



Deelproject 1 - Productconfiguratie
Gemeente Leidschendam-Voorburg

Notitie

Datum
13 september 2011
Kenmerk
N11-101.1180 – deeltraject 1
Door
AA / GK / TR
Op aanvraag van
Gemeente Leidschendam-
Voorburg

Inhoudsopgave

Hoofdstuk

Pagina

Uitgangspunten productconfiguratie

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Bevindingen deskresearch en interviews
- 1.3 Bevindingen schouw
- 1.4 Uitgangspunten toekomstige configuratie(s)

Hoofdstuk 1

4
4
7
8

1.1 Inleiding

Om uitwerking te kunnen geven aan het gewenste PvE is het van belang dat allereerst de uitgangspunten voor de toekomstige productconfiguratie voor de modernisering van zwembad de Fluit nader worden vastgesteld. Hiertoe is door Andres c.s. deskresearch verricht, zijn gesprekken met betrokken sleutelfunctionarissen bij de gemeente Leidschendam-Voorburg en in het zwembad gevoerd en is tenslotte ook een schouw uitgevoerd naar de huidige bouwkundige staat van het zwembad. In voorliggende notitie zijn resumerend de belangrijkste bevindingen van deze werkzaamheden opgenomen. Deze bevindingen dienen als basis voor de verdere uitwerking van het Functioneel Programma van Eisen dat separaat wordt uitgewerkt.

1.2 Bevindingen deskresearch en interviews

Allereerst worden de belangrijkste bevindingen weergegeven die zijn verkregen uit het startgesprek, de aangeleverde basisdocumenten en de interviews met betrokkenen. Hierbij is achtereenvolgens uitwerking gegeven aan:

1. relevante gemeentelijke (beleids)uitgangspunten;
2. over te nemen uitgangspunten uit het onderzoek uit 2009;
3. door gebruikers en/of exploitant ingebrachte ervaringen, wensen en knelpunten;
4. trends en ontwikkelingen in de zwembadsector;
5. ontwikkelingen ten aanzien van de landelijke en lokale demografie;

Navolgend worden per onderdeel puntsgewijs de belangrijkste bevindingen benoemd. Hierbij zijn alleen relevante bevindingen weergegeven die direct van invloed zijn op de fysieke aspecten die samenhangen met de modernisering van zwembad de Fluit.

Ad 1 Relevante gemeentelijke (beleids)uitgangspunten

- De gemeente Leidschendam-Voorburg wenst beide zwembaden (Forum Kwadraat en de Fluit) te behouden.
- De gemeente Leidschendam-Voorburg wenst voor de modernisering van zwembad de Fluit een modulair opgebouwd Programma van Eisen met daarin onderscheid tussen renovatie of nieuwbouw zodat de gemeente te zijner tijd een keuze tussen de verschillende opties kan maken.
- Aan de modernisering van zwembad de Fluit is als voorwaarde verbonden dat de totale kosten voor beide zwembaden niet mogen stijgen. Wel kan door middel van commercialisering van beheer en exploitatie van zwembad de Fluit (in navolging van Forum Kwadraat dat reeds bij een private marktpartij is ondergebracht) aanvullende financiële ruimte worden gecreëerd die kan worden ingezet voor de renovatie c.q. nieuwbouw van het zwembad.

- Bij de technische uitwerking van het Programma van Eisen dient nader uitwerking te worden gegeven aan de duurzaamheidsaspecten waarbij in het bijzonder aandacht dient te zijn voor een zo laag mogelijke CO2 uitstoot, een zo beperkt mogelijk energiegebruik en een prettig en gezond binnenklimaat.
- Het zwembad dient op het huidige perceel te blijven. De toekomstige configuratie (renovatie dan wel nieuwbouw) dient ruimtelijk te worden gerealiseerd op de huidige locatie. De beschikbare oppervlakte op deze locatie is 14.660 m2 waarvan maximaal 60% bebouwd mag worden (zijnde 8.796 m2) tot een hoogte van 12 meter.

Ad 2 Over te nemen uitgangspunten onderzoek 2009¹

- Zwembad de Fluit is verouderd. Gebruikers klagen over hygiëne en een niet schone accommodatie. De kosten en inspanningen voor dagelijks onderhoud en schoonmaak nemen steeds verder toe.
- Het aanbod van zwembad de Fluit sluit niet meer goed aan op de behoefte:
 - het recreatieve overdekte bad komt niet meer tegemoet aan de veranderende vraag van de bezoekers;
 - het wedstrijdbad voldoet niet meer aan de eisen van de KNZB voor de zwemsport en waterpolo. Alleen door het verkrijgen van dispensatie kunnen deze verenigingsactiviteiten doorgang blijven vinden;
 - Het instructiebassin is onvoldoende geschikt voor doelgroepen- en instructieactiviteiten.
- Bij gelijkblijvend beleid c.q. bij gelijkblijvende configuratie zullen de bezoekaantallen verder terug lopen;
- Bij gelijkblijvend beleid c.q. bij gelijkblijvende configuratie zullen ook de gemeentelijke kosten verder oplopen

Ad 3 Door gebruikers en/of exploitant ingebrachte ervaringen, wensen en knelpunten

- Het recreatief bezoek van het zwembad krijgt voor een belangrijk gedeelte gestalte door bezoekers van buiten de gemeente Leidschendam-Voorburg (met name Leidschenveen);
- Door de situering van het zwembad in de Amstelwijk (zie ook Ad 5.) is er een sterke behoefte aan doelgroepen- en instructieactiviteiten, in het bijzonder voor senioren en niet-westerse allochtonen.
- De waardering voor het buitenbad is de laatste jaren afgenomen, er is nog maar beperkt interesse voor deze voorziening.
- Vanuit de gebruikers bestaat er behoefte aan voldoende voorzieningen voor mensen met een beperking zodat deze relatief eenvoudig het instructiebassin kunnen bereiken.
- Daarnaast is een fysieke afscheiding gewenst tussen het doelgroepen- en instructiebassin en eventuele overige bassin(s).
- Het wedstrijdbad dient minimaal te beschikken over 6 wedstrijdbanen à 2,5 meter breed.

