

Toekomstvisie De Schelft Noordwijkerhout

Marktverkenning en haalbaarheidsonderzoek
Gemeente Noordwijk
12 mei 2021, versie 3.3

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	4
1 Inleiding	10
1.1 Aanleiding	10
1.2 Vraagstelling en randvoorwaarden	10
1.3 Doelstelling en onderzoeksaanpak	11
1.4 Participatieplan	11
2 Kritische succesfactoren	12
3 Analyse De Schelft	14
3.1 Eigendom en exploitatie	14
3.2 Functies en faciliteiten	14
3.3 Bezoek en bezetting	14
3.4 Financiën	15
4 Marktonderzoek	17
4.1 Demografische ontwikkeling	17
4.2 Trends en ontwikkelingen	17
4.3 Sportbeleid Noordwijk	19
4.4 Cultuurbeleid Noordwijk	21
4.5 Duurzaamheidsbeleid Noordwijk	21
4.6 Concurrentieanalyse De Schelft – zwembad en theater	22
5 Participatie	25
5.1 Individuele gesprekken	25
5.2 Schriftelijke enquête overige gebruikers De Schelft	29
5.3 Digitale enquête bevolking Noordwijkerhout	30
5.4 Terugkoppeling stakeholders	31
5.5 Conclusies participatie	31
6 Functionele en ruimtelijke uitwerking varianten	33
6.1 Overzicht van functionele eisen en wensen	33
6.2 Uit te werken varianten	35
6.3 Ruimteprogramma	35
6.4 Terrein en parkeren	36
7 Locatieonderzoek en ruimtelijke inpassing	38
7.1 Stedenbouwkundig onderzoek potentiële locaties	38
7.2 Inpassing nieuwbouw op locatie 1 De Schelft	38
7.3 Inpassing nieuwbouw op alternatieve locaties	41
7.4 Afwegingstabel inpassingsstudie locatie-onderzoek	42

8	Uitgangspunten uitwerkingen	43
8.1	Wet- en regelgeving	43
8.2	Total Cost of Ownership	43
8.3	Algemeen technische uitgangspunten	43
8.4	Duurzaamheid	44
8.5	Vaste inrichtingen	45
9	Financiële uitwerkingen	46
9.1	Uitgangspunten bouwkosten	46
9.2	Uitgangspunten overige kosten	48
9.3	Financieel overzicht stichtingskosten	49
9.4	Beheer- en exploitatieprognose	50
10	Risicoparagraaf en mogelijkheden voor optimalisatie	52
10.1	Risicoparagraaf	52
10.2	Mogelijkheden voor optimalisatie	52

Bijlagen openbaar:

1. Participatieplan
2. Gespreksverslagen
 - a. OptiSport
 - b. Zwemvereniging Noordwijkerhout
 - c. Carnavalsvereniging De Kaninefaaten
 - d. Northa Handbal
 - e. Badmintonvereniging Noordwijkerhout
 - f. Noordwijkse Reddingsbrigade
 - g. Sportraad
 - h. Ondernemersverenigingen en Noordwijk Marketing
 - i. Bridgevereniging
 - j. Toneelvereniging ODI
 - k. De Zevensprong
 - l. De Praktijk Fysiotherapie
 - m. Fit met Zorg
3. Schriftelijke enquêtes
 - a. Gymnastiekvereniging Van Nispen
 - b. Theatergroep Raponsel
 - c. Muziekvereniging Harpe Davids
 - d. Muziekvereniging Stichting Jeanne d'Arc
 - e. Noordwijkse Hockeyclub
 - f. Atletiekvereniging Noordwijkse Strandlopers
 - g. Oranjevereniging
 - h. Triatlonvereniging
4. Resultaten digitale enquête
5. Locatie onderzoek De Schelft
6. Presentatie aan gebruikers De Schelft
7. Verslag terugkoppeling gebruikers De Schelft

Vertrouwelijk:

8. Financiële uitwerkingen exploitatie

Managementsamenvatting

Inleiding

De Schelft in Noordwijkerhout was reeds voor de brand van de sporthal op 14 november 2020 sterk verouderd. De behoeften van de huidige zwimmers, sporters, en (carnaval)bezoekers zijn niet meer hetzelfde als 40 jaar geleden. Daarnaast waren voorafgaand aan de brand grote investeringen in onderhoud nodig om de accommodatie weer toekomstbestendig te maken.

Het college van B&W wil de gemeenteraad een weloverwogen toekomstvisie voor De Schelft voorleggen. Het besluit hiervoor is al voor de recente brand meegenomen. Door middel van marktonderzoek en een variantenstudie wil de gemeente Noordwijk de toekomstvisie van De Schelft alsmede de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie laten onderzoeken.

Vraagstelling

De gemeente Noordwijk heeft OLCO Advies & Management b.v. in combinatie met Tien Organisatieadvies b.v. gevraagd de gemeente te ondersteunen en begeleiden bij de keuze voor een toekomstbestendige duurzame multifunctionele accommodatie in Noordwijkerhout. Gedurende het onderzoek is de sporthal van De Schelft afgebrand. Dit is als nieuw gegeven in het onderzoek meegenomen. Op 12 februari 2021 is vanuit de gemeente tevens het verzoek gedaan twee extra varianten uit te werken.

Analyse De Schelft

De Schelft bestond dit jaar 40 jaar. In 1980 is de sport- en evenementenhal gebouwd, later in 1990 is het zwembad aangebouwd. De accommodatie bestond voor de brand uit de een binnenzwembad, sporthal, theaterzaal met podium, fitnessruimten en fysioruimten, centrale horeca, personeelsruimten en vergader/instructieruimten. Het zwembad voldoet vanwege de beperkte breedte niet aan de minimale wedstrijdeisen van de KNZB. Zwembad, sporthal en fitness waren voor de brand vrijwel elke dag van het jaar geopend. Het complex heeft circa 175 parkeerplaatsen.

Eigendom en beheer

De gemeente Noordwijk is eigenaar van De Schelft. Het beheer en de exploitatie van De Schelft is sinds 1 september 2003 in handen van Optisport Noordwijkerhout b.v. De gemeente verhuurt de sportaccommodaties aan Optisport, die de accommodatie voor haar rekening en risico beheert en exploiteert. De huidige huurovereenkomst loopt tot 31 december 2023. Optisport betaalt huur aan de gemeente, de gemeente betaalt een exploitatiebijdrage aan Optisport alsmede het groot onderhoud van de accommodatie. Recent is de overeenkomst met Optisport opgezegd.

Gebruik bezoek en exploitatie

Het zwembad kende met gemiddeld 50.000 bezoekers op jaarbasis een relatief lage bezetting. Ook de sporthal kende een lage bezetting, mede als gevolg van het feit dat er geen bewegingsonderwijs in plaats vindt. Het jaarlijkse carnavals vormt een belangrijk onderdeel van het gebruik van de sporthal, alsmede de exploitatie van de gehele accommodatie. De theaterzaal werd beperkt gebruikt. De fitness werd door OptiSport gerund en had circa 800 leden waarvan 74% uit de kern Noordwijkerhout. Jaarlijks had OptiSport De Schelft bv een exploitatietekort, in 2019 afgerond € 150.000,-. De gemeentelijke lasten voor De Schelft lagen voor de brand op afgerond € 440.000 per jaar.

Marktonderzoek

- Demografische ontwikkeling: Het inwoneraantal van Noordwijkerhout groeit van 16.700 in 2019 naar 18.300 in 2050. Met name als gevolg van nieuwbouw en vergrijzing. Leerlingprognoses voor Noordwijkerhout nemen toe van 1.400 in 2019 naar 1.600 in 2040. Deze groei van de bevolking heeft z'n weerslag op de (extra) vraag naar binnensportaccommodaties.
- Trends en ontwikkelingen: meer sportende 55+, dalende sportparticipatie onder jongeren. Beleving wordt steeds belangrijker zowel voor sporter als bezoeker. Multifunctionele accommodaties nemen toe. Leren

zwemmen blijft onverminderd belangrijk, zowel voor jeugd als volwassenen. Toenemende vraag naar warm-water activiteiten. Tendens van aanbodgericht naar vraaggericht inspelen op de behoeften. Steeds meer concurrentie van andere vormen van sport en vrijetijdsbeleving. Toenemend inzicht in preventieve en curatieve werking van sporten en met name zwemmen.

Herontwikkeling draagt bij aan behalen beleidsambities beleid gemeente Noordwijk

Herontwikkeling van De Schelft past goed in en draagt bij aan het behalen van de beleidsambities vanuit het sportbeleid, cultuurbeleid, milieuvisie en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Noordwijk.

Concurrentieanalyse De Schelft

Een sporthal is een lokale voorziening met een lokaal verzorgingsgebied. Een zwembad kan, afhankelijk van omvang en aanbod, ook gericht zijn op de regio. In de omgeving van Noordwijkerhout liggen 7 zwembaden op reisafstand. Kenmerkend is dat de meeste zwembaden over veel faciliteiten beschikken met een bezoekaantrekkende uitstraling. In de situatie van voor de brand had De Schelft dit vanwege het gedateerde aanbod niet. Hiermee kan worden geconcludeerd dat De Schelft in een stevig concurrentieveld een relatief bescheiden positie innam. Met name op recreatief gebied ondervond De Schelft sterke concurrentie van andere zwembaden. De theaterzaal had een lokaal georiënteerde functie.

Resultaten participatie

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is een participatieplan opgesteld. Conform dit plan zijn gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders en vragenlijsten naar overige gebruikers verzonden. Om de niet-georganiseerde sporter en gebruiker ook te bereiken is een digitale enquête uitgezet waarop alle inwoners van Noordwijk hebben kunnen reageren. Belangrijkste bevindingen uit deze participatie:

- De Schelft had voor de brand jarenlang een belangrijke sociaal maatschappelijke positie in de Noordwijkerhout.
- Bereikbaarheid van de locatie is goed, alleen bij grote evenementen wordt een parkeerprobleem ervaren.
- Het zwembad voldeed aan de behoefte voor leren en blijven zwemmen (instructie en verenigingen). Recreatief zwemmen had een ondergeschikte positie, mede ook vanwege de grote concurrentie in de omgeving.
- De sporthal voldoet al jaren aan de behoefte voor binnensporten en carnaval. Graag ziet met de sporthal terugkomen in dezelfde omvang.
- De theaterzaal werd relatief beperkt gebruikt als gevolg van hoge prijzen en beperkt ondernemerschap van de exploitant. Ondanks technische mankementen werd deze zaal wel door de gebruikers gewaardeerd. Graag ziet men een zaal vergelijkbaar met Het Onderdak in Sassenheim terugkomen.
- Verhuurtarieven voor zwembad en sporthal zijn zeer hoog, zeker in vergelijking met concurrerend aanbod in omgeving.
- Horeca: Nu geen toegevoegde waarde: niet sfeervol, geen klantvriendelijk personeel en hoge consumptieprijzen. Heeft wel de potentie met verdienmodel, op voorwaarde dat dit professioneel wordt geëxploiteerd en aantrekkelijk wordt ingericht. De historie heeft uitgewezen dat dit met een bevlogen uitbater mogelijk moet zijn.
- Sauna wordt niet gezien als toegevoegde waarde en hoeft ook niet terug te komen in De Nieuwe Schelft.
- De afzonderlijke gebruikers geen synergie tussen de functies. Voor fitnessleden geldt dit voor het zwembad wel, aangezien het gebruik van het zwembad in hun fitnessabonnement zat inbegrepen
- De wijze waarop OptiSport de accommodatie exploiteert behoeft verbetering waardoor gebruik, bezetting en (financieel) rendement verhoogd kunnen worden.
- Vanuit private ondernemingen bestaat een initiatief om een medisch gezondheidscentrum te realiseren. Hierin zou de fitness ook ondergebracht kunnen worden. Het financiële rendement van deze commerciële voorziening kan de maatschappelijke (verlieslatende) functies financieel ondersteunen.
- Aanvullende functies: de locatie biedt mogelijkheden om aanvullende functies te realiseren. Denk hierbij aan een basisschool (7 groepen, geen vervanging van Prinsenhof) en een kinderdagopvang. Dit biedt dan weer mogelijkheden voor herontwikkeling (met woningbouw?) op de achterblijvende locaties.

Conclusies: over het algemeen was men tevreden over het aanbod aan functies van De Oude Schelft.

Bij voorkeur ziet men dezelfde functies terug in De Nieuwe Schelft, maar dan up-to-date.

Varianten

Op basis van de analyse en resultaten uit participatie zijn de volgende varianten ruimtelijk en financieel uitgewerkt. Het medisch gezondheidscentrum is onder commercieel gebruik ondergebracht en als optie meegenomen. De realisatie van een basisschool met 7 groepen (geen vervanging van Prinsenhof) is niet meegenomen.

	Variant 1 Huidige configuratie, instructiebad ipv recreatiebad	Variant 2 Als 1 Minus instructiebad	Variant 2a Renovatie wedstrijdbad geen instructiebad nieuwbouw overig	Variant 3 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal Zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad Alternatief theaterzaal	3b1 aanvulling Stand alone 25x15,4 wedstrijdbad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal en kleinere sporthal
Hoofdfunctie	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO
a Entree + horeca + personeel	806	781	781	756	746	706	403	806
b Wedstrijdbad 25x15,4	1964	1964	1964	1964	0	0	1964	1964
c Instructiebad 15 x 10	0	0	0	0	886	0	0	0
c Instructiebad 12 x 8	757	0	0	0	0	0	0	0
d Algemene ruimten sporthal	299	299	299	299	299	299	0	299
e Sporthal C3 50x34x9	3180	3180	3180	3491	3491	3491	0	0
f Sporthal C1 44x24x7	0	0	0	0	0	0	0	2236
g Theaterzaal	700	700	700	0	0	0	0	0
Totaal excl. optie	7707	6925	6925	6510	5423	4496	2367	5305
Totaal bebouwd excl. optie	5778	5425	5425	4912	4217	3621	1646	3802
h Gezondheidscentrum incl. fitness	1818	1818	1818	1818	1818	1818	0	1818
Totaal incl. optie	9525	8743	8743	8329	7241	6314	n.v.t.	7124
Totaal bebouwd incl. optie	5920	5567	5567	5053	4358	4167	n.v.t.	4347

	Variant 1 Huidige configuratie, instructiebad ipv recreatiebad	Variant 2 Als 1 Minus instructiebad	Variant 2a Renovatie wedstrijdbad geen instructiebad nieuwbouw overig	Variant 3 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal Zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad Alternatief theaterzaal	3b1 aanvulling Stand alone 25x15,4 wedstrijdbad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal en kleinere sporthal
	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein
Gebouw incl. optie gezondheidscentrum								
a Bebouwd oppervlak	5920	5567	5567	5053	4358	4167	1646	4347
Terrein								
b Parkeren voor auto en fiets	3384	2826	2477	2774	2361	2075	913	2527
c Verhardingen incl. rijbanen	3538	3120	2858	3081	2671	2156	1045	2395
d Groen en water	1384	1189	1067	1171	1006	846	392	984
Totaal m2 terrein incl. optie	14226	12702	11969	12079	10397	9245	3996	10254

Inclusief parkeren, verhardingen, groen en water bedraagt het benodigde terreinoppervlak voor de verschillende varianten, incl. de optie medisch gezondheidscentrum met fitness:

- 14.200 m2 Variant 1
- 12.700 m2 Variant 2
- 12.000 m2 Variant 2a
- 12.100 m2 Variant 3
- 10.400 m2 Variant 3a
- 9.300 m2 Variant 3b + 4.000 m2 voor stand alone 25x15,4 zwembad
- 10.300 m2 Variant 4

Locatieonderzoek

In samenspraak met de werkgroep heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Noordwijk een longlist opgesteld van mogelijke locaties voor herontwikkeling van De Nieuwe Schelft. Deze locaties zijn op hoofdlijnen beoordeeld. Hieruit kwamen meerdere potentiële locaties uit naar voren. Deze zijn verder beoordeeld op haalbaarheid. De eerste locatie betreft de huidige locatie van De Schelft. De andere locaties betreffen alternatieve locaties aan de rand van de kern Noordwijkerhout. Voor dit onderzoek zijn de alternatieve locaties anoniem gehouden.

