

Aan: Gemeente Eersel
Van: Laura Sandwijk en Andreas de Heij
Betreft: Combinatiekansen nieuw zwembad Eersel
Datum: 7 april 2022

1. Inleiding

De gemeente Eersel ontwikkelt een nieuwe zwembad ter vervanging van zwembad De Albatros. Inmiddels is er gestart met het opstellen van het programma van eisen voor nieuwe zwembad. Een dergelijke ontwikkeling binnen de gemeente biedt mogelijk kansen voor andere (maatschappelijke) functies. Daarom is aan Synarchis gevraagd te onderzoeken welke combinatiekansen van andere activiteiten en functies met een zwembad er bekend zijn. Hierin maken wij onderscheid in sportvoorzieningen, maatschappelijke functies, commerciële functies (fitness, fysiotherapie), horeca en leisure.

In veel gevallen zal de combinatie van een zwembad met andere maatschappelijke en/ of commerciële functies leiden tot aanvullend ruimtegebruik en daarmee aanvullende vierkante meters die gerealiseerd (en betaald) moeten worden. Vooralsnog hanteert de gemeente Eersel het uitgangspunt niet te investeren in commerciële functies. Het investeren in en het exploiteren van commerciële functies is aan de markt, de gemeente ziet hierin geen rol voor zichzelf weggelegd. Een andere vorm is een gezamenlijke vastgoedontwikkeling waarin gemeente (publiek) en een private partij samen participeren in ontwikkeling en exploitatie. Dergelijke samenwerkingsvormen zijn complex en tijdrovend. Dit vanwege de complexiteit met betrekking tot het aanbestedingsrecht, de doorlooptijd van het ontwerpproces, de afhankelijkheid van derden en de toename van de uitvoerings- en exploitatierisico's. Vanwege deze complexiteit kiest de gemeente niet voor een publiek-private samenwerking.

2. Combinatie van zwembad met andere sportvoorzieningen

De meest voorkomende mogelijkheid, en wellicht ook meest kansrijke, is de combinatie van het zwembad met andere maatschappelijke sportvoorzieningen.

Combinatie zwembad - sporthal

In Nederland zijn vele voorbeelden van sportcomplexen waarin een zwembad en een sporthal zijn geïntegreerd. De integratie van deze twee functies is veelvoorkomend omdat de programma's soortgelijke exploitaties kennen en veelal door dezelfde partij worden gefinancierd en geëxploiteerd. De sportprogramma's zijn weliswaar verschillend, maar de ondersteunende ruimtes zoals entreehal, horeca en personeelsruimten kunnen prima worden gecombineerd, wat leidt tot efficiencyvoordelen in benodigde ruimte en in exploitatie.

Voorbeelden van sportcomplexen waarin zwembad en sporthal zijn gecombineerd zijn onder andere Sportcentrum De Veldschuur in Malden, Amerena in Amersfoort, Aquapelle in Capelle aan den IJssel, sportcentrum Papendrecht en sportcentrum De Eendracht in Hellevoetsluis. In de regio is recent Sportcity Veldhoven geopend waar een nieuw zwembad gerealiseerd is en aan een bestaande sporthal is gebouwd.



Sportcity Veldhoven - Veldhoven



Sportcentrum Aquapelle – Capelle aan den IJssel

Kansen in Eersel

Maatschappelijk gezien is dit een interessante combinatie. Er heeft daarom een verkenning plaatsgevonden naar combinatie-kansen van een sporthal met het zwembad in de kern Eersel en specifiek rond de sporthal en het Kindcentrum aan de Hoolstraat. Dit is een centraal gelegen locatie in het dorp, ook met het oog op de uitbreiding aan de zuidzijde van de kern. Dit biedt bijvoorbeeld ook kansen als ontmoetingspunt (buurtcentrum) in de wijk en kansen voor een gecombineerde exploitatie met de sporthal. Uit de verkenning is gebleken dat de sporthal aan de Hoolstraat recent vernieuwd is en de locatie waar deze gelegen is, onvoldoende ruimte biedt voor het toevoegen van het zwembad.