¹ Bron: Een toekomstig adequaat zwembadaanbod in de gemeente Leidschendam-Voorburg – Fase 2: Uitwerking van scenario's door Grontmij-Marktplan, oktober 2009

- Het wedstrijdbassin dient te beschikken over een beweegbare bodem met een minimale diepte van 2,00 meter.
- Er is dringend behoefte aan meer opslagruimte voor de verenigingen.

Ad 4 Trends en ontwikkelingen in de zwembadsector

- De eisen, wensen en behoeften die door “de consument” aan een zwembad worden gesteld, zijn sinds enige tijd aan veranderingen onderhevig. Zo wijst een langere termijn ontwikkeling erop dat een afname van het aandeel recreatieve zwemactiviteiten en een geleidelijke toename van doelgroepgerichte activiteiten kan worden verwacht. Dit komt door een veranderende bezoekerssamenstelling en een versnelde omlooptijd van attractiewaarde.
- Er wordt tegenwoordig bewuster ingespeeld op de doelgroep ‘ouderen’ en zwemmen als bewegingsactiviteit in plaats van recreatieve activiteit. Daarnaast is het aangetoond dat een attractie zoals een glijbaan, wildwaterkreek of stoombaden snel zijn waarde verliest. Er dient voortdurend in nieuwe attracties te worden geïnvesteerd om aantrekkingskracht op (vooral recreatieve) bezoekers te houden.
- Over de afgelopen jaren worden steeds strengere eisen gesteld op het gebied van veiligheid, toezicht en hygiëne; een ontwikkeling die nog niet op zijn einde lijkt te zijn. Verscherpte regelgeving op het gebied van legionella en handhaving daarvan heeft evenmin zijn uitwerking gemist.
- Er is sprake van digitalisering van techniek, management-beheersystemen en (bezoekers-) registratiesystemen. De bedrijfseconomische eisen aan de bedrijfsvoering van een zwembad (transparantie, verantwoording, et cetera) nemen toe en stellen zwaardere eisen aan de organisatie en de in te zetten systemen. Verdere professionalisering is daarvan het gevolg.
- Daarnaast vindt er een sterke ontwikkeling plaats, gericht op het verduurzamen van de maatschappij. Voor een energie-intensieve voorziening als een zwembad, spelen de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen een significante rol. Ontwikkelingen in de installatietechniek, zoals verbeterde desinfectiemethoden, biobrandstof toepassingen, toepassing van zonne-energie (-collectoren), verbeterde gebouwbeheersing, warmteterugwinning etc. zijn in opmars c.q. worden verder geperfectioneerd om de aan een zwembad verbonden milieubelasting zo laag mogelijk te houden.

Ad 5 Ontwikkelingen ten aanzien van de landelijke en lokale demografie

- De etniciteit vormt één van de belangrijkste sociaal-culturele ontwikkelingen binnen de Nederlandse maatschappij en oefent tevens een bepaalde invloed uit op sportparticipatie, het verenigingsleven en de vrijetijdsbesteding.
- De gemiddelde etniciteit in Nederland bedroeg in 2010 20,3%. Voorspeld wordt dat de landelijke etniciteit in 2020 is toegenomen naar 22,3%.
- De wijk waarin het zwembad is gesitueerd (Amstelveen/De Heuvel) kent met 35% een verhoudingsgewijs hoge etniciteit. De direct aangrenzende wijk Prinsenhof heeft met een etniciteit van 44% zelfs het hoogste aandeel niet-westerse allochtonen in de gemeente Leidschendam-Voorburg.

- De bevolking in Nederland is in rap tempo aan het vergrijzen. Deze ontwikkeling treft ook Leidschendam-Voorburg. In 2010 was het aandeel 65+ in de gemeente nog 19,8% maar in 2030 is dit naar verwachting doorgroeid naar 32,3% van de totale bevolking. Deze toename gaat met name ten koste van de bevolkingsgroepen 0-14 jaar en 30-44 jaar.
- In de wijken De Zijde en Duivenvoorde (in de directe nabijheid van zwembad de Fluit) kan reeds op dit moment een verhoudingsgewijs hoog aandeel aan senioren worden geconstateerd. Op dit moment is het aandeel 55+² reeds 48%.
- De totale bevolkingsomvang in Leidschendam-Voorburg zal de komende 30 jaar vrijwel stabiel zijn.