	Locatie 1	Alternatieve locaties
Perceeloppervlak	< 14.000 m2	> 10.000 / > 21.000 / > 28.000 m2
Oppervlak beschikbaar (*)	10.000 – 11.000 m2	> 10.000 / > 21.000 / > 28.000 m2
Eigendom	Gemeentelijk eigendom	Privaat eigendom
Planologisch	Binnen BSD	Buiten BSD
Beoordeling		
- Geld	0	-
- Tijd	+	-
- Keuzemogelijkheden	-	+
- Risico's	+	-

(*) Een stedenbouwkundige verkenning naar een zorgvuldige inpassing van De Nieuwe Schelft op de huidige locatie resulteert in de conclusie dat er 10.000 tot 11.000 m2 terrein beschikbaar is voor de nieuwbouw incl. parkeren.

Op basis van bovenstaande uitwerkingen en afwegingstabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uitgaande van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing kan op de huidige locatie enkel variant 4 worden ingepast. De overige varianten kunnen na maatregelen ook worden ingepast, zoals:
 - o Het bouwprogramma van De Nieuwe Schelft te verkleinen door (nog meer) functies eruit te laten en/of
 - o Af te wijken van de huidige ontwerpprincipes voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en/of
 - o Af te wijken van de parkeernormen en/of
 - o Een gedeelte van het parkeren te realiseren aan de overzijde van de Schelftweg. Dit brengt wel consequenties en risico's met zich mee. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.
- De toevoeging van een gezondheidscentrum aan het programma van De Nieuwe Schelft is ruimtelijk heel goed mogelijk, aangezien deze functie voornamelijk op de verdieping(en) gerealiseerd wordt en de toevoeging van het bouwvlak hiermee beperkt blijft.
- Realisatie van een sporthal en zwembad op een alternatieve locatie is mogelijk, echter waarschijnlijk duurder en met het risico dat als gevolg van het doorlopen van planologische procedure niet binnen 36 maanden kan worden gestart met de bouw, waardoor de uitkering van verzekeringsgelden in gevaar komt.

Alle locaties bieden de mogelijkheid om het huidige zwembad gedurende de nieuwbouw open te houden. De keuze voor een locatie staat dus los van de keuze omtrent het wel of niet tijdelijk open houden van het huidige zwembad.

Financiën

De varianten zijn financieel doorgerekend op éénmalige investeringskosten en een raming voor bezoek, beheer en exploitatie. Alle bedragen zijn op basis van total cost of ownership doorgerekend, prijspeil 1 jan 2021.

Uitgangspunt hierbij is een gebouw zonder gasaansluiting, dus all-electric. De ambitie energieneutraal wordt nagestreefd, maar kan niet worden behaald omdat het dakoppervlak te klein is om de hiervoor benodigde zonnepanelen allemaal kwijt te kunnen. Mogelijk dat met omringende functies en partijen een samenwerking kan worden aangegaan om gezamenlijk warmte en elektriciteit op te wekken en te verdelen.

Investering en financiering van een medisch gezondheidscentrum door derden. Hiervoor hebben zich reeds partijen gemeld. In de ramingen is rekening gehouden met een grondopbrengst uit dit medisch gezondheidscentrum.

	Variant 1 Huidige Configuratie, instructiebad i.p.v. recreatiebad	Variant 2 Als 1 minus instructiebad	Variant 2a Renovatie Wedstrijdbad geen instructiebad	Variant 3 Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad alternatief theaterzaal	Aanvulling 3b1 Stand alone 25x15,4 zwembad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Minus theaterzaal en kleinere sporthal
Bouwkosten	€ 16.456.000	€ 14.231.000	€ 12.607.000	€ 12.855.000	€ 10.471.000	€ 8.161.000	€ 5.982.000	€ 11.287.000
Bijkomende kosten	€ 4.645.000	€ 3.927.000	€ 2.835.000	€ 3.552.000	€ 3.025.000	€ 1.925.000	€ 1.915.000	€ 3.222.000
Terrein incl. 20% VAT	€ 1.471.000	€ 1.320.000	€ 1.268.000	€ 1.266.000	€ 896.000	€ 832.000	€ 507.000	€ 1.216.000
Stichtingsk. ex btw	€ 22.570.000	€ 19.480.000	€ 16.710.000	€ 17.670.000	€ 14.390.000	€ 10.920.000	€ 8.400.000	€ 15.730.000
*Af: onderhoud + verz	€ -/-5.000.000	€ -/-5.000.000	€ -/-5.000.000	€ -/-5.000.000	€ -/-5.000.000	€ -/-5.000.000	n.v.t.	€ -/-5.000.000
**Af: grond gezondheid	€ -/- 655.000	€ -/- 655.000	€ -/- 655.000	€ -/- 655.000	€ -/- 655.000	€ -/- 655.000	n.v.t.	€ -/- 655.000
Stichtingsk. ex btw	€ 16.915.000	€ 13.825.000	€ 11.055.000	€ 12.015.000	€ 8.735.000	€ 5.265.000	€ 8.400.000	€ 10.075.000

(*) Af = uitkering verzekeringsgelden en beschikbaar onderhoudssaldo gekapitaliseerd naar een jaarbedrag. Dit bedrag kan nog wijzigen nadat het definitieve bedrag bekend is dat de verzekering uitkeert als gevolg van de brand.

(**) Af = grondopbrengsten toe te voegen medisch centrum, door private partijen te financieren.

In het theoretische geval dat huidige Schelft door zou gaan, dan zou de jaarlijkse gemeentelijke last stijgen van afgerond € 440.000 naar € 944.000 (nulscenario) -> een stijging met € 504.000 per jaar. De overige varianten (met uitzondering van 3a en 3b) laten een aanmerkelijk hoger jaarlijkse stijging van de benodigde gemeentelijke bijdrage zien. Zie onderstaande tabel.

	Variant 0 Huidig	Variant 1 Huidige Configuratie, instructiebad i.p.v. recreatiebad	Variant 2 Als 1 minus instructiebad	Variant 2a Renovatie Wedstrijdbad geen instructiebad	Variant 3 Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad alternatief theaterzaal	Aanvulling 3b1 Stand alone 25x15,4 zwembad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Minus theaterzaal en kleinere sporthal
Exploitatie									
Inkomsten	€ 920.000	€ 688.000	€ 623.000	€ 509.000	€ 620.000	€ 425.000	€ 281.000	€ 300.000	€ 619.000
Uitgaven	€1.450.000	€ 1.222.000	€ 1.132.000	€ 1.030.000	€ 1.083.000	€ 848.000	€ 533.000	€ 607.000	€ 1.037.000
Resultaat	€ -530.000	€ -534.000	€ -509.000	€ -521.000	€ -462.000	€ -423.000	€ -252.000	€ -307.000	€ -418.000
Beheer									
Kapitaallasten	€ 46.000	€ 874.000	€ 753.000	€ 710.000	€ 692.000	€ 554.000	€ 425.000	€ 328.000	€ 621.000
Af: Kapitaalbat	€ 0.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	n.v.t.	€ -217.000
Exploitatiebijdrage	€ 822.000	€ 826.000	€ 801.000	€ 813.000	€ 755.000	€ 716.000	€ 544.000	€ 469.000	€ 710.000
Overige lasten	€ 368.000	€ 267.000	€ 238.000	€ 213.000	€ 221.000	€ 186.000	€ 148.000	€ 102.000	€ 202.000
Af: huur	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 162.000	€ 292.000
Resultaat	€-944.000	€-1.458.000	€-1.283.000	€-1.227.000	€-1.158.000	€ -947.000	€ -607.000	€ -737.000	€-1.024.000
Dekking beschikb.	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	n.v.t.	€ 440.000
Tekort	€-504.000	€-1.018.000	€ -843.000	€ -787.000	€ -718.000	€ -507.000	€ -167.000	€ -737.000	€ -621.000

(*) Kapitaalbat = uitkering verzekeringsgelden en beschikbaar onderhoudssaldo gekapitaliseerd naar een jaarbedrag. Dit bedrag kan nog wijzigen nadat het definitieve bedrag bekend is dat de verzekering uitkeert als gevolg van de brand.

Mogelijkheden ter optimalisering:

Onderstaand volgt een opsomming van mogelijkheden waarmee het resultaat kan worden verbeterd. Voor alle punten geldt dat nader onderzoek hiervoor noodzakelijk is.

- Optimalisatie van maatschappelijk rendement door gemeentelijke investering in medisch centrum en vervolgens commerciële verhuur van deze ruimten aan derden partijen.
- Optimalisatie samenwerking met private partijen, waaronder een bijdrage in de investeringskosten tegenover een lagere huuropbrengst.
- Inpassing duurzaamheid bij renovatie (nader onderzoek noodzakelijk)
- Kansen die de locatie biedt op het gebied van duurzaamheid en mogelijke samenwerking met partners, bijvoorbeeld op het gebied van gezamenlijke opwekking en verdeling van warmte en elektriciteit (nader onderzoek noodzakelijk).
- Sleutelverhuur voor verenigingen aanbieden, in ruil voor een huurreductie. In dat geval zorgt de vereniging voor inzet van personeel en openen en sluiten van de accommodatie. In zwembaden komt dit geregeld voor. Zwemvereniging Noordwijkerhout staat hier ook voor open.
- Financiering op basis van annuïteiten in plaats van lineair. Hiermee wordt afgeweken van de gebruikelijke financieringssystematiek van de gemeente. In de eerste jaren levert dit direct een financieel voordeel op van:
 - € 53.000 voor variant 1.
 - € 52.000 voor variant 2.
 - € 44.000 voor variant 2a
 - € 47.000 voor variant 3.
 - € 38.000 voor variant 3a
 - € 29.000 voor variant 3b
 - € 22.000 voor stand alone zwembad
 - € 42.000 voor variant 4

Tegelijkertijd moet worden vermeld dat dit voordeel na ca 10 jaar omslaat in een nadeel, aangezien bij lineair financiering de kapitaallasten jaarlijks dalen en bij annuïtaire financiering de kapitaallasten over de looptijd van de lening gelijk blijven. Per saldo is annuïtair financieren iets duurder dan lineair financieren, aangezien je over de totale looptijd in totaliteit meer rente betaald, al valt dit gezien de lage rekenrente van 0,5% mee.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sportcomplex De Schelft in Noordwijkerhout was reeds voor de brand van de sporthal op 14 november 2020 sterk verouderd. De behoeften van de huidige zwimmers, sporters en (carnaval)bezoekers zijn niet meer hetzelfde als 40 jaar geleden. Daarnaast waren voorafgaand aan de brand grote investeringen in onderhoud nodig om de accommodatie weer toekomstbestendig te maken.

Het college van B&W wil de gemeenteraad een weloverwogen toekomstvisie voor De Schelft voorleggen. Het besluit hiervoor is al voor de recente brand meegenomen. Door middel van marktonderzoek en een variantenstudie wil de gemeente Noordwijk de toekomstvisie van De Schelft alsmede de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een toekomstbestendige multifunctionele accommodatie laten onderzoeken.

1.2 Vraagstelling en randvoorwaarden

De gemeente Noordwijk heeft OLCO Advies & Management b.v. in combinatie met Tien Organisatieadvies b.v. gevraagd de gemeente te ondersteunen en begeleiden bij de keuze voor een toekomstbestendige duurzame multifunctionele accommodatie in Noordwijkerhout. Gedurende het onderzoek is de sporthal van De Schelft afgebrand. Dit is als nieuw gegeven in het onderzoek meegenomen. De uitvoering van het onderzoek is hierdoor versneld.

De vooraf door de gemeente gestelde randvoorwaarden / kaders voor een nieuw complex De Schelft zijn ongewijzigd en als volgt geformuleerd:

- Het toekomstige complex vervangt de bestaande De Schelft. De huidige accommodatie betreft een zwembad, horecagelegenheid, theaterzaal, fitness, zonnectrum, sauna en een sporthal.
- De functie van De Schelft blijft minimaal behouden voor de carnaval- en andere verenigingen;
- De financiële haalbaarheid voor een instructiebad, voor het organiseren van zwemlessen, meer bewegen voor ouderen, baby-peuter zwemmen en diverse aqua sporten, wordt meegenomen in het onderzoek;
- De voorzieningen bieden ruimte aan de behoefte van de (binnen)sport en beweegactiviteiten in de nabije omgeving en voornamelijk voor de kern Noordwijkerhout. Deze behoefte wordt door middel van een participatietraject met o.a. inwoners, de huidige en toekomstige gebruikers, (o.a. verenigingen) in beeld gebracht en met Sportraad Noordwijk afgestemd.
- De voorziening is multifunctioneel qua opzet; zij biedt zoveel mogelijk ruimte voor multifunctioneel gebruik. Daarbij kunnen o.a. functies als recreatie, onderwijs, zorg, wellness en leisure in beeld komen. Zo mogelijk bestaat er ruimte voor commerciële ontwikkelingsmogelijkheden, in en om de voorziening, die de multifunctionele opzet versterken. Hierbij wordt rekening gehouden met het effect op de reeds aanwezige, al dan niet concurrerende, voorzieningen in de gemeente en aangrenzende gemeenten.
- De voorziening geeft ruimte aan of is institutioneel gebaseerd op publiek-private samenwerking als dat het concept ondersteunt en als dat de waarde toevoegt voor de gemeente Noordwijk en haar inwoners;
- De voorziening moet, zoals De Schelft dat nu is, goed bereikbaar zijn (met voldoende parkeergelegenheid) in het bijzonder voor bezoekers uit de kern Noordwijkerhout.
- Naast renovatie of nieuwbouw op de huidige locatie van de Schelft kunnen twee alternatieve voorgeschreven locaties fungeren als mogelijk toekomstige locatie. Bezien wordt welke meerwaarde deze locaties hebben ten opzichte van renovatie of herontwikkeling op de huidige locatie waarbij interactie met nabije voorzieningen, de interactie met de aangelegen woonkernen, de bereikbaarheid en de planning belangrijke factoren zijn.
- Voor de renovatievariant wordt gebruik gemaakt van het bestaande onderzoeksrapport ten behoeve van renovatie van De Schelft uit 2015.
- De nieuwe voorziening moet duurzaam (planet, people, profit) zijn en toekomstbestendig. Dat wil zeggen dat wijziging in gebruik relatief makkelijk te realiseren is, zonder grote bouwkundige wijzigingen aan te brengen.
- De (deel-)exploitant(en) van de nieuwe voorziening staat (staan) op voorhand niet vast;
- De nieuwe voorziening past bij het actieve en gezonde dorp dat Noordwijk wil uitstralen (o.a. Kuuroord en sport);
- De rapportage plaatst de scenario's in perspectief door succesvolle voorbeelden van vergelijkbare voorzieningen regionaal of elders te beschrijven.

