elementen niet per definitie noodzakelijk om de eerder genoemde synergie- en exploitatievoordelen te behalen. De echte financiële winst zit hem namelijk in het feit dat scenario 3 vanuit de bedrijfsvoering en aansturing veel meer efficiencyvoordelen biedt ten opzichte van scenario 2. De PLUS-elementen voegen uiteraard wel iets toe als het gaat over de aantrekkelijkheid van het productaanbod, maar zullen maar beperkt impact hebben op de exploitatie.

Voordeel van de uitwerking in een BASIS en een PLUS-variant is wel dat een keuze voor 3A niet een afwijzing van 3B hoeft te betekenen. Met scenario 3A is namelijk ook alvast een doorkijkje gegeven naar scenario 3B. De benoemde PLUS-elementen kunnen namelijk ook prima op een later moment in de tijd (en eventueel onderling ook nog gefaseerd) gerealiseerd gaan worden. Scenario 3A hoeft daarmee absoluut niet het eindstation te zijn maar zou ook op de (middel)lange termijn kunnen doorgroeien naar scenario 3B.

BIJLAGE 1 PLAN DORPSBELANGEN SWIFTERBANT

- 2021 05 07 Adviesrapport De Abelen-definitief.pdf
- Bijlagen bij rapport De Abelen – definitief.pdf

BIJLAGE 2 HARMONISERING SCENARIO'S

	Scenario 1 Sloop	Scenario 2 Opknappen /renovatie huidige configuratie	Scenario 3A Vernieuwen / wensen Swifterbanters BASIS	Scenario 3B Vernieuwen / wensen Swifterbanters PLUS
Voor wie:	X	• Gericht op gezinnen • Zwemvereniging • Recreatieve zwemmers • Doelgroepzwemmers • Gericht op zwemlessers • voor dorpsbewoners en campinggasten tijdens openluchtseizoen (mei-sept) toegankelijk	• Gericht op gezinnen • Zwemvereniging • Recreatieve zwemmers • Doelgroepzwemmers • Gericht op zwemlessers • voor dorpsbewoners en campinggasten gehele jaar toegankelijk, ook buiten openingstijden zwembad • basisscholen en kinderopvang (eenvoudige buitensportfaciliteiten)	• Gericht op gezinnen • Zwemvereniging • Recreatieve zwemmers • Doelgroepzwemmers • Gericht op zwemlessers • voor dorpsbewoners en campinggasten gehele jaar toegankelijk, ook buiten openingstijden zwembad • basisscholen en kinderopvang (meer uitgebreide buitensport faciliteiten incl opslag spelmateriaal)
Aanbod:	X	• Banen zwemmen • Zwemles • Aquajoggen • Zwem4daagse • Onderwatersport vereniging (OWSVD) • Doelgroepen die behoefte hebben aan betere toegankelijkheid • Spelen in het waterspraypark	• Banen zwemmen • Zwemles • Aquajoggen • Zwem4daagse • Onderwatersport vereniging (OWSVD) • Doelgroepen die behoefte hebben aan betere toegankelijkheid • Spelen in het waterspraypark • Beachsporten (Handbal, beachvolley, badminton, jeux de boules et cetera) • Gezamenlijke horeca zwembad/camping extra luxe	• Banen zwemmen • Zwemles • Aquajoggen • Zwem4daagse • Onderwatersport vereniging (OWSVD) • Doelgroepen die behoefte hebben aan betere toegankelijkheid • Spelen in het waterspraypark • Beachsporten (Handbal, beachvolley, badminton, jeux de boules et cetera) • Gezamenlijke horeca zwembad/camping extra luxe • PLUS: Spelen in de water-zand speelplek met handpompen en waterlopen • PLUS: Bootcamp elementen • PLUS: Natuurlijk zwemvijver en recreatie strand • PLUS: Zonnetalud
Gebouwen en terrein:	X	• Nieuwe "Kiosk" uitbreiden en opknappen • Moderniseren bestaande gebouwen (met kleedhokjes en lockers) • Moderniseren bestaande installaties --> verduurzamen en optimaliseren • Peuterbad vervangen door spraypark (aangesloten op zwembadinstallatie)	• Nieuwbouw kiosk, kleedruimte, receptie en Sanitaire voorzieningen gezamenlijk voor zwembad en Camping • Moderniseren bestaande gebouwen (met kleedhokjes en lockers) incl. alles gelijkvloers maken rolstoeltoegankelijk • Moderniseren bestaande installaties --> verduurzamen en optimaliseren • Peuterbad vervangen door spraypark (aangesloten op zwembadinstallatie) • Zandveld voor beachsport (beachvolley, handbal, badminton, jeux de boules) • Gezamenlijke horeca zwembad/camping extra luxe	• Nieuwbouw kiosk, kleedruimte, receptie en Sanitaire voorzieningen gezamenlijk voor zwembad en Camping • Moderniseren bestaande gebouwen (met kleedhokjes en lockers) incl. alles gelijkvloers maken rolstoeltoegankelijk • Moderniseren bestaande installaties --> verduurzamen en optimaliseren • Peuterbad vervangen door spraypark (aangesloten op zwembadinstallatie) • Zandveld voor beachsport (beachvolley, handbal, badminton, jeux de boules) • Gezamenlijke horeca zwembad/camping extra luxe • PLUS: Zand-water speelplaats voor kinderen (uitgangspunt natuurlijk spelen) • PLUS: Bootcamp elementen • PLUS: Natuurlijk zwemvijver en recreatie strand • PLUS: Zonnetalud

Qua techniek: in alle opties zoutelectrolyse meenemen, gasloos verwarmen en elektra middels warmtepomp en zonnepanelen.