1.3 Bevindingen schouw

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een MOP ten behoeve van het zwembad de Fluit. Navolgend zijn allereerst de belangrijkste bevindingen uit dit MOP weergegeven:

- Voor de komende 10 jaar wordt een totaal onderhoudsbudget geraamd van circa € 732.000,=. Dit komt neer op een gemiddeld bedrag per jaar van € 73.200 aan groot onderhoud.
- De komende jaren zijn diverse grote bouwkundige aanpassingen voorzien. Zo is in 2011 gepland om de scheidingswand tussen de beide bassins te vervangen, is in 2013 én 2018 beoogd om het buitenschilderwerk te laten uitvoeren en wordt in 2017 en 2018 voorzien in het vervangen van de gehele dakbedekking.
- Ten aanzien van de verwarming, waterbehandeling en luchtbehandeling kan alleen ten aanzien van de verwarmingsinstallatie een onderhoudspost worden teruggevonden. In 2020 wordt beoogd om alle 20 combiketels te vervangen. Ten behoeve van de waterbehandeling en luchtbehandeling zijn de komende 10 jaar weinig tot geen onderhoudskosten geraamd. Deze constatering komt niet overeen met de bevindingen uit de schouw dat vrijwel de gehele technische installatie (dus inclusief de water- en luchtbehandeling) op korte termijn aan vervanging toe is.

Zoals reeds uit voornoemde discrepantie blijkt, geeft het MOP géén gedetailleerd inzicht in de werkelijke staat waarin het zwembad zich momenteel bevindt. Om een gedegen uitspraak te kunnen doen over het feit of de bestaande zwemvoorziening nog passend gerenoveerd kan worden en onderdak kan bieden aan de beoogde bassinconfiguratie, is door Andres c.s. – gelet op het feit dat deze onderdelen een essentiële rol vervullen voor het functioneren van een zwembad – een aanvullende schouw respectievelijk beoordeling van de huidige bouwkundige staat uitgevoerd.

Daarnaast is tijdens de schouw ook bekeken welke mogelijkheden c.q. knelpunten er bestaan ten aanzien van de infrastructuur rondom het zwembad (bereikbaarheid, vindbaarheid, parkeren etc.).

² De gemeente Leidschendam-Voorburg hanteert (in tegenstelling tot bijvoorbeeld Primos) een grens van 55+ teneinde het aandeel senioren in een wijk te berekenen.

De belangrijkste uitkomsten van deze schouw zijn navolgend weergegeven:

- De huidige situering en ontsluiting van zwembad de Fluit is toereikend. Echter, na realisatie van de beoogde woningbouw op het Fluitpolderplein zal de entree van het zwembad voor een belangrijk deel aan het zicht worden onttrokken. Het zwembad wordt hiermee minder goed zichtbaar/vindbaar. Bovendien zal de woningbouw gerealiseerd worden op de locatie waar momenteel een groot deel van de parkeervoorzieningen is gesitueerd. Als gevolg hiervan zal elders in de omgeving aanvullende parkeerruimte moeten worden gerealiseerd, en wellicht dient ook de entree te worden verplaatst.
- De functionaliteit van het wedstrijd bassin (onder andere door de hoge betonnen opstaande rand) en het instructiebassin zijn onvoldoende.
- Het recreatief bassin is in goede staat. Echter, het gebruik van dit bassin beperkt zich grotendeels tot de zondag wanneer er familie-zwemmen wordt georganiseerd. De overige dagen wordt het bassin maar beperkt gebruikt.
- Door de huidige situering in de zwemzaal (er is alleen maar sprake van een natte horeca) is de inpandige horecavoorziening maar beperkt bruikbaar. Bezoekers en toeschouwers die niet daadwerkelijk de zwemzaal betreden kunnen geen gebruik maken van de horecavoorziening.
- Zwembad de Fluit is opgebouwd uit een zeer degelijke en solide betonconstructie die op het eerste oog nog in goede staat lijkt te zijn. Echter, nader destructief onderzoek is nodig om te bezien of er in de betonconstructie geen sprake is van betonrot. Daarnaast kan worden geconstateerd dat vrijwel de gehele schil van het gebouw (geven, kozijnen, dak en ramen) aan vervanging toe is.
- Vrijwel alle installaties in het zwembad dienen op korte termijn te worden vervangen. Indien het zwembad nog geruime tijd mee dient te gaan dan zal het gehele zwembad moeten worden voorzien van volledig nieuwe installaties.
- De groepskleedruimten zijn aan de krappe kant, deze dienen bij de modernisering te worden aangepast aan de wensen en eisen van deze tijd.

1.4 Uitgangspunten toekomstige configuratie(s)

Op basis van voornoemde bevindingen is navolgend op hoofdlijnen uitwerking gegeven aan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de modernisering van zwembad de Fluit. Hierbij is onderscheid gemaakt in een configuratie indien wordt uitgegaan van renovatie van het bestaande zwembad en een configuratie die is gebaseerd op volledige nieuwbouw van de zwemvoorziening. Per configuratie is inzicht verschaft in de gewenste aard, omvang en samenstelling van de toekomstige bassins om voor de bezoekers en gebruikmakende verenigingen en instanties een toekomstbestendige zwemvoorziening te creëren. Daarnaast is, in aanvulling op de bassinconfiguratie, tevens inzicht gegeven in de bredere faciliteiten en voorzieningen die in het gemoderniseerde zwembad de Fluit kunnen worden onderscheiden. Hierbij kan worden gedacht aan kleedvoorzieningen, horecafaciliteiten, vergader/verenigingsruimte, opbergruimte etc.