Brand sporthal

Als gevolg van de brand op 14 november 2020 is de sporthal verloren gegaan waardoor renovatie geen optie meer is. Dit is verwerkt in de varianten. De gemeente heeft nader onderzoek gedaan naar heringebruikname van fitness, theaterzaal en zwembad. Hierover vindt nog nadere politieke besluitvorming plaats.

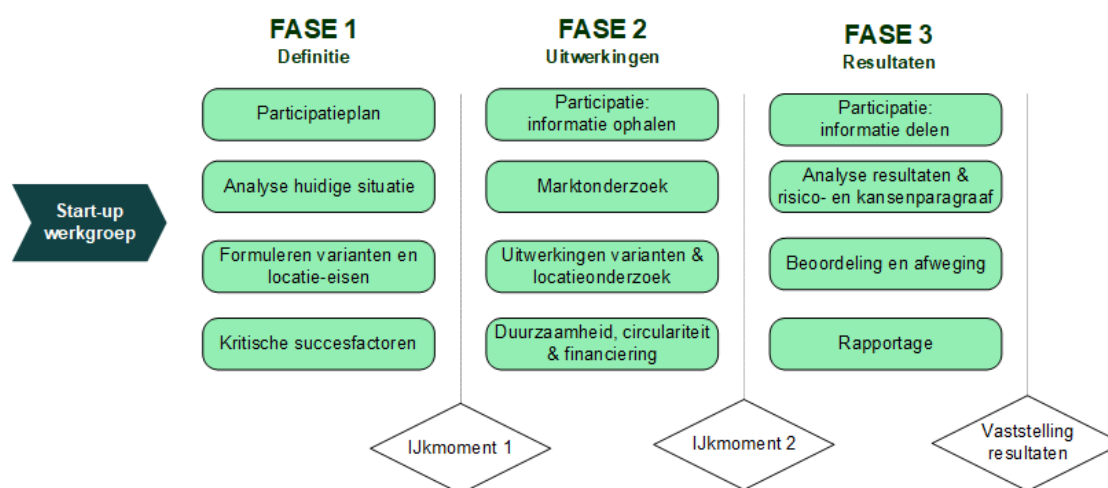
Aanvullende vraag

De gemeente heeft op 12 februari 2021 aanvullend de vraag gesteld om twee extra varianten uit te werken. Deze zijn als varianten 3a en 3b.

1.3 Doelstelling en onderzoeksaanpak

Het doel is een functionele en duurzame sport-, cultuur- en evenementen accommodatie die de beleving van sport en met name het carnaval in Noordwijkerhout voor de komende decennia kan faciliteren. Een plek waar sporters, verenigingen en bezoekers met plezier (terug)komen om elkaar te ontmoeten en te ontspannen.

Het onderzoek hebben wij in drie fasen opgedeeld. Tussentijdse en eindresultaten zijn met de werkgroep besproken. Onderstaande figuur geeft onze aanpak weer.



Figuur 1: Aanpak en fasering van het onderzoek

1.4 Participatieplan

Onze aanpak is geënt op participatie. Hoe wij dit doen, hebben wij vastgelegd in het Participatieplan. Dit Participatieplan is vastgesteld door de werkgroep en opgenomen in bijlage 1. De vorm van participatie is afhankelijk van het type stakeholder consulterend dan wel adviserend van aard. Inhoudelijke behandeling van onderwerpen is van wezenlijk belang voor het welslagen van participatie. Terugkoppeling hiervan richting de stakeholders is van essentieel belang voor begrip en draagvlak voor het project. Wij hebben deze methodiek ook in dit project toegepast.

2 Kritische succesfactoren

Voor het succesvol doorlopen en uiteindelijk beoordelen van de varianten op haalbaarheid is het vooraf vaststellen van ambities, wensen en kaders van groot belang. Niet alleen om vooraf te bepalen waar het resultaat aan moet voldoen, maar juist ook om te bepalen hoe de resultaten van het onderzoek achteraf op haalbaarheid moeten worden beoordeeld. Het vastleggen van deze kritische succesfactoren biedt tevens richting bij tussentijdse keuzemomenten. In samenspraak met de werkgroep zijn onderstaande kritische succesfactoren geformuleerd.

Functioneel

1. De accommodatie voorziet in de functies:
 - a. Evenementenfunctie ten behoeve van het carnaval en andere grote evenementen
 - b. Sportfuncties:
 - i. Binnensporten voor minimaal handbal en badminton.
 - ii. Zwemmen voor verenigingen, banenzwemmers, instructie en doelgroepen.
Optioneel recreatief zwemmen voor de inwoners van de gemeente Noordwijk;
 - iii. Fitness en fysio;
 - c. Culturele activiteiten
 - d. Horeca ten behoeve van regulier sportgebruik.
 - e. Aanvullende commerciële functies, zoals een gezondheidscentrum.
2. De functies onder 1. kunnen aangevuld worden met overige ondersteunende maatschappelijke en commerciële functies, op basis van aantoonbare vraag vanuit de markt.
3. De accommodatie faciliteert bovengenoemde functies op één locatie: De Schelft;
4. Het zwembad is complementair aan het zwembad Binnenzee, geen directe concurrent;
5. Aansluitvoorzieningen aanwezig voor organisatie van (culturele) evenementen, waaronder carnaval;
6. Het binnenklimaat is prettig om in te verblijven en actief te zijn (zwemmen, sporten, cultuur, evenement, etc);

Toegankelijkheid

7. De gebruiker en bezoeker staat centraal: hij/zij ervaart het verblijf in de accommodatie als prettig waardoor hij/zij vaker terugkomt.
8. Voor de toegankelijkheid van de accommodatie wordt geen onderscheid gemaakt in kleur, etniciteit, achtergrond, mobiliteit of anderszins;
9. De accommodatie is toegankelijk voor mensen met en zonder beperking. Het gebouw voldoet aan het ITS basis keurmerk.
10. De accommodatie is toegankelijk voor alle inwoners van de gemeente Noordwijk en in het bijzonder voor bezoekers uit de kern van Noordwijkerhout, aangevuld met bezoekers uit omliggende gemeenten en toeristen;
11. Te alle tijden is er gedurende de bouw en na ingebruikname sprake van een veilige ontsluiting van gebied en gebouw voor alle deelnemers in het verkeer en bezoekers categorieën, met speciale aandacht voor de zwakkere verkeersdeelnemers en minder validen.

Duurzaamheid en circulariteit

12. Het gebouw dient te passen binnen de in 2019 vastgestelde duurzaamheidsprogramma, met aandacht voor de vijf hoofdthema's:
 - a. Circulaire economie
 - b. Klimaatadaptatie
 - c. Biodiversiteit
 - d. Duurzame ontwikkeling van de eigen organisatie en gebouwen
 - e. energietransitie
13. Het gebouw is toekomstbestendig, zowel in multifunctionele inzetbaarheid als indeling. Dit wil zeggen dat, waar dit mogelijk is, het gebouw of gebouwdelen gemakkelijk voor andere doeleinden kan worden gebruikt zonder grote bouwkundige wijzigingen aan te brengen;

Beheer en exploitatie

14. De accommodatie biedt onderdak aan het huidige maar zeker ook het nieuwe gebruik met een doordacht gebruiksrooster. Parallele inroostering en/of het werken met sleutelverhuur behoren tot de mogelijkheden. Programmering dient erop gericht te zijn om bezoek en bezetting te verhogen, met een positief effect op de exploitatie;
15. De accommodatie dient schoon aan te voelen en goed schoon te houden te zijn. Materialen zijn goed te reinigen en installaties zijn goed bereikbaar. Het onderhoud is duurzaam en effectief uit te voeren;
16. Het gebouw krijgt een uitnodigende uitstraling, zowel voor de sport, cultuur en evenementenfuncties als de horeca, met aandacht voor een publieksvriendelijke service en aankleding van (horeca)ruimten;
17. Voor carnaval zijn voldoende aansluitingen voorhanden om dit evenement jaarlijks goed te kunnen organiseren, waarbij specifieke evenement gerelateerde aspecten (horecapunten, aankleding zaal, etc) op evenementbasis worden opgebouwd en bekostigd.

Planning en financiën

18. Voorlopig uitgangspunt voor de planning:
 - a. Voorjaar 2021: kaderstellend besluit gemeenteraad o.b.v. toekomstvisie
 - b. 2021 – 2022: Planuitwerking, planologische procedure en aanbesteding
 - c. 2023 – 2024: Realisatie, al dan niet gefaseerd.
19. De huidige boekwaarde is beperkt en behoeft niet opnieuw te worden geactiveerd. Deze wordt naar € 0 afgeboekt na de sloop van het gehele complex.
20. Voor berekening van kapitaallasten gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. Lineaire financiering
 - b. Rekenrente 0,5%
 - c. Afschrijvingstermijnen:
 - i. 40 jaar bouwkundige werken
 - ii. 20 jaar installaties, inrichtingen en inventaris
21. Vast bedrag voor onderhoud als percentage van de bouwkosten. De onderhoudsreservering is bedoeld voor instandhouding en vervangingen, niet voor vernieuwingsinvesteringen.
22. De gemeente ontvangt als gevolg van de brand in november 2020 een nog nader te bepalen uitkering van de verzekering. Dit bedrag wordt 100% besteed aan De Nieuwe Schelft. De bouw dient hiervoor uiterlijk oktober 2023 te zijn gestart.
23. De gemeente heeft geen reservering gedaan voor vervangende nieuwbouw. Wel heeft de gemeente een bedrag van € 480.475 gereserveerd voor onderhoud van De Schelft. Dit kan worden ingezet voor financiering van de nieuwbouw.
24. De gemeente heeft momenteel structureel in de meerjarenbegroting afgerond € 440.000 ex btw voor De Schelft opgenomen (excl. de verrekening van € 292.000 huur vanwege vest-zak broekzak). Dit is als volgt opgebouwd:
 - a. € 45.000 Afschrijving
 - b. € 2.000 Rente
 - c. € 124.478 Onderhoudsreservering
 - d. € 254.000 Exploitatiebijdrage
 - e. € 14.806 Overige eigenaarslasten (verzekeringen, belastingen en administratie)
 - i. € 6.313 Opstal verzekering
 - ii. € 1.859 Machinebreuk
 - iii. € 5.567 OZB
 - iv. € 767 Waterschap
25. De kosten voor onderhoud en energie worden geoptimaliseerd en als voordeel in de TCO ingepast;

Maatschappelijk draagvlak

26. De voorziening past bij de actieve en gezonde gemeente dat Noordwijk wil uitstralen;
27. De voorziening is een pijler voor het jaarlijkse carnaval van de kern Noordwijkerhout;
28. Zonder draagvlak bij de gebruikers en stakeholders is het project geen succes.

3 Analyse De Schelft

3.1 Eigendom en exploitatie

De gemeente Noordwijk is eigenaar van De Schelft. Het beheer en de exploitatie van De Schelft is sinds 1 september 2003 in handen van Optisport Noordwijkerhout b.v. De gemeente verhuurt de sportaccommodaties aan Optisport, die de accommodatie voor haar rekening en risico beheert en exploiteert. De huidige huurovereenkomst loopt tot 31 december 2023. Optisport betaalt huur aan de gemeente, de gemeente betaalt een exploitatiebijdrage aan Optisport alsmede het groot onderhoud van de accommodatie. De overeenkomst met Optisport is recent opgezegd.

3.2 Functies en faciliteiten

Sportaccommodatie De Schelft bestond dit jaar 40 jaar. In 1980 is de sport- en evenementenhal gebouwd, later in 1990 is het zwembad aangebouwd. De accommodatie bestond voor de brand uit de volgende hoofdfuncties:

- Binnenzwembad ca 1.200 m² wateroppervlak, bestaande uit:
 - 25x12,5m wedstrijdabad met beweegbare bodem;
 - Ca 125 m2 recreatiebad met peuterbad, kleuterbad, glijbaan en whirlpool;
- Sporthal 50x34x9 m met vier groeps- en twee scheidsrechters kleedkamers, bergingen, tribune en sauna;
- Theaterzaal met podium
- Fitnessruimten en fysioruimten
- Centrale horeca;
- Personeelsruimten en vergadering/instructieruimten.

Zwembad, sporthal en fitness zijn vrijwel elke dag van het jaar geopend. Het complex heeft circa 175 parkeerplaatsen.

3.3 Bezoek en bezetting

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bezoekcijfers van afgelopen jaren.

	2015	2016	2017	2018	2019	Animo 2019
Recreatief	16.239	13.938	15.346	12.481	10.570	0,63
Doelgroepen	1.232	1.754	2.202	1.579	1.376	0,08
Instructie	5.560	4.493	4.032	3.518	4.140	0,25
Schoolzwemmen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Verenigingen (schatting)	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	0,42
Fitness (schatting)	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	0,42
TOTAAL	37.031	34.185	35.580	31.578	30.086	1,80
Correctie						
Instructie (schatting)	11.120	8.986	8.046	7.036	8.280	0,50
Verenigingen (schatting)	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	1,26
TOTAAL	56.591	52.678	53.594	49.096	48.226	2,89

Tabel 1 Bezoekcijfers De Schelft zwembad, bron Optisport met correctie Tien Organisatieadvies.

Op een totaal netto zwemwateroppervlak van circa 440 m2 bedroeg het bezoekaantal per vierkante meter zwemwater in De Schelft gemiddeld 128 in 2019. De omvang en nabijheid van het zwemwater alsmede de bevolkingskenmerken van Noordwijkerhout in aanmerking nemende, wordt het totale bezoekaantal als laag

beoordeeld. Voor vergelijkbare gemeenten geldt anno 2020 een gemiddelde van circa 5,0 bezoeken per inwoner en circa 200 bezoeken per vierkante meter zwembad. In 2015 bedroeg het bezoekersaantal van De Schelft per inwoner gemiddeld nog 3,9. Hoewel de trend in de nationale ontwikkeling van het zwembadbezoek ook dalend is, is de mate van daling in De Schelft onevenredig hoog.

De sporthalbezetting is berekend op circa 1.350 uur per jaar. Deze bezetting is lager dan de stichtingsnorm en daarom als zeer laag beoordeeld. Dit wordt nog eens versterkt door het gegeven dat de (sport-) evenementenbezetting in de weekenden meer dan 50% van het totaal bedraagt. Opmerkelijk is dat er geen onderwijsgebruik in de sporthal plaatsvindt. Omdat de sporthal niet wordt gebruikt voor bewegingsonderwijs en beperkt wordt gebruikt voor verenigingssport vormt het carnavalsgebruik vanzelf een belangrijk onderdeel van de exploitatie. Enkele keren per jaar wordt de sporthal voor culturele evenementen met ca. 1.000 personen publiek gebruikt.

Van het gebruik van de fitnessruimten is door Optisport geen opgave gedaan. Wel is bekend dat het aantal leden ruim 800 bedraagt en grotendeels (74%) afkomstig is uit Noordwijkerhout.

Het gebruik van de theaterzaal is berekend op circa 984 uur per jaar. Dit aantal wordt als matig beoordeeld waarbij opvalt dat er ogenschijnlijk geen structureel gebruik door culturele organisaties plaatsvindt. Het gebruik is veelal toe te schrijven aan het gebruik tijdens carnavalsactiviteiten. In het verleden had de theaterzaal ook een hogere bezetting met regionale uitstraling. Dit is door de exploitant afgelopen jaren sterk verminderd.

3.4 Financiën

De gemeente Noordwijk verstrekt jaarlijks een bijdrage in de exploitatie aan Optisport. Deze bijdrage is bestemd voor alle sportaccommodaties die Optisport onder haar hoede heeft. Teneinde voor dit haalbaarheidsonderzoek een vertrekpunt als huidige exploitatiebijdrage aan De Schelft te markeren, is in afstemming met Optisport een uitsplitsing gemaakt.