BIJLAGE 3 UITWERKING INVESTERINGEN SCENARIO'S

Financieel uitwerking	Scenario 1 Sloop	Kosten	Scenario 2 Opknappen /renovatie huidige configuratie	Kosten	Scenario 3A Vernieuwen / wensen Swifterbanters BASIS	Kosten	Scenario 3B Vernieuwen / wensen Swifterbanters PLUS	Kosten
Kosten per onderdeel	Volledige sloop en terrein schoon opleveren (cf. Alk)	€ 500.000	- Nieuwe kiosk realiseren op huidige plek incl. verduurzaming en basiskeuken - Nieuwbouw bestaande gebouwen (techniek, kleedhokjes en lockers) op huidige locatie incl. verduurzaming en renovatie waterbehandeling - Moderniseren bestaande installaties --> verduurzamen en optimaliseren - Peuterbad vervangen door spraypark (aangesloten op zwembadinstallatie) - Bestaande bassins opnieuw coaten, inventaris vernieuwen, herstelwerk tegelwerk rondom - Aanpassingen infrastructuur stelpost cf. Alk (ligweide en snoeiwerk, hekwerken, straatwerk, fietsenstalling, doucheplateau's, meubilair)	€ 217.700 € 724.200 zit in bouwkundige aspecten € 157.988 € 197.365 € 130.000	- Nieuwbouw kiosk gezamenlijk voor zwembad en camping incl. verduurzaming en basiskeuken (zwembaddeel) - Nieuwbouw bestaande gebouwen (techniek, kleedhokjes en lockers) incl. alles gelijkvloers maken rolstoeltoegankelijk, vernieuwing waterbehandeling en centraal gelegen - Moderniseren bestaande installaties --> verduurzamen en optimaliseren - Peuterbad vervangen door spraypark (aangesloten op zwembadinstallatie) - Bestaande bassins opnieuw coaten, inventaris vernieuwen, herstelwerk tegelwerk rondom - Zandveld voor beachsport (beachvolley, handbal, badminton, jeux de boules) - Aanpassingen infrastructuur stelpost cf. Alk (ligweide en snoeiwerk, hekwerken, straatwerk, fietsenstalling, doucheplateau's, meubilair)	€ 217.700 € 1.371.200 zit in bouwkundige aspecten € 157.988 € 197.365 € 55.740 € 130.000	- Nieuwbouw kiosk gezamenlijk voor zwembad en camping incl. verduurzaming en basiskeuken (zwembaddeel) - Nieuwbouw bestaande gebouwen (techniek, kleedhokjes en lockers) incl. alles gelijkvloers maken rolstoeltoegankelijk, vernieuwing waterbehandeling en centraal gelegen - Moderniseren bestaande installaties --> verduurzamen en optimaliseren - Peuterbad vervangen door spraypark (aangesloten op zwembadinstallatie) - Bestaande bassins opnieuw coaten, inventaris vernieuwen, herstelwerk tegelwerk rondom - Zandveld voor beachsport (beachvolley, handbal, badminton, jeux de boules) - Aanpassingen infrastructuur stelpost cf. Alk (ligweide en snoeiwerk, hekwerken, straatwerk, fietsenstalling, doucheplateau's, meubilair) - PLUS: Zand-water speelplaats voor kinderen (uitgangspunt natuurlijk spelen) - PLUS: Bootcamp elementen - PLUS: Natuurlijk zwembad en recreatie strand - PLUS: Zonnetaalud	€ 217.700 € 1.371.200 zit in bouwkundige aspecten € 157.988 € 197.365 € 55.740 € 130.000 € 50.125 € 35.000 € 125.000 € 4.938 € 234.506
Staartkosten 10%		€ 50.000		€ 142.725		€ 212.999		€ 234.506
Bouwkosten excl. btw		€ 550.000		€ 1.569.978		€ 2.342.992		€ 2.579.562
Nadere planuitwerking (10% van bouw- en installatiekosten)		€ 0		€ 129.725		€ 194.425		€ 206.925
Architect & constructeur (6% van bouw- en installatiekosten)		€ 0		€ 77.835		€ 116.655		€ 124.155
Legeskosten (2% van bouw- en installatiekosten)		€ 0		€ 25.945		€ 38.885		€ 41.385
Totaal excl. btw		€ 550.000		€ 1.803.484		€ 2.692.958		€ 2.952.027

HOSPITALITYGROUP

CREATING **BETTER** PLACES