1.4.1 Configuratie bij renovatie

Indien wordt uitgegaan van renovatie van het bestaande zwembad teneinde de gewenste modernisering te bewerkstelligen dan kunnen op basis van de bevindingen een zestal renovatiemodules worden benoemd. Deze zijn navolgend uitgewerkt.

1) Nieuwbouw wedstrijd bassin op plek huidige instructiebassin

Uit de inventarisatie is duidelijk naar voren gekomen dat er behoefte is aan een wedstrijd bassin dat beschikt over voldoende wedstrijdbanen en tevens voldoet aan de eisen zoals gesteld door de KNZB ten aanzien van wedstrijdzwemmen en waterpolo.

Dientengevolge wordt voorgesteld om op de locatie van het huidige (beperkte) instructiebassin een nieuw wedstrijd bassin te realiseren. In deze nieuwe zwemzaal wordt voorzien in:

- een wedstrijd bad van 15,4 x 25 meter (waterdiepte 2,00 meter);
- beweegbare bodem 15,4 x 10 meter (waterdiepte 0,00 – 2,00 meter);
- perrons:
 - start 4,00 meter
 - keerpunt 3,00 meter
 - langs 3,00 meter;
- badmeesterspost/wedstrijdleiding;
- bergingen (3 stuks à 25 m²);
- toiletten in de zwemzaal;
- toeschouwersruimte op verdieping (ca. 100 personen);
- technische ruimten.

2) Ombouwen bestaand wedstrijd bassin tot doelgroepenbassin

In aanvulling op het nieuwe wedstrijd bassin wordt tevens voorzien in de realisatie van een nieuw doelgroepen- en instructiebassin. Hiertoe wordt het oude, bestaande wedstrijd bad gerenoveerd om te komen tot:

- een nieuw doelgroepen- en instructiebad van 14 x 25 meter;
- een volledig beweegbare bodem over totale oppervlakte van 0,00 – 2,00 meter;
- de huidige perrons worden gehandhaafd;
- de betonnen randen worden weggehaald;
- er wordt een nieuwe afroomgoot gerealiseerd.

Het huidige recreatiebassin is als laatste aan het zwembad toegevoegd. Het is daarmee het meest jonge gebouwdeel van de constructie. Aangezien het recreatiebassin nog in een goede staat verkeert, en bovendien in haar huidige functie voldoet, worden in het renovatiescenario geen verdere wijzigingen aan het recreatiebassin voorgesteld. Dit gedeelte van het zwembad wordt dan ook onverkort gehandhaafd.

3) Renovatie entree, horeca, kledacommodatie & technische ruimten

In de inventarisatie is geconstateerd dat de bestaande entree van het zwembad in de toekomstige situatie als gevolg van de geplande woningbouw grotendeels aan het zicht onttrokken zal worden. Daarnaast is vastgesteld dat de huidige situering van de kledkamers en de omvang van met name de groepskledkamers te wensen overlaat. Tenslotte is ook vastgesteld dat de huidige in pandige horecavoorziening maar in beperkte mate functioneert.

Door de realisatie van een nieuwe zwemzaal met daarin een wedstrijd bassin alsmede het verplaatsen van het doelgroepen- en instructiebassin is het reeds wenselijk dat de routing om vanuit de kleedvoorzieningen in de verschillende zwemzalen te komen wordt aangepast. Indien ook nog voornoemde bevindingen ten aanzien van de entree en kleedvoorzieningen in ogenschouw worden genomen, kan worden geconcludeerd dat een volledige herinrichting van de entree, horeca, kleedvoorzieningen en technische ruimten als zeer wenselijk wordt beschouwd. Dientengevolge wordt in deze derde renovatiemodule voorgesteld om:

- de centrale entree, inclusief bijbehorende ontsluiting en parkeervoorzieningen, te verplaatsen naar de Prinsensingel;
- bij deze nieuwe entree tevens een nieuwe (natte en droge) horecaruimte te realiseren en deze zodanig te situeren dat er een directe zichtlijn ontstaat naar zowel het recreatiebad als het nieuwe doelgroepen- en instructiebad (ten behoeve van het lezwemmen);
- de volledige begane grond (m.u.v. huidige verenigingsruimte!) opnieuw in te richten ;
- het ketelhuis en de luchtunitruimte te verplaatsen naar achterzijde van het gebouw;
- alle technische installaties in het complex volledig te vervangen;

4) Renovatie gevels en dak

Ten behoeve van het optimaliseren van de bedrijfsvoering, met name ten aanzien van het energieverbruik, is het noodzakelijk dat de gehele buitenschil wordt gerenoveerd. Hiertoe is voorzien in het verbeteren van de gevelisolatie in de spouwmuren, het vervangen van de bestaande buitenpuien door kunststofpuien met isolerende beglazing en het volledig vernieuwen van het dakpakket met een dampremmende laag, isolatie en kunststof dakbedekking.

5) Renovatie personeelsruimte op verdieping

Daarnaast wordt ook voorzien in het volledig renoveren van de personeelsruimte. Deze zijn momenteel op verdieping geplaatst en door de leeftijd en bouwkundige staat van het gebouw aan vervanging toe. Ten behoeve van de renovatie worden alle kantoren, personeelskleedruimten, toiletgroepen en de was- en bergruimte volledig vervangen, zowel constructietechnisch als ook qua inrichting.