	2017 Jaarrekening	2018 Jaarrekening	2019 Jaarrekening
Inkomsten	€ 1.442.000	€ 1.455.000	€ 1.435.000
Uitgaven	€ 1.565.000	€ 1.589.000	€ 1.633.000
Resultaat voor belastingen	€ -/123.000	€ -/134.000	€ -/199.000
Vennootschapsbelasting	€ 31.000	€ 34.000	€ 50.000
Resultaat na belastingen	€ -/92.000	€ -/101.000	€ -/149.000

Tabel 2 Jaarlijks exploitatieresultaat De Schelft Optisport (bron: jaarrekeningen Optisport)

De jaarlijkse gemeentelijke lasten voor De Schelft wisselen per jaar. Gemiddeld bedroeg deze de afgelopen jaren afgerond € 440.000 per jaar.

	2017	2018	2019
Rente	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Afschrijving	€ 49.000	€ 49.000	€ 49.000
Exploitatiebijdrage	€ 530.000	€ 537.000	€ 544.000
Dotatie verhuurdersonderhoud	€ 124.000	€ 124.000	€ 124.000
Verzekeringen en heffingen	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
Huur	€ -/292.000	€ -/292.000	€ -/292.000
Totaal gemeentelijke bijdrage	€ -/429.000	€ -/436.000	€ -/442.000

Tabel 3 Jaarlijkse gemeentelijke bijdrage aan De Schelft (bron: gemeente Noordwijk)

Uitsplitsing verzekeringen en heffingen € 15.000

- i. € 6.313 Opstal verzekering
- ii. € 1.859 Machinebreuk
- iii. € 5.567 OZB
- iv. € 767 Waterschap

De gemeente heeft momenteel structureel in de meerjarenbegroting **€ 440.000 ex btw** voor De Schelft opgenomen.

Op De Schelft rust een beperkte boekwaarde. Deze wordt bij de sloop van het gehele complex afgeboekt en hoeft niet opnieuw te worden geactiveerd.

De gemeente heeft geen reservering gedaan voor vervangende nieuwbouw. Wel heeft de gemeente een bedrag van **€ 480.475** gereserveerd voor onderhoud van De Schelft. Dit kan worden ingezet voor financiering van de nieuwbouw.

De gemeente ontvangt als gevolg van de brand in november 2020 een **nog nader te bepalen uitkering van de verzekering**. Dit bedrag wordt 100% besteed aan De Nieuwe Schelft. Voorwaarde hiervoor is dat de bouw van De Nieuwe Schelft uiterlijk oktober 2023 dient te zijn gestart.

4 Marktonderzoek

Hieronder volgt voor de volgende onderdelen een toelichting, aangevuld met een korte analyse omtrent de toepassing hiervan voor Noordwijkerhout.

- Demografische ontwikkeling;
- Trends en ontwikkelingen;
- Sportbeleid Noordwijk;
- Cultuurbeleid Noordwijk;
- Duurzaamheidsbeleid Noordwijk.

4.1 Demografische ontwikkeling

Uit bevolkingsgegevens en -prognoses van het CBS (Kerncijfers wijken en buurten 2019 / regionale prognose 2020 – 2050, bevolking 2018) blijkt dat Noordwijkerhout in 2019 zo'n 16.685 inwoners telde die in aantal zullen toenemen tot zo'n 18.300 in 2050. Daarbij doet zich een geringe mate van ontgroening en een hoge mate van vergrijzing voor:

- het aandeel 0 tot 20 jarigen neemt af van 21% naar 20%;
- het aandeel 20 tot 65 jarigen neemt af van 58% naar 52%;
- het aandeel 65 jaar en ouderen neemt toe van 21% naar 27%.

Uit de leerlingenprognose van Pronexus (Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2020, Proxenus april 2020) blijkt dat het aantal leerlingen in het basisonderwijs in Noordwijkerhout en De Zilk tot 2040 nog toeneemt naar 1.609; ten opzichte van 1.423 in 2019 is dat een groei van 13%.

Hierdoor wordt voor de drie scholen in Noordwijkerhout (De Regenboog, De Prinsenhof en Sint Victor) rekening gehouden met een tekort aan klaslokalen (Integraal huisvestingsplan onderwijs 2018-2033, gemeente Noordwijk) maar voor de capaciteit van sportzaal De Regenboog, gymzaal De Prinsenhof en gymzaal De Egelantier verwacht de gemeente dat deze voldoende is. Ook van de enige school voor voortgezet onderwijs in Noordwijkerhout, het Teylingen college locatie Leeuwenhorst, wordt niet verwacht dat er ondanks een tekort aan klaslokalen behoefte zal ontstaan om van de sporthal in De Schelft gebruik te gaan maken.

Resumé demografische ontwikkeling

De bevolking in Noordwijkerhout neemt de komende jaren toe. Voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgegaan van 16.900 inwoners (2019) naar 18.300 inwoners in 2050. Met name het aandeel 65+ neemt toe. (vergrijzing). Deze groei zal z'n weerslag hebben op de (extra) vraag naar zwembad.

4.2 Trends en ontwikkelingen

Onderscheid in landelijke trends voor sporten en zwemmen in het bijzonder. Hieronder volgt een greep uit landelijke trends en ontwikkelingen. Bronnen: Mulier Instituut 2016 en 2019, CBS en Sport Toekomstverkenning (STV) van Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

Landelijke sporttrends

- 1 Sportparticipatie:
Sportdeelname blijft gelijk;
Meer sportende 55-plussers, afnemende interesse onder jongeren door concurrentie (digi-tijdperk);
Toenemende participatie aan ongeorganiseerde sporten, verenigingslidmaatschap onder druk.
- 2 Gezondheid bevorderen door te bewegen:
Meer Nederlanders gaan voldoen aan de beweegnorm;
Sport is geen doel op zich, maar middel om fysiek en mentaal gezond te blijven;
Mensen willen 'totaalbeleving', toenemende aandacht voor laagdrempelige evenementen;
Motorische vaardigheden van kinderen gaan achteruit, aantal uren bewegingsonderwijs blijft gelijk.

- 3 Talenten ontwikkelen, presteren en prijzen winnen:
Mondiale top 10-positie op OS houdt Nederland niet vast, positie op medaillespiegel junioren blijft gelijk;
Collectieve topsportuitgaven blijven ongeveer gelijk. Lokale overheden hebben faciliterende rol.
- 4 Meeleven met sporters en evenementen beleven:
Beleving zorgt voor meer bezoekers;
Sportfan volgt vaker sport via gepersonaliseerde media.
- 5 Sportaccommodaties
Monofunctionele accommodaties sterven uit. Multifunctionaliteit neemt toe.

Tabel 4 Landelijke sporttrends (bronnen: zie introductietekst paragraaf 4.2)

Indien er verder ingezoomd wordt op landelijke trends op het gebied van zwemmen en het gebruik van zwembaden zijn ook enkele ontwikkelingen waar te nemen. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Landelijke zwembadtrends	
1	Beleid – Het leren zwemmen blijft onverminderd belangrijk vanwege het vele open water in Nederland; – Toenemende discussie over sociale veiligheid in en rondom zwembaden, ook in relatie tot privacy en maken van opnamen (foto/video) door bezoekers met mobieltjes; – Voor bezoekers zijn aanbod + openstellingstijden belangrijk. Hier komt kwaliteit dienstverlening bij; – Toenemende aandacht voor effect van zwemmen op gezondheid en sociale contacten voor en na het zwemmen (met name door 55-plussers).
2	Instructie – Blijft kerntaak van de zwembaden. Veelal wachtlijsten; – Dalende trend a.g.v. afnemend aantal kinderen, echter steeds meer volwassenen nemen zwemles; – Tendens naar hogere kwalitatieve eisen aan productaanbod; – Tendens van aanbodgericht naar vraaggericht aanbieden van zwemlessen; – Steeds toenemende concurrentie in aanbod aan zwemlessen verhoogt de kwaliteit van het aanbod; – Enige rendabele activiteit in een zwembad (met uitzondering van kapitaallasten en groot onderhoud).
3	Recreatie en banen zwemmen binnen en buiten – Afgelopen 15 jaar: minder recreatief zwemmen, mede vanwege toenemende concurrentie in recreatieve tijdsbesteding; – Verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide zwemactiviteiten; – Toenemende aandacht voor banenzwemmen in ongeorganiseerd verband, met name 55-plussers. – Steeds meer buitenbaden worden gesloten. Het merendeel om financiële redenen.
4	Doelgroepen – Toenemende vraag naar zowel sportieve doelgroepactiviteiten als warm-water activiteiten; – Gebruiker is kritisch op kwaliteit van accommodatie en instructeur; – Doelgroepactiviteiten hebben ook een sociale (ontmoetings)functie.
5	Verenigingen – Over het algemeen afnemende ledenaantallen; – Tendens naar samenwerkingen/fusies tussen verenigingen, om verenigingen vitaler en meer toekomstbestendig te maken en de druk op vrijwilligers te verlichten; – Lokale zwemvereniging is veelal kweekvijver voor grotere regionaal gerichte zwemvereniging.

- 6 Schoolzwemmen
 - Onder invloed van bezuinigingen neemt dit af. Ook in De Schelft is er geen schoolzwemmen;
 - Onderwijsinstellingen ervaren druk op onderwijstijd. Focus op taal en rekenen, met toenemende vraag naar maatwerk. Schoolzwemmen vergt naast de lestijd veelal ook reistijd, waardoor de druk op onderwijstijd alleen nog maar toeneemt;
 - Schoolzwemmen is welkome aanvulling tijdens de daluren van het zwembad. Zowel vanuit personeelsbeleid (instructeurs kunnen tijdens werktijden instructie verzorgen) als financieel;
 - Kinderen vinden over het algemeen schoolzwemmen een welkome afwisseling op gymonderwijs;
 - Door schoolzwemmen aan te bieden weet de jeugd de weg naar het zwembad te vinden.
- 7 Gezondheid
 - Toenemende aandacht voor preventief en curatief therapeutisch zwemmen (warm-water).

Tabel 5 Landelijke zwembadtrends (bronnen: zie introductietekst paragraaf 4.2)

Landelijke trends in de cultuursector voor Corona	
1	Verstedelijking en globalisering zetten door: De stad is steeds meer thuisbasis voor culturele instellingen, de wereld het speelveld; Lokaal en mondiaal ontstaan nieuwe verbindingen, een nieuw publiek, nieuwe producties.
2	Grote invloed van digitalisering op productie en consumptie van kunst en cultuur: Virtueel en digitaal kunst zien en beleven raakt steeds meer mensen; Tegelijkertijd moeizame zoektocht naar nieuwe verdienmodellen.
3	Kunstenaars zijn gedreven, zelfredzaam en autonoom: Ze werken als zelfstandige en organiseren zich in informele netwerken dwars door disciplines heen; Ze verdienen meestal niet veel geld en verborgen werkloosheid neemt toe.
4	Veel nadruk op nieuw talent, nieuwe voorstellingen en nieuwe tentoonstellingen: De focus op verdieping en ontwikkeling van topcreatie neemt af, vooral aandacht voor korte trajecten Het nieuwe kan zo de vijand worden van het betere
5	Publiek wil vermaakt worden en is op zoek naar intense ervaringen: Belevenis, festivalisering en funshoppen: het publiek wil alles, nu meteen en overal. Het publiek bepaalt zelf waar ze van kunst genieten: in een museum, schouwburg of concertzaal, maar ook gewoon thuis op de bank achter de laptop.
6	Vergrijzing slaat toe, met name bij traditionele kunstvormen: Cultuurinstellingen vinden het moeilijk om hier een passend antwoord op te vinden.

Tabel 6 Landelijke trends in de cultuursector, voor Corona (bron: Raad voor Cultuur)

4.3 Sportbeleid Noordwijk

De gemeente Noordwijk wil mogelijk maken en bevorderen dat elke Noordwijker op een, uit oogpunt van gezondheid, vorming en ontplooiing, verantwoorde wijze aan enige vorm van sportbeoefening kan deelnemen, vanuit zijn/haar interesse en persoonlijke omstandigheden, in een voor hem/haar bereikbare en geschikte omgeving en tegen een redelijk betaalbare prijs.

Daarnaast zet de gemeente Noordwijk haar sportbeleid in als instrument om de gezondheid en het welzijn van haar inwoners te verbeteren en sociale en maatschappelijke participatie te bevorderen.

Het aanbod aan sportaccommodaties in de gemeente is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De Schelft is de laatste grote accommodatie waarover een besluit wordt genomen. Daarna is het accommodatie-aanbod, op aanpassingen op enkele sportparken na, op orde. In beleidsnotities legt de gemeente accenten, hieronder weergegeven.

Sportbeleid 2018

Sport heeft zijn eigen intrinsieke waarde en vormt voor veel inwoners van Noordwijk een doel op zich. Het vormt een belangrijk onderdeel van hun sociale leven waarbij het verenigingsleven een belangrijke plaats inneemt. Met haar sportbeleid wil de gemeente Noordwijk sport als doel handhaven. Hiertoe zal de gemeente blijven investeren in de voorwaarden om te kunnen sporten, zoals de realisatie en het onderhoud van goede sportaccommodaties en het (financieel) ondersteunen van de sportverenigingen en activiteiten.

Tegelijkertijd wenst de gemeente Noordwijk zich met het sportbeleid te richten op de instrumentele waarde van sport. Het instrument sport kan bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke doelen op onder meer de terreinen wijkontwikkeling, lokaal gezondheidsbeleid, onderwijs, ouderenbeleid, jeugdbeleid en het Wmo-beleid. De gemeente Noordwijk wenst de instrumentele waarde van sport verder te optimaliseren middels een integraal sportbeleid dat nadrukkelijk verweven is met betreffende beleidsterreinen om uiteindelijk ook door sport de gezondheid en het welzijn van haar inwoners te verbeteren en de sociale en maatschappelijke participatie te bevorderen.

De doelen uit het Sportbeleid 2018

- Het ondersteunen en accommoderen van de breedtesport 1
- Het sportbeleid wordt afgestemd op andere beleidsvelden teneinde de sociale cohesie en leefbaarheid te bevorderen;
- Het sportbeleid wordt afgestemd op zowel het landelijke, provinciale en regionale sportbeleid;
- Aan de ondersteuning van sportverenigingen wordt actief bijgedragen en daarnaast wordt uitvoering gegeven aan een actief vrijwilligersbeleid zodat de verenigingen hun maatschappelijke functie kunnen blijven vervullen;
- Voor de anders-georganiseerde sport vervult de gemeente Noordwijk een voorwaardenscheppende rol;
- Topsport wordt uitsluitend ondersteund indien er sprake is van een evenement dat past binnen het gemeentelijk evenementenbeleid.