Combinatie zwembad – buitensport

Een andere mogelijkheid is het combineren van een zwembad met buitensportvoorzieningen. Hoewel deze combinatie af en toe voorkomt in Nederland zijn er niet direct inhoudelijke of ruimtelijke voordelen te behalen uit de combinatie van deze functies. Zowel een zwembad als buitensportvoorzieningen hebben hun eigen sport-gerelateerde faciliteiten nodig. Het delen van de horecavoorziening lijkt hierin voor de hand liggend, echter hebben buitensportverenigingen over het algemeen graag de beschikking over een eigen clubgebouw met horecafunctie.

Voorbeeld van de combinatie van een zwembad met buitensportvoorzieningen zijn Sportcentrum Zierikzee (zwembad, sporthal, turnhal, atletiekbaan en voetbalvelden). De gemeente Hilversum is op dit moment bezig met de ontwikkeling van een nieuw zwembad in combinatie met buitensport in het Arenapark.



Sportcentrum Zierikzee



Masterplan Arenapark - Hilversum

Kansen in Eersel

Combinatie van zwembad en buitensport aan de Postelseweg kan een interessante combinatie zijn met een doorkijk naar een mogelijke 'sportcampus' in de toekomst. Ook hier zal echter in beperkte mate sprake zijn van mogelijkheden voor gezamenlijk gebruik of gecombineerde exploitatie van deze voorzieningen. De huidige gebruikers van het sportpark zijn unaniem positief, al komen er geen concrete kansen naar voren voor de korte termijn.

Combinatie zwembad – sportschool

De combinatie van een zwembad met een sportschool komt regelmatig voor, voornamelijk ook in combinatie met een sporthal. Een sportschool is een commerciële voorziening, terwijl een gemeentelijk zwembad een maatschappelijke voorziening is. Een beproefd concept onder sportschooleigenaren, is de combinatie van sportschool met een klein doelgroepenbad. Het zwembassin wordt dan commercieel geëxploiteerd en ingezet voor zwemles en aquasporten. Dit sluit goed aan op de sportschoolactiviteiten. Voorbeelden hiervan zijn Club Pelikaan en Fit Factory.

Voorbeelden van combinatie van een maatschappelijk zwembad en commerciële fitness zijn te vinden in Hellevoetsluis en Malden. In beide gevallen betrof het een situatie waar de sportschool al onderdeel was in de te slopen accommodatie en heeft de gemeente geïnvesteerd in het realiseren van deze commerciële ruimte in de nieuwbouw en verhuurd deze aan een sport-schoolondernemer.



Sportcentrum Malden



Sportcentrum De Eendr8 in Helvoetsluis

Kansen in Eersel

In Eersel zijn verschillende commerciële sportscholen, onder andere FitFactory. FitFactory ziet kansen in de ontwikkeling van een sportcampus waar zwembad, fitness en een breder scala aan gelieerde functies in elkaars nabijheid gesitueerd zijn. Ook de exploitatie van voorzieningen zou gecombineerd kunnen worden. Kanttekening hierbij is dat de mogelijkheden die de gemeente hiervoor heeft beperkt zijn. De gemeente heeft een aanbestedingsplicht met betrekking tot de maatschappelijke exploitatie van het zwembad en kan deze daarom niet 1 op 1 opgedragen aan een commerciële exploitant. Los daarvan kan de aanwezigheid van gelieerde functies wel leiden tot kruisbestuiving en een hogere belevingswaarde.