6) Sloopwerk bestaande buitenbad

Tenslotte is een module opgenomen ten behoeve van het slopen van het bestaande buitenbad. Gezien de beperkte populariteit en de risicovolle exploitatie (meer weersafhankelijk dan het binnengedeelte van zwembad de Fluit) is gekozen voor een volledige amovering van het buitenzwembad. De module voorziet in het sloopwerk alsmede de grondaanvulling en afwerking.

Ten aanzien van voornoemde configuratie dient te worden opgemerkt dat de genoemde renovatiemodules in principe onafhankelijk van elkaar kunnen worden uitgevoerd. De gemeente Leidschendam-Voorburg kan er bijvoorbeeld voor kiezen om wel de beide bassins en de buitenschil te renoveren, maar de entree, kleedkamers, personeelruimten en het buitenbad in hun huidige staat te handhaven. Echter, hiermee wordt maar ten dele tegemoet gekomen aan de geuite wensen en knelpunten vanuit de verschillende betrokkenen.

Alleen indien de gemeente zou besluiten om alle voorgestelde renovatiemodules te laten uitvoeren wordt optimaal invulling gegeven aan de meest wenselijke toekomstige productconfiguratie. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat daarmee een zwemvoorziening wordt gecreëerd die feitelijk uit drie gebouwen bestaat met afzonderlijke leeftijden:

- de oude constructie, met daarin het nieuwe doelgroepen- en instructiebad (was het oude wedstrijdbad) en alle volledig gerenoveerde centrale voorzieningen zoals entree, horeca en kleedvoorzieningen;
- de later aangebouwde zwemzaal waarin het recreatiebassin is ondergebracht;
- de in de renovatie gerealiseerde uitbreiding waarin het nieuwe wedstrijdbassin is ondergebracht.

Een dergelijk samengesteld gebouw is vanuit beheersmatig en energetisch oogpunt niet optimaal.

Daarnaast heeft het renovatiescenario tot gevolg dat er gedurende een periode sprake zal zijn van verminderde zwembadfunctionaliteit. Door een zeer zorgvuldige planning en het tijdelijk inzetten van het buitenbad (al dan niet met een tijdelijke overkapping van het buitenbad door bijvoorbeeld het plaatsen van een blaashal) zal een volledig zwembadloos tijdperk kunnen worden voorkomen. Echter, gedurende bepaalde perioden – denk hierbij aan de sloop van het huidige instructiebad ten behoeve van het nieuwe wedstrijdbad of de aanpassing van de bestaande routing en kleedvoorzieningen - zal er vermindering van de functionaliteit optreden waarvan vrijwel alle vaste gebruikers in meer of mindere mate hinder zullen ondervinden.

Los van welke renovatiemodules de gemeente wel of niet wenst door te voeren dient aanvullend te worden benoemd dat bij de uitwerking van de diverse modules vooralsnog géén rekening is gehouden met de staat van de betonconstructie van het zwembad. Deze kan namelijk pas inzichtelijk worden gemaakt indien de gemeente een destructief onderzoek laat uitvoeren. Indien de gemeente voornemens is om één of meerdere renovatiemodules te laten uitvoeren dan wordt dringend geadviseerd om eerst voornoemd destructief onderzoek te laten plaatsvinden. Hierdoor kan op voorhand worden vastgesteld of de constructie eventueel over betonrot beschikt waarmee wordt voorkomen dat kostbare tijd, energie en geld wordt gestoken in een zwemvoorziening die constructietechnisch gezien aan het einde van haar levensduur zit.

1.4.2 Configuratie bij nieuwbouw

Een tweede scenario dat opgeld doet bij de beoogde modernisering van zwembad de Fluit betreft het scenario waarin wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw van de zwemvoorziening. Hierbij is in eerste instantie uitgegaan van een basisconfiguratie waarbij vervolgens enkele aanvullende opties kunnen worden benoemd.

1) Basisconfiguratie nieuwbouw zwembad de Fluit

De basisconfiguratie voor nieuwbouw van zwembad de Fluit richt zich op een sober en doelmatig zwembad dat optimaal is ingericht voor sporttechnisch en functioneel gebruik. Ten behoeve van dit gebruik worden navolgende aspecten voorzien.

Ruimtelijke opzet nieuwbouwvariant:

- ruime entree met centrale horeca (100 m²) én multifunctionele verenigingsruimte (aanvullend 50 m²);
- 28 kleedruimten (1 deur) met schoenengang, 6 groepskleedkamers en 84 vakken kledingkasten (168 of 252 st.);

- toeschouwersruimte ca. 200 personen;
- 2 zwembaden;
- kantoren en personeelsruimten;
- technische ruimten;
- opslagruimten.

Zwemzaal 1:

- wedstrijdbad 15,4 x 25 meter (w.d. 2,00 meter)³;
- beweegbare bodem 15,4 x 10 meter (w.d. 0,00 – 2,00 meter);
- perrons:
 - start 4,00 meter
 - keerpunt 3,00 meter
 - langs 3,00 meter;
- badmeesterspost/wedstrijdleiding (tussen 1 en 2 in);
- bergingen (3 stuks à 25 m²) centraal gelegen;
- toiletten in zwemzaal.