Noordwijks Sportakkoord 2020

De gemeente heeft vier thema's benoemd waar het sportbeleid de komende jaren op gericht is:

1. Van jongs af aan vaardig in bewegen
 - a. Meer aandacht voor bewegen in het basisonderwijs
 - b. Schooltoernooien worden beter benut
 - c. Speeltuinen beter presenteren
 - d. Optimaliseren motorische vaardigheden
 - e. Gebruik sportparken optimaliseren
2. Vitale en toekomstbestendige vereniging & positief verenigingsklimaat
 - a. Eén sport en cultuurloket voor Noordwijk
 - b. Eén gedragscode voor Noordwijk
 - c. Verenigings- en vrijwilligersondersteuning integraal opnemen in gemeentelijk sport-, cultuur- en welzijnsbeleid
3. Duurzame accommodatie, zowel milieu als fysiek
 - a. Verkennen van samenwerking verenigingen met aangrenzende accommodaties
 - b. Realisatie van bijvoorbeeld jeu de boulesbanen op sportparken en/of in de buitenruimte
 - c. Een energiescan voor verenigingsaccommodaties
 - d. Oplossingsrichtingen o.a. warmtepomp, groene daken, zonnecollectoren input voor gemeentelijke aanpak op duurzaamheid
4. Inclusiviteit, iedereen kan meedoen
 - a. Eén sport/cultuurloket opzetten
 - b. Aanbod voor kwetsbare doelgroep zichtbaar maken
 - c. Sport en cultuur evenementen organiseren

Daarnaast zijn enkele projecten gestart voor uitvoering van dit beleid. Te noemen zijn: 'jongeren rolmodel', inrichten sportloket', 'vloggen, bloggen en fotografie', 'Scoor een boek', fietsvaardigheid (migranten)vrouwen

verbeteren', Motorial Remedial Teaching', Zwemles voor ouderen, Bewegen in het water voor mensen met dementie, Athletics Skills Model, Fietsvaardigheid kinderen verbeteren.

Krijtlijnen voor de omgevingsvisie Noordwijk 2030

Doelstelling: hoogstaande sportbeoefening en –beleving in een gezonde omgeving.

Sport draagt op een positieve en preventieve manier bij aan de eigen gezondheid, het welzijn en de samenleving. De hoogwaardige Noordwijkse binnen- en buitensportaccommodaties moeten geschikt blijven voor (top-) sport wedstrijden en trainingen. In de toekomst wordt de nadruk gelegd op meervoudig gebruik van de bestaande sportaccommodaties, meer bewegen in de buitenruimten en het 'binnen halen' van belangrijke sportevenementen.

Hoofddlijnen:

- Bredere functie voor de wijken (multifunctionele wijksporthallen met een bredere maatschappelijke functie)
- Buiten sporten (groene outdoor oefening: divers sportaanbod, gezonde leefstijl en aantrekkelijk woonklimaat)
- Meer belangrijke sportevenementen en promotie (hockey, waterpolo, kitesurfen en life saving) in samenspraak met sportbonden, Noordwijkse Ondernemersvereniging, de horeca en Noordwijk Marketing.
- Sportpark Duinwetering (handhaven en optimaliseren)
- Sportpark Nieuwe Zeeweg (mogelijke uitbreiding hockeyveld en parkeren)

Beleidsaccenten duurzame ontwikkeling (bron: 08: Krijtlijnen-voor-de-omgevingsvisie-Noordwijk-2030):

- Meer multifunctioneel gebruik van sportparken.
- Sportaccommodaties meer gebruiken voor opwekking duurzame energie.
- Mensen op sportscholen wekken met hun fitnessapparatuur energie op.
- Meer groene inbedding van sportterreinen, zonder dat dit ten koste mag gaan van de functionaliteit van de sportvelden

4.4 Cultuurbeleid Noordwijk

Het gemeentelijke cultuurbeleid is weergegeven in de nota 'Sterren voor Cultuur, Bouwstenen cultuurbeleid 2018-2021'. Dit is 15 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Noordwijk. De Schelft komt in de nota niet voor aangezien deze nota vanuit de vroegere gemeente Noordwijk is opgesteld. In 2021 wordt het cultuurbeleid geëvalueerd en geactualiseerd. Derhalve zijn voor deze toekomstvisie geen aanknopingspunten vanuit cultuurbeleid voor herontwikkeling van De Schelft voorhanden. Niettemin blijft een algemene conclusie voorhanden dat, net als bij sport, cultuur bijdraagt aan het welzijn van de inwoners en tevens aan de sociale en maatschappelijke participatie. Wij hebben dan ook gemeend de hoofddlijnen van deze nota hieronder weer te geven, in relatie tot de mogelijke herontwikkeling van de theaterzaal in De Nieuwe Schelft.

4.5 Duurzaamheidsbeleid Noordwijk

Onderscheid wordt gemaakt in het Duurzaamheidsprogramma 2019 en de Milieuvisie Noordwijk 2020.

Duurzaamheidsprogramma 2019

In juli 2019 heeft de gemeenteraad het geharmoniseerde duurzaamheidsprogramma voor de 'nieuwe gemeente Noordwijk' vastgesteld. Dit programma was een 'optelling' van projecten en activiteiten uit de voormalige gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout. Daarna heeft het college een strategische nota duurzaamheid vastgesteld en ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.

Het vastgestelde duurzaamheidsprogramma kende vijf hoofdthema's, te weten:

- Circulaire economie
- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit
- Duurzame ontwikkeling van de eigen organisatie
- Energietransitie.

De gemeente is bezig het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid te actualiseren. In dit programma zal onder andere de bestaande en nieuwe activiteiten en projecten worden geprioriteerd aan de hand van de strategische duurzaamheidsnota.

Milieuvisie Noordwijk 2020

Deze Milieuvisie Noordwijk 2020 brengt een relatie aan tussen het milieubeleid en andere beleidsterreinen (zoals ruimtelijke ordening, natuur, mobiliteit en economie) en maakt zo de samenhang tussen de diverse beleidsthema's duidelijk. Drie integrale thema's, met ambities per thema;

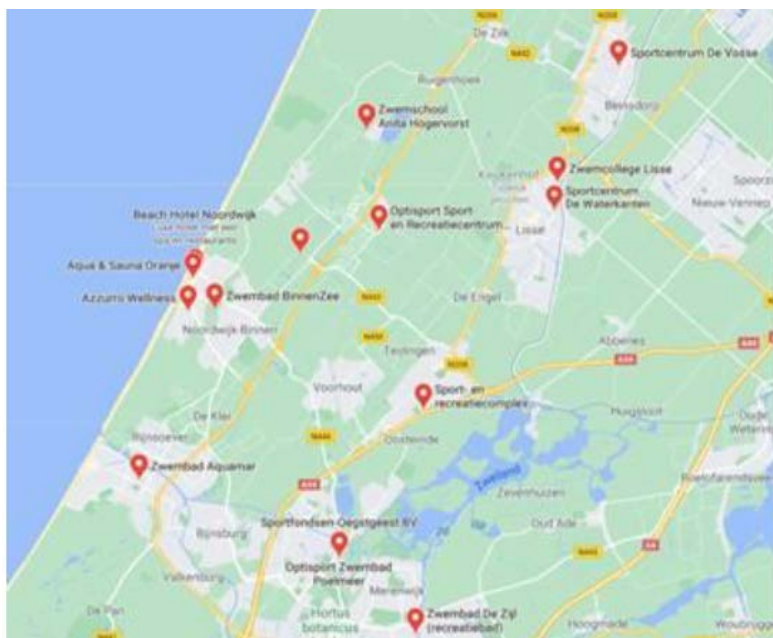
- Noordwijk Gezond, Veilig en Schoon
 - Met een kwalitatief veilige en gezonde bodemkwaliteit in Noordwijk kent het gebruik van de bodem geen onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van mensen en de vitaliteit van de natuur.
 - Noordwijk kent een veilig en schoon watersysteem en goed beheer van het afvalwater, hemelwater en grondwater. Dit leidt tot een rijk en gevarieerd leven in de Noordwijkse wateren.
 - De schone lucht in Noordwijk draagt bij aan de gezondheid van alle mensen die er wonen, werken en recreëren.
 - Noordwijk kent een goede balans tussen drukke, bedrijvige gebieden en stille gebieden. Geluidhinder wordt beperkt.
 - Noordwijk is een schone gemeente. De afvalstroom wordt geminimaliseerd door optimalisering van de mogelijkheden voor hergebruik.
 - Noordwijk is een veilige plaats om te wonen, werken en recreëren en dit wordt door de mensen ook zo ervaren.
- Noordwijk Duurzaam
 - In Noordwijk is de mobiliteit schoon en zuinig.
 - De betaalbaarheid, leveringszekerheid en gezondheid staan centraal bij de verbetering van energieprestaties van publieksgebouwen en openbare verlichting.
 - Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van de gemeentelijke organisatie.
 - Bewoners, bezoekers en bedrijven in Noordwijk zijn enthousiast en betrokken bij het in stand houden en verbeteren van de leefomgeving.
- Noordwijk Ondernemend
 - Noordwijk heeft een duurzame, sterke economie dankzij duurzaam ondernemerschap.
 - Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van alle ruimtelijke ontwikkelingen in Noordwijk.
 - Nieuwbouw en bestaande gebouwen in Noordwijk zijn duurzaam.
 - Noordwijk onderscheidt zich in de regio door een breed aanbod aan duurzame voorzieningen.

Specifieke doelstellingen en/of accommodatie gebonden ambities staan niet beschreven. Voor de herontwikkeling van De Schelft wordt derhalve uitgegaan van aansluiting op landelijke duurzaamheidsambities.

4.6 Concurrentieanalyse De Schelft – zwembad en theater

Een sporthal is een lokale voorziening met een lokaal verzorgingsgebied. Een zwembad kan, afhankelijk van omvang en aanbod, ook gericht zijn op de regio. In de omgeving van Noordwijkerhout liggen 7 zwembaden op reisafstand. De zwembaden kennen een wisselend aanbod aan faciliteiten.

Kenmerkend is dat de nieuw gebouwde zwembaden (Noordwijk, Katwijk, Lisse) over veel faciliteiten beschikken die aanvullend zijn aan die van de huidige Schelft. Van de 'oudere' zwembaden zijn met name De Wasbeek (Sassenheim), Estafette (Nieuw-Vennep) en Poelmeer (Oegstgeest) concurrenten op relatief korte afstand van De Schelft. Onderstaande figuur geeft de zwembaden in de omgeving van De Schelft weer.



Figuur 2 Geografische spreiding concurrerende zwembaden

Analyse per openbaar zwembad:

1. Binnenzee – Noordwijk -> 25x15 meter wedstrijdbad, 15x12 doelgroepenbad en recreatiebad met peuterbad, whirlpool en glijbaan. Buiten waterspeeltuin met ligweide. Grote concurrent.
2. Wasbeek – Sassenheim -> 25x15 meter wedstrijdbad, doelgroepenbad, recreatiebad met peuterbad, stroomversnelling, whirlpool en glijbaan. Grote concurrent, met name recreatief water.
3. De Vosse – Hillegom -> buitenbad met 50x20 wedstrijdbad, groot recreatiebad, waterspeelplaats en grote ligweide. Geen concurrent voor binnenbad in Noordwijkerhout.
4. Estafette – Nieuw-Vennep -> 25x15 wedstrijdbad, 25x10 doelgroepenbad, recreatiebad met peuterbad, glijbaan. Tevens buiten 25x15 wedstrijdbad, recreatiebad en peuterbad met ligweide. Grote concurrent met name recreatief water.
5. Waterkanten – Lisse -> 25 meter wedstrijdbad, 20x12 instructiebad en recreatiebad met peuterbad, stroomversnelling, whirlpool en grote glijbaan. Grote concurrent, met name recreatief water.
6. Poelmeer – Oegstgeest -> 25x12,5 wedstrijdbad, 12x8 doelgroepenbad, recreatiebad met peuterbad en stroomversnelling. Grote concurrent.
7. Aquamar – Katwijk -> 35x25 wedstrijdbad, 25x12,5 instructiebad, groot recreatiebad met peuterbad, stroomversnelling, whirlpool en grote glijbaan. Tevens buiten waterspeeltuin en ligweide. Grote concurrent met name recreatief water.

Daarnaast zijn er nog meerdere particuliere zwembaden c.q. zwemscholen met voornamelijk instructiebassins.

Te noemen zijn onder andere:

8. NH Hotels Leeuwenhorst (3 km)
9. Zwemschool Anita Hogervorst (3 km)
10. Aqua & Sauna Oranje (7 km)
11. Zwemcollege Lisse (9 km)

Algemene analyse concurrerende zwembaden rondom Noordwijkerhout:

- In de omgeving van Noordwijkerhout liggen 7 zwembaden binnen reisaafstand.
- Kenmerkend is dat de meeste zwembaden over veel faciliteiten beschikken met een bezoekaantrekkende uitstraling. De huidige Schelft heeft dit vanwege het gedateerde aanbod niet.

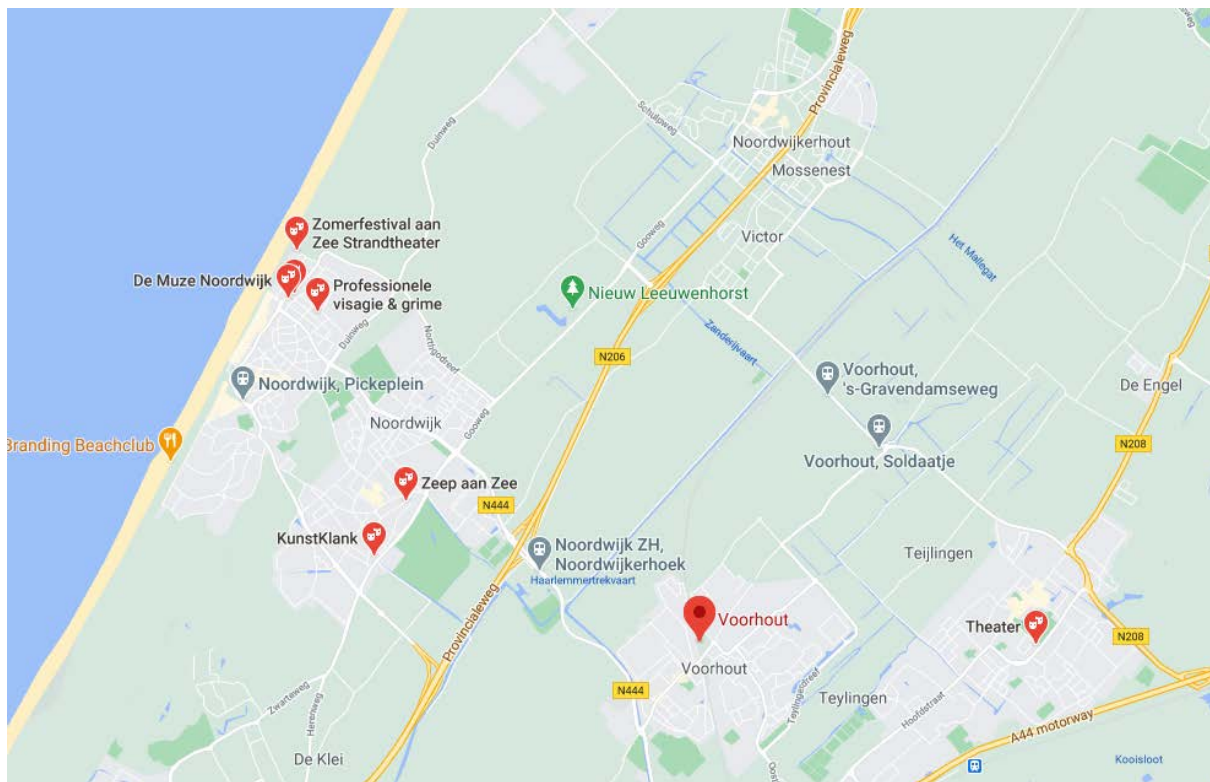
Hiermee kan worden geconcludeerd dat De Schelft in een stevig concurrentieveld een relatief bescheiden positie inneemt. Met name op recreatief gebied ondervindt De Schelft sterke concurrentie van andere zwembaden.