3. Combinatie zwembad met maatschappelijke voorzieningen

Behalve de combinatie van een zwembad met sportvoorzieningen zijn in Nederland ook een aantal combinaties bekend van sportaccommodaties met maatschappelijke functies (wijkcentrum, buurthuis, bibliotheek) in multifunctionele accommodaties. Een voorbeeld van een dergelijke combinatie is MFA Safari in Maarssen. In dit complex is sport (zwembad en sporthal) gecombineerd met een bibliotheek, jeugdcentrum, ontmoetingsruimte en woningen. In Rotterdam is in zwembad Alexanderhof een wijkcentrum opgenomen waardoor het gebouw als een ontmoetingspunt voor de wijk fungeert. De gemeente Rhenen ontwikkelt een MFA met zwembad, sporthal en zalencentrum voor maatschappelijke activiteiten. In Vianen is het sportcentrum gecombineerd met een theaterzaal en worden zowel sportcentrum als theater door dezelfde partij geëxploiteerd.



MFA Safari – Maarssen



Zwembad Alexanderhof - Rotterdam

Een voorbeeld van integratie van een onderwijsgebouw en een publiek zwembad is Nederland niet bekend. Wel zijn er situaties waar scholen en zwembaden in elkaars nabijheid worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat de exploitatie van een zwembad per definitie niet wordt uitgevoerd door een onderwijsinstelling en dat zwembaden overdag in beginsel geopend zijn voor publiek. Gevolg hiervan is dat doelgroepen zich eerder zullen mengen en dat de “veiligheid” voor de leerlingen moeilijker kan worden gegarandeerd, hetgeen een absolute noodzaak is voor onderwijsinstellingen. Op dit moment onderzoekt de gemeente Kaag en Braassem of het gecombineerd realiseren van een IKC en sportcentrum met zwembad haalbaar is. Ook hier worden de combinatiekansen met name gezien in de combinatie onderwijs en sporthal en in mindere mate in de combinatie onderwijs en zwembad.

Kansen in Eersel

Het maatschappelijk vastgoed in de gemeente en kern Eersel is behoudens het huidige zwembad nog relatief nieuw of onlangs gerenoveerd. In dat opzicht ligt een gecombineerde nieuwbouw met andere maatschappelijk voorzieningen niet voor de hand. De realisatie van het maatschappelijk vastgoed moet ook betaald worden, vooralsnog is er geen rekening gehouden met het realiseren van aanvullende vierkante meters bij het zwembad.

4. Combinatie zwembad met commerciële voorzieningen of woningen

Bij sportaccommodaties in Nederland zien we integratiekansen met sport-gerelateerde functies, zoals bijvoorbeeld (para-)medische functies zoals fysiotherapie, logopedie of diëtist. Deze functies hebben een groot maatschappelijk karakter en kunnen relatief eenvoudig ruimtelijk worden ingepast en functioneel een meerwaarde bieden aan de voorziening. Ook komen combinaties met commerciële functies, als sport-gerelateerde kantoren en winkels en recreatieve voorzieningen (minigolf, bowling, lasergame, trampolinepark of indoor speeltuin) voor. Het toevoegen van commerciële voorzieningen wordt veelal gezien als generator van opbrengsten ter dekking van de realisatie of exploitatie van de maatschappelijke functies. Daar staat tegenover dat het ontwikkelproces ingewikkelder wordt door het toevoegen van commerciële functies. Gemeenten zien investeren in commerciële functies niet als publieke taak. De realisatie van de voorziening wordt afhankelijk van derden.

Voorbeelden van gecombineerde voorzieningen zijn Huis op Zuid in Rotterdam waar een sportcentrum (zwembad en sporthal) gecombineerd wordt met woningen en Sportcentrum Valkenhuizen dat recent is uitgebreid met kantoren voor het Sportbedrijf Arnhem.



Huis op Zuid – Rotterdam



Zwembad Valkenhuizen - Arnhem

Kansen in Eersel

Geen van de beoogde locaties voor het nieuwe zwembad biedt kansen voor combinatie met commerciële voorzieningen en/of woningbouw. Daarbij hanteert de gemeente vooralsnog het uitgangspunt niet te investeren in het realiseren van commerciële vierkante meters