Zwemzaal 2:

- doelgroepenbad 10 x 20 meter;
- volledig beweegbare bodem 10 x 20 meter (w.d. 0,00 – 2,00 meter);
- perrons:
 - één kopperron 4,00 meter
 - overige perrons 3,00 meter;
- toiletten in zwemzaal;
- optimaal ingericht voor doelgroepen- en instructieactiviteiten door toepassing van een luie trap, jetstreams en een tillift.

In deze basisconfiguratie zijn, gezien het sobere maar doelmatige karakter en de focus op functioneel en sporttechnisch gebruik, géén specifieke recreatieve elementen zoals glijbanen, duikplanken, duiktorens, organisch gevormde recreatiebassins, peuter- en/of kleuterbassins meegenomen. Het ontbreken van een specifiek recreatief bassin kan worden ondervangen doordat het doelgroepenbad (tijdelijk) voor recreatief gebruik kan worden ingezet. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het instellen van de beweegbare bodem op een aflopende diepte van 20-80cm (strandbad-idee) en de toepassing van diverse losse, recreatieve speelelementen.

In voornoemde nieuwbouwvariant wordt in de basisconfiguratie *in absolute zin* minder m² water aangeboden dan in het huidige zwembad de Fluit. Verdeeld over 2 bassins wordt in de nieuwe situatie in de basisconfiguratie voorzien in 585 m² aan zwemwater, terwijl in het huidige zwembad over 3 bassins in totaal 730 m² aan zwemwater wordt aangeboden. Echter, een vergelijk enkel en alleen gebaseerd op het aantal m² aan zwemwater doet geen recht aan de sterk verbeterde functionaliteit die binnen de nieuwbouwvariant wordt aangeboden.

³ Optioneel kan ervoor gekozen worden om de waterdiepte voor een deel van het wedstrijd bassin aan te passen naar een diepte van circa 3,40 meter. Hierdoor kan dit gedeelte van het wedstrijd bassin ook door de duikvereniging Sub Marine Stars worden gebruikt. De eventuele meerkosten voor deze extra aanpassing over een oppervlakte van 15,4 x 15 meter (het gedeelte waar géén beweegbare bodem is aangebracht) bedragen circa € 180.000,-.

Op dit moment beschikt het zwembad de Fluit over een zeer klein instructiebassin waarin geen beweegbare bodem is aangebracht. Ook in het huidige wedstrijdbassin (met de betonnen opstaande rand) is geen beweegbare bodem aangebracht. Hierdoor kampen beide bassins in meer of mindere mate met een beperkte functionaliteit voor doelgroepen-, instructie- en sporttechnisch gebruik.

In de toekomstige situatie wordt hieraan optimaal tegemoet gekomen doordat enerzijds beide bassins bij renovatie dan wel nieuwbouw ruimer worden uitgevoerd. Anderzijds worden beide bassins (het instructiebassin helemaal en het wedstrijdbassin gedeeltelijk) voorzien van een beweegbare bodem. Door voornoemde maatregelen neemt de functionaliteit en gebruiksintensiteit van beide bassins significant toe. Hierdoor kan het zwembad in de toekomstige situatie ook beter inspelen op de hedendaagse trends en ontwikkelingen waarbij er een toename van het doelgroepen- en instructiezwemmen kan worden geconstateerd. Daarnaast kan door het toepassen van de beweegbare bodems één of beide bassins ook (gedeeltelijk) voor recreatief gebruik worden ingezet waardoor het verlies aan m2 recreatief zwemwater grotendeels kan worden gecompenseerd.

Door voornoemde aanpassingen wordt in de nieuwe situatie een zwemvoorziening gecreëerd die bij nieuwbouw in absolute zin weliswaar over minder m2 zwemwater beschikt dan in de huidige situatie, maar deze beschikbare m2 zwemwater wel vele malen effectiever weet in te zetten. Per saldo zal het overgrote merendeel van de gebruikers dan ook nadrukkelijk profijt hebben van de voorgestelde basisconfiguratie.

Daarnaast is het niet onbelangrijk om te vermelden dat, naast het feit dat een dergelijke nieuwe zwemvoorziening vele malen beter toegerust is op de hedendaagse wensen en eisen vanuit de verschillende gebruikers, het nieuwe zwembad naar verwachting ook vele malen beter exploiteerbaar zal zijn. Door het optimaal ontwerpen, inrichten en realiseren van een nieuwe zwemvoorziening kunnen -te opzichte van de huidige situatie- diverse exploitatievoordelen worden behaald. Deze richten zich met name op de navolgende drie deelgebieden:

1. Energie

Door toepassing van duurzame materialen, het opnemen van energiezuinige installaties en het ontwerpen van een optimaal geïsoleerde buitenschil kan een zwemvoorziening worden gerealiseerd die aanmerkelijk minder energie zal gebruiken dan het bestaande zwembad. Gezien het feit dat het energieverbruik bij oudere zwembaden gemiddeld genomen circa 30-35% van de exploitatielasten bedraagt kan op dit onderdeel een (aanzienlijke) besparing worden doorgevoerd.

2. Toezicht & exploitatie

Daarnaast kan worden bespaard op de personeelskosten. Door bij ontwerp van het gebouw enerzijds rekening te houden met zichtlijnen en routing kan het toezicht op de bassins beter worden georganiseerd waardoor op dit onderdeel de personele inzet kan worden beperkt⁴. Daarnaast kan door toepassing van duurzame en onderhoudsarme materialen de personele inzet (door eigen personeel dan wel door derden) ten aanzien van onderhoud en schoonmaak beter in de hand worden gehouden. Gezien het relatief grote aandeel van personele inzet binnen de totale exploitatielasten (ook zo'n 30-35%) kan ook op dit onderdeel een (aanzienlijke) besparing worden behaald.