Theater en zalencentra

In de directe omgeving van Noordwijkerhout liggen 4 theaters / zalencentra. Dit zijn:

1. Noordwijkerhout - Nieuw Leeuwenhorst - zalencentrum
2. Noordwijk - De Muze – theater en bioscoop
3. Sassenheim – Het Onderdak – theater
4. Lisse – De Greef

Kenmerkend is dat deze allemaal beter zijn uitgerust dan dat de theaterzaal van De Schelft was. Hier kwamen de hoge tarieven van De Schelft nog eens bovenop. De concurrentiepositie van de theaterzaal van De Schelft was hiermee niet gunstig. Hiermee kan de geringe bezetting van de theaterzaal van De Schelft mede worden verklaard. Zoals eerder aangegeven had de theaterzaal in De Schelft ook een hogere bezetting en regionale uitstraling. Door de exploitant is het gebruik van theaterzaal verminderd.



Figuur 3 Geografische spreiding concurrerende cultuurinstellingen

5 Participatie

Voor dit haalbaarheidsonderzoek is een participatieplan opgesteld. Dit is als bijlage 1 bijgevoegd. Conform dit plan zijn gesprekken gevoerd met verschillende stakeholders en vragenlijsten naar overige gebruikers verzonden. Om de niet-georganiseerde sporter en gebruiker ook te bereiken is een digitale enquête uitgezet waarop alle inwoners van Noordwijk hebben kunnen reageren. Hieronder is een opsomming gegeven van de belangrijkste resultaten uit de gesprekken, vragenlijsten en enquête. In de bijlage zijn gedetailleerde gespreksverslagen en uitslag van de enquête opgenomen.

5.1 Individuele gesprekken

Hieronder volgt een bondige samenvatting van de belangrijkste punten uit de individuele gesprekken met de verschillende stakeholders.

Optisport – exploitant De Schelft (gespreksverslag bijlage 2a)

De exploitant van De Schelft is Optisport. Deze organisatie heeft voor de gemeente Noordwijk meerdere sportaccommodaties in beheer, waarvan De Schelft veruit de grootste is. Optisport heeft een contract tot en met 31 december 2023. Het contract is risicodragend, dit betekent dat Optisport een commerciële exploitatie voert binnen de hiervoor door de gemeente geformuleerde uitgangspunten. Verschillende onderdelen worden afgenomen door het moederbedrijf: marketing, onderhoud, administratie, beheer, HR, ICT, personeelszaken en financiën. Hiervoor betaalt Optisport Noordwijkerhout BV een (forse) managementvergoeding aan het moederbedrijf. Bij De Schelft werken 49 mensen, waarvan 3 fulltime, 14 parttime en 32 oproepkrachten. Optisport Noordwijkerhout BV draait al enkele jaren een negatieve verlies- en winstrekening, al moet dit wel worden gezien in het licht van de eerder genoemde managementvergoeding. Optisport exploiteerde de fitness: 1.000 leden met € 371.000 aan inkomsten. De horeca wordt door Optisport bemand. Vanuit het carnaval komt jaarlijks ruim 85% van de horeca inkomsten binnen. Optisport ziet kansen voor aanvullende evenementen voor de sporthal in De Nieuwe Schelft. Optisport heeft aangegeven ook graag In De Nieuwe Schelft de exploitatie te willen voeren, onder nieuw overeen te komen condities.

Zwemvereniging Noordwijkerhout (gespreksverslag bijlage 2b)

Het huidige wedstrijdbad van De Schelft kent 5 wedstrijdbanen en is hiermee niet voldoende breed om aan de eisen van de KNZB voor zwemwedstrijden te voldoen. Dispensatie na renovatie wordt door de KNZB niet verleend. Met renovatie is verbreding van het bad niet te verhelpen, dan ben je op slopershoogte. Het niet terugbouwen van het zwembad is volgens de vereniging niet opportuun. De recente brand en de zoektocht naar alternatief zwemwater in de regio heeft aangetoond dat in de omringende zwembaden nauwelijks tot geen capaciteit beschikbaar is. Nu zit de vereniging verdeeld over vier zwembaden in de regio verspreid, iets wat volgens het bestuur niet lang vol te houden is zonder dat dit consequenties heeft op het ledenbestand. Deze tijdelijke situatie toont volgens het bestuur van ZVN aan dat een wedstrijdbad voor de kern Noordwijkerhout een noodzakelijke voorziening is. ZVN heeft circa 100 leden. Circa 50% van de inkomsten komt uit contributie, circa 75% van de uitgaven gaat naar badhuur. De zwemvereniging geeft aan dat het terugbouwen van een 6-baans wedstrijdbad met afmetingen 15,4x25x2 meter voldoende is om de komende decennia in Noordwijkerhout de zwemsport te kunnen beoefenen. Vanuit de gedachte de besluitvorming te bespoedigen om snel tot een nieuw zwembad te komen, kan het zwembad volgens de vereniging als solitaire voorziening functioneren en mogelijk (elders) herbouwd worden. De vereniging geeft aan op de uren dat zij gebruik maken van het zwembad het (sleutel)beheer te willen voeren, in ruil voor verlaging van de (relatief hoge) huurprijs. Een verdergaande rol van de vereniging in de exploitatie van het zwembad is niet opportuun.

Carnavalsvereniging De Kaninefaaten (gespreksverslag bijlage 2c)

De Kaninefaaten organiseert jaarlijks alle evenementen rondom carnaval in De Schelft. Volgens de vereniging het grootste carnavalsfeest van boven de rivieren. De vereniging bestaat uit 29 leden en circa 300 vrijwilligers.

De sporthal van De Schelft was voor de brand voldoende geschikt voor het jaarlijkse carnaval. Met Optisport was de afspraak dat de vereniging geen huur betaalt voor de accommodatie, maar dat Optisport de horeca-inkomsten genereert. De vereniging haalt inkomsten uit kaartverkoop, sponsoring, club van honderd, donateurs en advertenties. De uitgaven bestaan uit aankleding van de zalen, geluid en licht, vergoeding van trainer, artiesen/bands, materialen, kleding, onderhoud, beveiliging van het terrein en communicatie. De financiële positie van de vereniging was voor Corona en de brand gezond.

Op de drukste carnavalsdag (zaterdag) zijn rond 2.850 mensen tegelijk in De Schelft. Dit bestaat uit ca 2.500 bezoekers, 300 vrijwilligers en 50 personeelsleden. De Nieuwe Schelft zou een dergelijk aantal ook aan moeten kunnen. Een sporthal van 50x30 is voldoende, bij voorkeur met een podiumfunctie. Vanzelfsprekend dient de sporthal te voldoen aan de hedendaagse eisen wat betreft koeling, ventilatie, akoestiek en geluid. Graag voldoende aandacht voor de interne routing en de capaciteit van faciliterende ruimten/functies zoals horeca, garderobe, toiletten, kleedkamers, etc. zodat er binnen het gebouw geen opstoppingen ontstaan. Een eigen verenigingsruimte en vaste ruimte voor op/afbouw met opslag voor materiaal is wenselijk.

Circa 30 dagen per jaar is de sporthal in gebruik voor het carnaval, inclusief opbouw en afbreek dagen. De afstemming met de binnensportverenigingen omtrent deze dagen verloopt goed. De vereniging ziet kansen voor nieuwe / extra evenementen die vroeger wel in De Schelft werden georganiseerd. Dit dient nog wel eerst nader in een markt- en haalbaarheidsonderzoek te worden uitgewerkt. In dat geval zou een kleine sporthal aan het programma van De Nieuwe Schelft moeten worden toegevoegd, om ruimte te bieden aan evenementen en de huidige binnensportgebruikers niet in de weg te zitten.

Northa handbal (gespreksverslag bijlage 2d)

De vereniging heeft momenteel circa 45 leden verdeeld over 5 teams (2 senioren en 3 junioren). Het bestuur bestaat uit 5 leden, verder heeft de vereniging circa 10 vrijwilligers. In het winterseizoen van oktober t/m maart werd gebruik gemaakt van de sporthal van De Schelft, in het zomerseizoen van een veld van VVSB. Bij VVSB heeft de vereniging een eigen bestuurskamer. Totaal gebruikt de handbalvereniging De Schelft in één winterseizoen circa 32 uur de hele zaal en 87 uur een zaaldeel.

De sporthal in De Schelft voldeed qua afmetingen ruimschoots, het onderhoudsniveau en de hygiëne waren wel aandachtspunten. Ook de hoge huur van € 95 per uur was hoog in vergelijking met andere sporthallen in de regio (ca € 45 / uur). Voor De Nieuwe Schelft moeten minimaal 4 kleedkamers worden opgenomen.

Op woensdagmiddag trainen de mini's in een gymzaal omdat er op dat moment geen plek in De Schelft was.

De Nieuwe Schelft zou aan de wedstrijdeisen voor handbal moeten voldoen, een tribune is niet nodig, afsluitbare berging voor de doelen en ballen wel.

Badmintonvereniging Noordwijkerhout (gespreksverslag bijlage 2e)

De vereniging heeft circa 80 leden. Het bestuur bestaat uit 6 leden en de vereniging heeft circa 30 vrijwilligers. De vereniging maakt(e) op de dinsdagochtend (2 uur voor 4 velden), dinsdagavond (4,5 uur voor 8 velden) en vrijdagavond (3 uur voor 4 velden) gedurende het gehele zaalsportseizoen gebruik van De Schelft.

De sporthal van De Oude Schelft was voor de brand goed geschikt voor badminton, vooral vanwege de afmeting waardoor er 12 velden aanwezig waren. Een reguliere sporthal heeft 9 velden beschikbaar. Aandachtspunt was het beheer door Optisport en de horeca (niet gezellig en hoge consumptieprijzen).

De sporthal in De Nieuwe Schelft heeft bij voorkeur een vergelijkbare afmeting voor 12 badmintonvelden met een goede sportvloer die geschikt is voor badminton. Een afsluitbare berging voor het shuttlekanon. Bij voorkeur is de horeca gezelliger en klantvriendelijker, waardoor ook meer badmintonners na de trainingen en wedstrijden nog een drankje blijven drinken. Dit zou het vereniging gevoel ook ten goede komen.

Noordwijkerhoutse Reddingsbrigade (gespreksverslag bijlage 2f)

De vereniging heeft ongeveer 90 leden, 5 bestuursleden en 25 vrijwilligers. De vereniging heeft tot doel het opleiden van kinderen en volwassenen tot reddende zwemmers. Alles vanuit de gedachte van preventie van verdrinking. De vereniging doet geen strandbewaking, dat doet de Noordwijkse Reddingsbrigade. Daarnaast biedt de vereniging ABC zwemlessen aan. De wachtlijst is circa 40 tot 50 kinderen, waarbij het beperkt aantal instructeurs de kritieke factor is om de wachtlijst weg te werken. Desondanks springen wekelijks twee vrijwilligers van de Noordwijkse Reddingsbrigade springen bij als instructeur bij De Zevensprong.

In De Nieuwe Schelft zou een wedstrijdbad met 6 banen, minimaal 4 groepskleedruimten, extra berging en ruimte om materiaal te drogen te hangen wenselijk zijn. Eén baan kan dan tijdens de lessen gebruikt worden voor het banenzwemmen. Een tweede bassin is voor de NZRB niet nodig. Vanuit de NZRB zou het handig zijn als er een instructieruimte aanwezig is, die kan worden gedeeld met andere verenigingen. Hier kunnen dan de werkoverleggen plaatsvinden, alsmede de theorielessen voor snorkelen en hogere bondsdiploma's. Ruimere openingstijden van de horeca met een sfeervollere uitstraling zou gewenst zijn.

Sportraad Noordwijk (gespreksverslag bijlage 2g)

Op 9 oktober 2020 heeft een gesprek met de sportraad plaatsgevonden. Op 28 maart 2021 heeft de sportraad een nagezonden bericht verstuurd. Beide zijn verwerkt in onderstaande tekstpassage.

De Sportraad is een adviserend orgaan voor het college en de gemeenteraad en voor verenigingen en andere beweeg- en sportaanbieders. De Sportraad heeft als doel het activeren en stimuleren van alle mensen in Noordwijk tot sportbeoefening. De Sportraad heeft vijf bestuursleden en 3 leden (sportambassadeurs). Daarnaast zijn 60 verenigingen aangesloten.

De sportraad heeft geconstateerd dat er nauwelijks problemen gemeld zijn die gerelateerd waren aan de kwaliteit en omvang van de sporthal. De voorzieningen in De Schelft dienen van een niveau te zijn dat bij de gemeenschap van Noordwijkerhout past en dienen niet afgeschaald te moeten worden vanwege de aanwezige faciliteiten in de "oude" gemeente Noordwijk. De wensen zoals door de gebruikers zijn uitgesproken moeten leiden zijn in de besluitvorming, niet de bestaande faciliteiten in één van de andere kernen.

De sportraad focust zich primair op het aanbod aan voorzieningen voor sport & bewegen. Uiteraard ondersteunt de sportraad van harte de voorzieningen die door andere (maatschappelijke) organisaties gevraagd worden, maar de sportraad vindt het niet gepast om daar iets over te zeggen. In het geval van De Schelft raakt dat onder andere maar niet uitsluitend het carnaval. De SRN onderkent het belang hiervan voor Noordwijkerhout e.o. maar natuurlijk wel met het voorbehoud dat de wensen van andere partijen niet moeten conflicteren met die van de sportverenigingen.

De sportraad ondersteunt de wensen van de zwemverenigingen om tot een zwembad te komen dat aan de KNZB eisen voldoet om er wedstrijden in te kunnen organiseren. Een dergelijk bassin sluit ook aan op de behoefte aan banenzwemmen in Noordwijkerhout.

In tegenstelling tot andere sportaccommodaties waren er bij De Schelft voortdurende knelpunten tussen verenigingen en exploitant. De tarieven van De Schelft zijn erg hoog, mede omdat daar een commerciële exploitant zit. Regulering van de binnen sport tarieven staat nog op het wensenlijstje van De Sportraad.

De Schelft is belangrijk voor de binnensport in Noordwijkerhout. De Sportraad realiseert zich dat er een limiet zit aan het budget voor sport. Voor een zwembad is een grote investering nodig. Daarnaast zijn de structurele lasten hoog. De sportraad ziet niet graag dat de investering in het zwembad ten koste zou gaan van andere sporten. Dit is een politieke keuze.

Ondernemersvereniging Noordwijk marketing, centrumvisie Noordwijk en Kuuroord Noordwijk (bijlage 2h)

De Schelft heeft momenteel een grote sociaal maatschappelijke waarde in de kern Noordwijkerhout. De Schelft heeft nu geen meerwaarde voor ondernemers, marketing, centrumvisie, kuuroord en andere accommodaties. Het succes van De Schelft, of het ontbreken hiervan, komt voornamelijk door de exploitant. Deze heeft niet de juiste instelling om een dergelijke accommodatie goed te runnen.

Voor De Nieuwe Schelft is de combinatie van sporthal en evenementenhal nog steeds een goed uitgangspunt. Het zwembad moet geen concurrent worden van Binnenzee, maar juist complementair. Daarnaast kunnen extra functies als kostendragers aan het gebouw worden toegevoegd, zoals een basisschool, kinderopvang, fysiotherapie. Aandachtspunt is wel de concurrentiepositie, hier moet een gelijk speelveld aanwezig zijn.