⁴ Uiteraard dient te allen tijde te worden voldaan aan de minimale eisen die ten aanzien van toezicht vanuit de WHVBZ worden gesteld.

3. Marktpartijen

Tenslotte kan naar verwachting een algehele efficiëncyslag worden gemaakt indien de gemeente Leidschendam-Voorburg besluit om beheer en exploitatie van het zwembad over te dragen aan een private marktpartij. Indien een dergelijke commercialisering op basis van een aanbestedingsprocedure gestalte krijgt zal naar verwachting door middel van marktwerking worden bereikt dat private marktpartijen de exploitatie van het zwembad efficiënter (en daarmee dus tegen een lager negatief exploitatieresultaat) weten in te richten. De hoogte van een dergelijke 'besparing' kan op voorhand niet geheel worden ingeschat aangezien deze enerzijds in belangrijke mate afhankelijk is van de ondernemersvrijheid die de gemeente aan private marktpartijen wenst te bieden en anderzijds ook zal afhangen van de mate waarin uiteindelijk marktwerking zal plaatsvinden.

2) Glijbaan en peuter/kleuterbassin

Indien desondanks de wens bestaat op meer permanente recreatieve voorzieningen aan te bieden dan kan een extra recreatieve optie worden gerealiseerd waarin wordt voorzien in de realisatie van een glijbaan en een peuter/kleuterbassin met speelelementen. Hiertoe wordt voorgesteld één van beide zwembaden met circa 175 m² te vergroten. Binnen deze uitbreiding kan vervolgens gestalte worden gegeven aan:

- een peuter/kleuterbassin van circa 50 m² met een waterdiepte van 0,10-0,20 meter (peutergedeelte) en 0,40-0,60 meter (kleutergedeelte);
- een tube (glijbaan) van circa 60 meter met een aparte skim-out die op het perron wordt aangebracht.

3) Groeiscenario derde bassin

Een derde optie die ten aanzien van het nieuwbouwsce­nario nader is uitgewerkt betreft een groeiscenario dat is gebaseerd op de basisconfiguratie zoals deze onder 1) is opgenomen. Verschil ten opzicht van het basissce­nario is dat in het navolgend gepresenteerde groeiscenario reeds op voorhand rekening wordt gehouden met de eventuele (toekomstige) wens om, al dan niet op termijn, een derde bassin aan de nieuwbouw van zwembad de Fluit toe te voegen.

Uit het vooronderzoek⁵ is reeds gebleken dat, op basis van de minimale waterconfiguratie die voor Leidschendam-Voorburg noodzakelijk is, zowel de watercapaciteit van Forum Kwadraat als de watercapaciteit van zwembad de Fluit (kijkend naar het sporttechnische en functionele binnenwater) gehandhaafd dient te blijven. Mocht onverhoopt één van beide zwembaden worden gesloten (zoals in scenario 2 en 3 van voornoemd vooronderzoek is uitgewerkt) dan dient elders, bijvoorbeeld bij het andere zwembad of bij een nieuw te bouwen zwembad, aanvullende watercapaciteit te worden gerealiseerd.

⁵ Bron: Een toekomstig adequaat zwembadaanbod in de gemeente Leidschendam-Voorburg – Fase 2: Uitwerking van scenario's door Grontmij-Marktplan, oktober 2009

Mede op basis van de uitkomsten van dit vooronderzoek heeft de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg besloten om voorlopig Forum Kwadraat te handhaven en zwembad de Fluit te moderniseren. Er is vooralsnog dan ook geen sprake van een sluiting/amovering van één van beide zwembaden. Echter, de politieke horizon is maar beperkt, en over een paar jaar kunnen als gevolg van politieke, economische en/of maatschappelijke ontwikkelingen de bestuurlijke prioriteiten weer helemaal anders liggen.

Indien de gemeente op termijn onverhoopt toch zou besluiten om Forum Kwadraat niet langer te huren⁶ dan wel indien de eigenaar van Forum Kwadraat op termijn de beslissing neemt om het zwembad te sluiten c.q. te slopen dan ontstaat er binnen de gemeente alsnog een capaciteitstekort aan overdekt zwemwater. Er vanuit gaande dat de modernisering van zwembad de Fluit inmiddels doorgang heeft gevonden, ligt het op dat moment voor de hand om het zwemaanbod op één locatie binnen Leidschendam-Voorburg te concentreren en bij het gemoderniseerde zwembad de Fluit aanvullend zwemwater te realiseren. Dit aanvullend zwemwater is namelijk noodzakelijk om alle gebruikers adequaat te kunnen huisvesten.