Kuuroordgedachte vereist haast al een zoutwaterbad; De Schelft lijkt daarvoor geen kandidaat – meer voor de hand ligt dat dit commercieel in Noordwijk wordt opgepakt. De Schelft daarom beter als toegankelijke ontmoetingsplek voor de kern met jaarronde openstelling, veel activiteiten en programmering gericht op het genereren van bezoek.

Bridgeclub De Schelft (gespreksverslag bijlage 2i)

Deze vereniging heeft circa 100 leden en komt van 1 sept tot 1 mei elke maandagavond van 19.00 tot 23.30 uur bij elkaar om te bridgen. Tijdens de zomermaanden is er wekelijks op donderdagmiddag zomerbridge, in samenwerking met andere bridgeverenigingen. De vereniging heeft tot mei 2018 gebruik gemaakt van de theaterzaal in De Schelft. Vanwege de verouderde zaal, hoge huur, hoge consumptieprijzen en met name het gebrek aan luisterend oor bij de exploitant heeft de vereniging doen besluit naar het SOP (Stichting Ontmoetingscentrum Puyckendam) te gaan. Deze accommodatie is nieuw en voldoet aan alle eisen. Ook de andere bridgeverenigingen uit het dorp bridgen in het SOP. Opnieuw teruggaan naar De Nieuwe Schelft is niet aan de orde: het SOP voldoet aan alle wensen en is bovendien financieel aantrekkelijk. De Schelft kan hier niet mee concurreren. Als de situatie zo blijft en dat de bridgeverenigingen nog jaren in het SOP onder dezelfde condities kunnen bridgen, zijn ze zeer tevreden.

Theatervereniging ODI (gespreksverslag bijlage 2j)

Deze vereniging heeft 49 leden. Door vergrijzing neemt het ledental de laatste jaren iets af. ODI gebruikt(e) de theaterzaal van De Schelft voor uitvoeringen. Het Eigen Honk (zuidzijde De Schelft) gebruikt(e) ODI voor repetities, samenkomsten, vergaderingen en ledenbijeenkomsten. ODI heeft 3 voorstellingen x 2 avonden / middagen + 2 seniorenmiddagen. ODI wordt gemiddeld bezocht door 220 mensen/kinderen per voorstelling. Dat betekent dat de toneelvoorstellingen per jaar door ongeveer 1700 mensen wordt bezocht. Daarnaast gebruikt ODI de theaterzaal voor voorbereidingen en repetities en het Decoratelier voor de opbouw van decors en voor opslag van geluid en licht. ODI ziet mogelijkheden tot groei als de theaterzaal in De Nieuwe Schelft aan de eisen van de tijd wordt ingericht. Een Eigen Honk in De Nieuwe Schelft is noodzakelijk (2x 60 m2). Daarnaast twee kleedkamers, decor opbouwruimte (80 m2) en opslagruimte (30 m2). De opbouwruimte kan tezamen met de carnavalsvereniging worden gebruikt. Gedeeld gebruik van het Eigen Honk kan niet. De theaterzaal bij voorkeur minder breed maar wel dieper uitvoeren. Een goed voorbeeld hiervoor is Onderdak in Sassenheim.

De Zevensprong (gespreksverslag bijlage 2k)

Stichting “De Zevensprong” is een vrijwilligersorganisatie die zich sinds 1971 ten doel stelt: het organiseren van creatieve, sportieve en sociale activiteiten ten behoeve van verstandelijk en/of meervoudig gehandicapten. Hieronder vallen aangepaste sport- en recreatie activiteiten in de regio Bollenstreek. De deelnemers variëren van 5 jaar tot 80+ en wonen thuis, in een appartement of in een instelling. De mate van zelfstandigheid is zeer divers, maar de gemiddelde deelnemer is redelijk zelfstandig. Door meer dan 150 vrijwilligers worden, behalve wekelijkse activiteiten, ook jaarlijks grote activiteiten georganiseerd, zoals: bowling, nordic walking, paarrijden, rolstoeldansen, stijldansen, voetbal, muziek repetities en uitvoeringen, eetcafés, jeu de boules, kanoën, persluchtduiken en zwemmen. Daarnaast jaarlijks een vakantieweek (40 deelnemers) een vaartocht (115 deelnemers) en sinterklaas.

De Zevensprong heeft circa 340 deelnemers, waarvan 40% tot 50% aan zwemmen doet. Zij doen dit in verschillende zwembaden (Waterkanten, Binnenzee), maar ook elke week op woensdag in het zwembad De Schelft (ca 25-30 deelnemers per keer). Voor deelname aan de activiteit in De Schelft bestaat een kleine wachtlijst, de beschikbaarheid van gediplomeerde instructeurs van de exploitant is de remmende factor. De Zevensprong is blij met de inzet van twee gediplomeerde instructeurs van de Noordwijkse Reddingsbrigade. Voor het zwembad in De Nieuwe Schelft wil de Zevensprong graag een wedstrijdabad met beweegbare bodem die op meerdere niveaus instelbaar. Bij voorkeur ook een tweede bassin om gelijktijdig aan beginners les te geven. Faciliteiten voor minder validen (zoals kleedkamers, tillift, etc) en voldoende bergruimte. Wens voor een glijbaan en een whirlpool om na afloop van de zwemles de deelnemers enige ontspanning te bieden.

Gezondheidscentrum De Praktijk (gespreksverslag bijlage 2l)

Fysiotherapie De Praktijk huurde voor de brand 2 behandelruimten in De Schelft. Voor circa 5 uur per week gebruikte zij het zwembad en de sporthal voor revalidatie. Dagelijks 4 tot 4 uur de fitness.

Tezamen met een private investeerder zien zij veel kansen en mogelijkheden voor realisatie van een gezondheidscentrum. Voor de medische invulling van dit centrum zoeken zij de samenwerking met Fit met Zorg. Het medisch gezondheidscentrum dient verschillende zorgfuncties te combineren met fitness en hierdoor een goede synergie te bieden voor de sport- en cultuurfuncties in De Nieuwe Schelft. Vanwege de centrale ligging heeft de huidige locatie sterk de voorkeur, een andere locatie is minder ideaal. Het gezondheidscentrum is een commerciële functie. Zij kunnen hier risicodragend investeren of op basis van een langjarig huurcontract een commerciële huurprijs voor betalen. Hiermee kan het gezondheidscentrum een commerciële drager worden voor De Nieuwe Schelft, naast de functionele en maatschappelijke toegevoegde waarde.

Gezondheidscentrum FitmetZorg (gespreksverslag bijlage 2m)

De kernactiviteiten van deze organisatie zijn sport/revalidatie en medisch centrum met poliklinische specialisten. Zij willen zich graag vestigen, tezamen met De Praktijk, in een nieuw op te richten medisch gezondheidscentrum in De Schelft. Zij zien meerwaarde in een multifunctionele bijdrage door zorg dichtbij de mensen te brengen. Laagdrempelige revalidatie en zorg op één plek gecentreerd. Ook zij kunnen een commerciële huurprijs betalen.

5.2 Schriftelijke enquête overige gebruikers De Schelft

Enkele minder frequente gebruikers van De Schelft is een schriftelijke enquête gestuurd. Zes hiervan zijn retour ontvangen en opgenomen in bijlage 3. Hieronder volgt per gebruiker een kort overzicht van de gegeven antwoorden.

Van Nispen De Zilk (bijlage 3a)

Gymnastiekvereniging voor gym, streetdance, yoga, powerdance, 55+ gym en kickboxen. Huidig ledental is 268, als gevolg van Corona is dit 50 leden minder dan begin dit jaar. Verwacht wordt dat dit na Corona weer aantrekt. Voor Streetdance gebruikt de vereniging op woensdagmiddag de theaterzaal en 1x per jaar een uitvoering. Zij gebruiken ook gymzaal De Egelantier in De Zilk, aangezien ze een Zilkse vereniging zijn. Zien graag de theaterzaal terugkomen.

Raponsol (bijlage 3b)

Theatervereniging met 3 leden. Voor voorstellingen huurt deze vereniging 6x per jaar de theaterzaal. Zien graag de theaterzaal in De Nieuwe Schelft terugkomen, aangezien De Muze voor hen te kostbaar is.

De Harpe Davids (bijlage 3c)

Muziekvereniging met circa 75 leden. Voor voorstellingen huurt deze vereniging 1x per jaar de theaterzaal en voor grotere voorstellingen incidenteel de sporthal. Zien graag de theaterzaal in De Nieuwe Schelft terugkomen.

Muziekvereniging Stichting Jeanne d'Arc (bijlage 3d)

Vereniging met ca 140 leden met als doel het aanleren en beoefenen van instrumentale muziek, alsmede het bewegen daarop in verschillende samenstellingen en verbanden alsmede het geven van uitvoeringen en show(s) aan donateurs en overige belangstellenden. Gebruiken de sporthal voor ca 5 voorstellingen per jaar (3 concerten en 2 Twirlwedstrijden). Concerten werden door ca 1.000 personen bezocht. Stabiele vereniging in ledenaantal, heeft moeite met het vinden van vrijwilligers. Heeft een eigen verenigingsgebouw voor reguliere repetities en muzieklessen. Huren daarnaast gymzalen voor looprepetities van marchingband en majorettes. Zien graag de sporthal in dezelfde omvang terugkomen, met voldoende tribune capaciteit (250 vast en 350 uitschuifbaar), podium van ca 80 m2, voldoende ophangpunten voor licht- en geluidsinstallatie, goede akoestiek.

Noordwijkse Hockey Club (bijlage 3e)

Hockeyvereniging voor veld- en zaalhockey, met ca 650 leden. Gebruiken de sporthal van De Schelft voor trainingen zaalhockey in de maanden november t/m februari van maandag tot vrijdag gemiddeld van 16.30 tot 21.30 uur. Zodra de sporthal bij SJC gereed is, zal dat de voornaamste trainingsfaciliteit worden van de hockeyclub. Niet structureel doch slechts incidenteel (indien nodig) zal de sporthal van De Nieuwe Schelft wordt gebruikt voor zaalhockey trainingen.

Noordwijkerhoutse StrandLopers (NSL) (bijlage 3f)

Atletiekvereniging met circa 380 leden voor hardlopen en sportief wandelen. Ledental is dalend. De NSL gebruikt De Schelft jaarlijks in april als wedstrijdlocatie voor een hardloopevenement met 900 tot 1.100 deelnemers: kleedkamers, toiletten, centrale hal, sporthal, kantine, juryruimte en buitenruimte. Vroeger gebruikte de NSL De Schelft ook als vergaderruimte. Voor april 2021 wordt uitgeweken naar sportpark De Boekhorst. Of deze in de toekomst gehandhaafd blijft is nog niet bekend, dit hangt af van de ervaringen.

Oranjevereniging (bijlage 3g)

Op drie momenten in het jaar maakt de Oranjevereniging gebruik van De Schelft:

- Eind januari Mid-Winter-Drive klaverjassen: ca 160 tot 200 personen, 2/3 van de sporthal
- Begin september bridge-drive en een zwemwedstrijd tijdens Oranjefeesten. Gebruik toneelzaal en wedstrijdbad.
- Incidenteel het meifeest in de sporthal.

Verder geen gebruik van De Schelft. Spreken wel de wens uit dat De Schelft terug komt.

Triatlonvereniging De Bollenstreek (bijlage 3h)

Gebruiken het wedstrijdbad van De Schelft 2 uur per week, totaal 75 uur per jaar. Willen dit graag ook niet De Nieuwe Schelft voortzetten. Bij voorkeur de maandag/dinsdagavond en de donderdagavond.

5.3 Digitale enquête bevolking Noordwijkerhout

Om de niet-georganiseerde gebruiker van De Schelft ook te bereiken, is een digitale enquête uitgezet. De enquête is gericht op de vraag of men wel of niet gebruikt maakte van De Schelft en wat de ervaringen waren. De enquête is uitgezet na de brand, in de periode van 18 november t/m 6 december 2020. Per hoofdfunctie is gevraagd wat de pluspunten en verbeterpunten waren. Tevens is gevraagd welke voorzieningen zeker terug moeten komen in De Nieuwe Schelft. Vragen over huidig gebruik zijn gericht op de situatie voor de brand en corona. De rapportage van de enquête is weergegeven in de bijlage. Hieronder wordt volstaan met de belangrijkste uitkomsten uit de enquête.

- 1.746 respondenten, 58% vrouw – 42% man, goed verdeeld over alle leeftijdscategorieën;
- 74% van respondenten maakt gebruik van De Schelft;
- 40% lid van een vereniging die gebruikt maakt van De Schelft, 32% vroeger lid van een vereniging;
- Nagenoeg alle respondenten zijn afkomstig uit postcodegebied 2211 (Noordwijkerhout);
- Algemene verbeterpunten van De Oude Schelft: onderhoudsniveau, hygiëne, uitstraling, aanbod en assortiment horeca, personeel (beperkte service), sfeer (met name horeca);
- Bereikbaarheid van de huidige locatie is geen probleem: men gaat over het algemeen per fiets, daarna per auto of lopend. Slechts 6% van respondenten ervaart een parkeerprobleem, met name bij grote evenementen.
- Zwemmers in De Schelft komen 1 tot 2 keer per week naar het zwembad. Een beperkt aantal zwemmers zwemt ook in andere zwembaden, met name Binnenzee in Noordwijk, Wasbeek in Sassenheim en Aquamar in Katwijk. Genoemde redenen voor een bezoek aan een ander zwembad zijn recreatief en banen zwemmen.
- Het aanbod aan activiteiten in het zwembad sloot aan op de vraag. Uitbreiding van de uren voor banenzwemmen en recreatief zwemmen is veel genoemd. Populaire functies van het zwembad zijn het wedstrijdbad, recreatiebad, glijbaan, waterspeeltuin en whirlpool. Als minst populaire voorzieningen worden de sauna en het peuterbad genoemd. Zwembad is verouderd en kamt met achterstallig onderhoud en daardoor minder aantrekkelijk ten opzichte van andere (concurrerende) zwembaden in de omgeving.
- De sporthal voldeed voor de brand aan zowel de sportfunctie als de evenementenfunctie, ondanks de sterke veroudering en het forse achterstallig onderhoud. Graag ziet men de grote sporthal in De Nieuwe Schelft terugkomen, maar dan up-to-date en voorzien van een podium voor uitvoeringen en evenementen. Aantal tribuneplaatsen was voldoende. Beschikbaarheid van de sporthal voor sport (vanwege concurrentie met activiteiten van exploitant) en hygiëne waren grote aandachtspunten.
- De sporthal was geschikt voor evenementen, met name carnaval. De genoemde mankementen nam men op de koop toe: de accommodatie werd ieder jaar weer geschikt gemaakt voor het carnaval. Van de respondenten gebruikte 45% de sporthal voor het carnaval. Ruime dimensionering van garderobe, verkeersruimten, bar en toiletten zijn aandachtspunten om tijdens carnaval opstoppen zijn genoemde verbeterpunten.

- 20% van de respondenten maakte gebruik van de theaterzaal. Meer dan de helft hiervan slechts 1 tot 3 keer per jaar voor een voorstelling. De oude theaterzaal was verouderd en gedateerd. Een update was nodig. Toch werd de zaal onder het beperkt aantal gebruikers wel gewaardeerd: deze groep mensen ziet de theaterzaalfunctie als een up-to-date faciliteit dan ook graag terug in De Nieuwe Schelft.
- De afzonderlijke gebruikers geen synergie tussen de functies. Voor fitnessleden geldt dit voor het zwembad wel, aangezien het gebruik van het zwembad in hun fitnessabonnement zat inbegrepen.

Conclusies: over het algemeen was men tevreden over het aanbod aan functies van De Oude Schelft.