Gezien het feit dat ten behoeve van de modernisering van zwembad de Fluit ook nieuwbouw wordt overwogen, doet zich de gelegenheid voor om reeds op dit moment voor te sorteren op eventuele dergelijke toekomstige ontwikkelingen. Het kan financieel aantrekkelijk zijn om reeds in de nu te realiseren nieuwbouw diverse voorzieningen zodanig in te richten dat op termijn relatief eenvoudig, en tegen op dat moment beduidend lagere kosten, een extra zwemzaal c.q. bassin gerealiseerd kan worden. Gevolg hiervan is wel dat de gemeente op dit moment meer kosten dient te maken dan strikt noodzakelijk. Indien de toekomstige mogelijkheid voor uitbreiding in de huidige planvorming wordt meegenomen dan heeft dit onder meer tot gevolg dat de kleedaccommodaties, kleedkasten, toiletgroepen, doucheruimten en diverse technische ruimten (onder andere luchtunitruimte, ketelhuis, filterkelders en bufferkelders) ruimer worden uitgevoerd dan op basis van de huidige watercapaciteit noodzakelijk is.

Echter, de meerkosten die hier nu mee gemoeid zijn wegen niet op tegen de kosten die hiertoe in een later stadium gemaakt zouden moeten worden indien de volledige voorziening hiertoe opnieuw zou moeten worden ingericht. Per saldo zal de gemeente naar verwachting dus goedkoper uit zijn.

Optie doelgroepenbad vergroten naar 25 x 15,4

Een optie die gedurende het interactieve proces met betrokken partijen door gebruikers is aangedragen betreft een variant waarbij in de nieuwbouwsituatie het beoogde doelgroepenbassin van 20 x 10 meter reeds direct bij de bouw wordt verruimd naar een bassin met dezelfde afmetingen als het beoogde nieuwe wedstrijdbassin (te weten 25 x 15,4 meter). Het idee was dat op die manier bij een eventuele sluiting van Forum Kwadraat de zwemvereniging, die daar momenteel gehuisvest is, de overstap naar het gemoderniseerde zwembad de Fluit zou kunnen maken en ten behoeve van haar wedstrijdactiviteiten gebruik zou kunnen gaan maken van het ruimere doelgroepenbad. Een eerste verkenning heeft namelijk reeds uitgewezen dat de activiteiten van de beide zwemverenigingen (van Forum Kwadraat en van zwembad de Fluit) niet samen in één wedstrijdbassin kunnen worden ondergebracht.

⁶ De gemeente heeft het zwembad niet in eigendom maar huurt het van ArBeKo.

Andres c.s. heeft deze optie nader onderzocht maar heeft uiteindelijk besloten om deze niet als een aparte uitwerking op te nemen. Het reeds op dit moment bestemmen van het doelgroepenbad als toekomstige voorziening voor de zwemvereniging van Forum Kwadraat heeft tot gevolg dat de zwemvereniging in de toekomst gebruik zou moeten gaan maken van een bassin waarin een permanente watertemperatuur van 31-33 graden wordt beoogd (speciaal voor de doelgroepen- en instructieactiviteiten). Voor een zwemvereniging is deze temperatuur veel te hoog (bij voorkeur 26-27 graden). Bij elk gebruik door de zwemvereniging zal de temperatuur dan ook naar beneden moeten worden bijgesteld, en na afloop van het gebruik moet deze weer worden verhoogd om het bassin geschikt te maken voor de eerstvolgende doelgroepenactiviteit. Aangezien een dergelijk proces veel tijd (laten afkoelen en weer opwarmen) en geld kost (forse energiekosten voor steeds opnieuw opwarmen) wordt in de praktijk vaak gekozen voor een tussenoplossing waarbij een kleinere bandbreedte in temperatuurverschillen wordt gehanteerd (bijvoorbeeld het laten schommelen tussen 28-30 graden). Het water is dan echter net te koud voor de doelgroepengebruikers en te warm voor de zwemverenigingen. In de praktijk komen dergelijke situaties wel voor (bijvoorbeeld in Forum Kwadraat) maar feitelijk is hierbij sprake van "vlees noch vis" doordat voor beide partijen niet een optimale situatie kan worden gecreëerd. Daarbij worden aan een doelgroepenbad hele andere functionele eisen gesteld dan aan een wedstrijdbad waardoor ook ten aanzien van de functionaliteit compromissen gesloten zullen moeten worden om één bassin te realiseren dat voor beide gebruikersgroepen voldoet.

Andres c.s. geeft er daarom de voorkeur aan om in het groeiscenario bewust te kiezen voor realisatie van een optimaal geconfigureerd doelgroepenbassin van 20 x 10 meter (met jetstreams, luie trap, volledig beweegbare bodem etc.) en daarnaast een optimaal geconfigureerd wedstrijdbassin van 25 x 15,4 meter te realiseren dat volledig is toegerust op zwemwedstrijden en waterpolo. In een later stadium kan de, afhankelijk van ontwikkelingen die op dat moment de meeste aandacht verdienen, een extra uitbreiding plaatsvinden. Een dergelijk groeiscenario heeft als voordeel dat de gemeente wel nu al de voorbereidingen voor een toekomstige uitbreiding treft, maar pas op een later moment hoeft te besluiten welk bassin (recreatief, een extra wedstrijdbad of toch nog een extra doelgroepenbad) zij wenst te realiseren.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan vervolgens invulling worden gegeven aan het (eerst Functioneel en vervolgens Technisch) PvE. Hierbij zal meer in detail uitwerking worden gegeven aan de toekomstig passend geachte elementen (zwembadbassins, kleedkamervoorzieningen, recreatieve voorzieningen) alsmede bijbehorende informatie inzake oppervlakte van het bouwvolume, benodigde ontsluiting en routing, infrastructurale voorzieningen, materialisatie en beeldkwaliteit.

Hoevelaken, 13 september 2011