Bij voorkeur ziet men dezelfde functies terug in De Nieuwe Schelft, maar dan up-to-date.

5.4 Terugkoppeling stakeholders

De terugkoppeling aan de stakeholders omtrent de resultaten van de toekomstvisie heeft eind maart 2021 plaatsgevonden. In een presentatie zijn in drie sessies (zwembad, sporthal en cultuur) aan de betreffende groep de belangrijkste resultaten toegelicht. Vanzelfsprekend exclusief de financiële uitwerkingen, aangezien deze zijn voorbehouden aan het gemeentebestuur. Tijdens de sessies was er uitgebreid gelegenheid tot het stellen van vragen. Ter voorbereiding op de sessies is het concept rapport aan de aanwezigen toegezonden. Tevens is partijen de gelegenheid geboden een schriftelijke reactie na te zenden. Hiervan hebben ODI, St. Jeanne d'Arc en de sportraad gebruik gemaakt. De nazendingen van deze partijen zijn, voorzien van een reactie, opgenomen achter het betreffende gespreksverslag c.q. ingevulde schriftelijke enquête. Deze zijn terug te vinden in de bijlage van dit rapport. Feitelijkheden uit deze terugkoppeling zijn verwerkt in dit rapport.

5.5 Conclusies participatie

Voor dit onderzoek is een breed participatietraject uitgezet. Met frequente gebruikers is een persoonlijk gesprek gevoerd, terwijl minder frequente gebruikers een vragenlijst is toegestuurd. De ongeorganiseerde gebruikers en overige inwoners van de gemeente zijn door middel van een online enquête in de gelegenheid gesteld hun visie op de toekomst van De Schelft te geven. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste resultaten.

Algemeen:

De Schelft had voor de brand op 14 november 2020 een sterk sociaal maatschappelijke functie in de kern Noordwijkerhout. Het carnaval is een uniek evenement (USP) dat dit sociale karakter van de accommodatie versterkt. De bevolking van de gemeente Noordwijk groeit komende jaren, waardoor extra behoefte aan sport- en evenementenfaciliteiten te verwachten valt. De wijze waarop Optiesport de exploitatie voert werd niet als klantvriendelijk ervaren. Volgens de stakeholders zou meer uit de exploitatie van De Schelft gehaald kunnen worden dan nu door Optisport wordt gedaan. De ligging in het dorp is goed: men weet de weg naar De Schelft te vinden. Hoewel niet direct bevraagd gaf het merendeel van de gesprekspartners aan dat de huidige locatie van De Schelft de beste locatie is voor De Nieuwe Schelft.

Binnenzwembad:

Gebruik, bezetting en bezoekerijfers van het zwembad zijn laag. Het zwembad wordt hoofdzakelijk gebruikt voor instructiezwemmen, verenigingen en banenzwemmen, in mindere mate voor recreatie. Het wedstrijdbad is functioneel niet geschikt voor wedstrijden. Hiervoor moet worden uitgeweken naar andere zwembaden. In geval van renovatie is herverdeling van gebruik over Binnenzee en De Schelft noodzakelijk, in geval van nieuwbouw kan het nieuwe wedstrijdbassin zodanig worden ingericht dat hier ook wedstrijden in gehouden kunnen worden. Het recreatiebad heeft een minder prominente positie binnen De Schelft. Vanwege de grote concurrentie van recreatieve zwembaden in de omgeving hoeft in De Nieuwe Schelft geen recreatiebad terug te komen. Hooguit enkele recreatieve voorzieningen die wel een toegevoegde waarde bieden, maar weinig ruimte in beslag nemen. Denk hierbij aan een glijbaan en whirlpool. Met het oog op de vergrijzing en toenemende gezondheidszorg, maar ook groeiende bevolking, kan het recreatiebad worden vervangen door een instructiebad met een hogere watertemperatuur. Hiermee kunnen huidige en toekomstige doelgroepen optimaal worden bediend. Hier staat echter een kostenplaatje tegenover.

Sauna,

Wordt niet gezien als toegevoegde waarde. Hoeft niet terug te komen in De Nieuwe Schelft.

Sporthal met evenementenfunctie

De combinatie sporthal met evenementenfunctie wordt gezien als basisvoorziening voor de kern Noordwijkerhout. Het jaarlijkse carnaval is verbonden aan De Schelft, voor velen zelfs onlosmakelijk. De binnensport accepteert dat ze enkele weken per jaar niet in de sporthal terecht kunnen. De grotere afmetingen van de sporthal om het vieren van carnaval mogelijk te maken zijn dan ook een welkome aanvulling voor de binnensport ten opzichte van een standaard sporthal. Met € 95 per uur is de zaalhuur voor verenigingen zeer hoog (2x zo hoog als voor een reguliere sporthal). De onderhoudsstaat van de sporthal was voor de brand slecht. Bij hevige regenval stonden de plassen op de sportvloer, waardoor er gevaarlijke situaties ontstonden. De sporthal had te maken met dalende verhuurcijfers. In de nieuwe sporthal is een tribunefunctie wenselijk, echter gezien het niveau van wedstrijdporten niet noodzakelijk. Opmerkelijk is dat gymnastiekonderwijs geen gebruik maakt van de sporthal. Hier ligt een kans voor verbetering van de exploitatie.

Voor zowel het carnaval als de toneel- en theaterfunctie kan direct aan een zaaldeel van de sporthal een podium worden aangebouwd, met bijbehorende coulissen, bergingen en kleedruimten. De akoestiek en verlichting in de sporthal dienen dan wel aangepast te worden, zodat toneelvoorstellingen met slechts het ophangen van extra geluid- en lichtapparatuur relatief eenvoudig gehouden kunnen worden. In dat geval is kan dit podium wellicht ook als mogelijk alternatief voor een geheel nieuwe theaterzaal fungeren?

Fitness

Financieel een toegevoegde waarde voor De Schelft, Vanuit functionaliteit is de toegevoegde waarde beperkt, zelfs beperkend aangezien onbeperkt zwemmen onderdeel uitmaakte van het fitnessabonnement en hierdoor watercapaciteit voor andere zwemmers weghield. Goede mogelijkheden om te integreren in medisch gezondheidscentrum.

Medisch gezondheidscentrum

Nieuwe functie met potentie om functionele en financiële toegevoegde waarde voor de gehele sport accommodatie te bieden. Doordat gebruik van dit centrum voornamelijk overdag is, zullen de inwoners van Noordwijkerhout de weg naar De Nieuwe Schelft nog beter weten te vinden. Dit resulteert mogelijk ook in een bezoekverhogend effect voor het sportcentrum. Mogelijkheden voor dubbelgebruik van auto- en fietsparkeerplaatsen zijn aanwezig. Twee lokale partijen (Fysiotherapie De Praktijk en Fit met Zorg) zijn geïnteresseerd om dit op commerciële basis gezamenlijk op te pakken en uit te werken.

Theaterzaal

Zeer beperkte bezetting met een paar structurele gebruikers. Vroeger had de theaterzaal ook regionale functie en hogere bezetting. Door exploitant is gebruik van theaterzaal verminderd. Echter, vanuit toneelvereniging is er een sterke wens om een nieuwe theaterzaal te realiseren, up-to-date aan de eisen van de tijd. De professionele theaterzaal in Het Onderdak in Sassenheim wordt hierbij als goed voorbeeld genoemd. Zoals eerder aangegeven kan bij de sporthal een podiumfunctie worden gebouwd die in ieder geval bij evenementen maar wellicht ook voor voorstellingen die anders in de theaterzaal zouden plaatsvinden dienst kan doen. Geen wens van de gebruikers, maar vanuit andere overwegingen (financieel?) wellicht wel een mogelijk alternatief.

Horeca

Nu geen toegevoegde waarde: niet sfeervol, geen klantvriendelijk personeel en hoge consumptieprijs. Heeft wel de potentie met verdienmodel, op voorwaarde dat dit professioneel wordt geëxploiteerd en aantrekkelijk wordt ingericht. De historie heeft uitgewezen dat dit met een bevlogen uitbater mogelijk moet zijn.

Aanvullende functies

De locatie biedt mogelijkheden om aanvullende functies te realiseren. Denk hierbij aan een basisschool (7 groepen, geen vervanging van Prinsenhof) en een kinderdagopvang. Dit biedt dan weer mogelijkheden voor herontwikkeling (met woningbouw?) op de achterblijvende locaties. Nader onderzoek naar realiteitswaarde en haalbaarheid is noodzakelijk.

6 Functionele en ruimtelijke uitwerking varianten

6.1 Overzicht van functionele eisen en wensen

Op basis van de gevoerde gesprekken is een overzicht van functionele wensen voor een toekomstbestendige sportaccommodatie opgesteld. Indien van toepassing is de bijbehorende normering hier aan toegevoegd.

Zwembad

- Les- en instructiezwemmen
- Verenigingszwemmen (trainingen & wedstrijden) wedstrijdzwemmen (korte baan) en waterpolo
- Banenzwemmen 25-meter, 6 baans met beweegbare bodem, beperkte tribune voor 150 personen
- Doelgroep zwemmen 12x8 meter met beweegbare bodem, met iets warmer water:
 - Sportief (bijv. aquagym, aquarobics, enz.)
 - Doelgroepen (bijv. ouderenzwemmen, zwangerschapswemmen, gehandicaptenzwemmen, etc.)
 - Therapeutisch (bijv. revalidatiezwemmen, zorg/therapie zwemmen, etc.)
- Recreatie: glijbaan en whirlpool.
- Schoolzwemmen is niet van toepassing.

De eisen aan het wedstrijdbassin zijn beschreven in normeringen, zoals het Handboek Zwembaden dat door de KNZB is opgesteld, of worden vanuit het gebruik gedefinieerd. Bij de ontwikkeling van een nieuwe zwemaccommodatie is het van belang om te bepalen voor welk type gebruik de accommodatie geschikt moet zijn. Bovenmatig hoge eisen leiden tot hogere investerings- en exploitatiekosten, terwijl ondermaatse eisen leiden tot een slecht bruikbare accommodatie. De KNZB maakt, ten aanzien van de zwemsport, onderscheid tussen 4 typen accommodaties.

- D-accommodatie: Geschikt voor lokale wedstrijden, georganiseerd voor en door de lokale verenigingen;
- C-accommodatie: Geschikt voor regionale wedstrijden, georganiseerd vanuit de Regio in samenwerking met de lokale verenigingen (bijvoorbeeld competitiezwemmen);
- B-accommodatie: Geschikt voor regionale en incidenteel nationale wedstrijden onder auspiciën van de KNZB;
- A-accommodatie: Internationale wedstrijden en evenementen, georganiseerd door LEN/FINA/IPC.

Met het oog op (de beoogde groei in) het inwoneraantal, de omvang van het verzorgingsgebied en het aanbod van concurrerende zwembaden wordt voor De Nieuwe Schelft een **C-accommodatie** aangehouden.

Sporthal voor sport:

- **Sporthal C.1**, minimaal 24x44x7, Handbal, badminton (7 velden), tafeltennis (26 tafels), voetbal, korfbal, volleybal (3 velden), basketbal (3 velden). **Voorkeur voor 48x28x9** zodat er 9 badmintonvelden ingepast kunnen worden en betere uitloopmogelijkheden voor overige zaalsporten.
- Gymnastiekonderwijs in 3 zaaldelen, waarvan 1 voor spelsporten. Toelichting: hoewel voor de brand niet in het programma van De Schelft opgenomen, wordt voor De Nieuwe Schelft verondersteld dat gymnastiekonderwijs in de komende decennia nog wel eens in de sporthal kan worden ondergebracht.
- Optioneel: tribune (kan bij 48x28x9 met uitschuiftribunes aan één lange zijde worden gerealiseerd).

Sporthal voor evenementen (carnaval als maatgevend evenement):

- Bezoekcapaciteit centrale locatie: max 3.000 personen gelijktijdig incl. personeel en vrijwilligers
- Hoofdruimten in een centrale locatie:
 - o Minimaal 1.500 m2 hal (huidig 50x34 meter)
 - o 200 m2 dansruimte
 - o 150 m2 garderobe
 - o 150 m2 berging
 - o 100 m2 trainingsruimte
 - o 150 m2 verenigingsruimte met barfaciliteit
 - o Toiletruimten voor heren, dames en miva

- In decentrale locatie (bij voorkeur toegevoegd aan de centrale locatie):
 - o 200 m2 bouw- en opslagruimte (extern)
- Goed bereikbaar met voldoende parkeerfaciliteit in sociaal veilige omgeving

Theaterzaal

Verenigingen als muziekvereniging De Harpe Davids (1 voorstelling per jaar), theatergroep Raponsel (6 voorstellingen per jaar) en gymnastiekvereniging Van Nispen (elke woensdagmiddag streetdance) en Toneelvereniging ODI (3 voorstellingen x 2 avonden / middagen + 2 seniorenmiddagen per jaar) zien ook in De Nieuwe Schelft de theaterzaal in het gebouw terugkomen. Uitgangspunt in dat geval een zaal die vergelijkbaar is met de oude zaal, doch aangepast aan de eisen van deze tijd voor het houden van voorstellingen. Veel gebruikt voorbeeld door deze verenigingen is de theaterzaal Het Onderdak in Sassenheim. Dit is als referentie voor de theaterzaal in De Nieuwe Schelft aangehouden. Zowel gebruikers als bezoekers zien graag de theaterzaal terugkomen.

Voor de varianten 1 en 2 is een professionele theaterzaal opgenomen. Het Onderdak uit Sassenheim heeft hierbij als inspiratiebron gediend. Deze theaterzaal omvang afgerond 700 m2 bvo, opgebouwd uit de volgende ruimten:

- Entree, foyer en horeca: gebruik van entree, centrale hal en horeca sportcomplex (ruimtelijk synergievoordeel)
- 18 m2 toiletten bezoekers
- 74 m2 voor twee groepskleedruimten, miva en toiletten gebruikers
- 258 m2 voor theaterzaal
 - o 168 m2 zaalruimte
 - o 79 m2 podium
 - o 11 m2 sminkruimte
 - o 15 m2 techniek
 - o 25 m2 bergingen
- 236 m2 verenigingsruimten
 - o 60 m2 honk ODI
 - o 60 m2 repetitieruimte ODI
 - o 79 m2 werkruimte voor decor
 - o 38 m2 opslag decor
- 74 m2 techniekruimte (voornamelijk luchtbehandeling).

Podium bij sporthal: zowel voor evenementen als mogelijk ook alternatief voor theaterzaal?

Aanvullend voor evenementen (dus als extra faciliteit) is de wens om een podium direct aan de sporthal te realiseren. Naast een toegevoegde waarde voor het carnaval heeft dit podium ook een toegevoegde waarde voor overige culturele gebruikers van de sporthal, zoals bijvoorbeeld St. Jeanne d'Arc. Hoewel geen wens van de gebruikers van de theaterzaal, kan dit podium wellicht ook gebruikt worden voor voorstellingen die anders in de theaterzaal plaatsvinden. Hieraan worden de gewenste repetitieruimten voor ODI toegevoegd. De afweging of de theaterzaal hiermee kan vervallen is een politieke keuze.

Het podium aan de sporthal inclusief de verenigingsruimten voor ODI is als alternatief voor de professionele theaterzaal uitgewerkt in de varianten 3 en 4. Totaal 311 m2 bvo, opgebouwd uit de volgende ruimten:

- 79 m2 voor een vast podium
- 232 m2 verenigingsruimten
 - o 60 m2 honk ODI
 - o 60 m2 repetitieruimte ODI
 - o 79 m2 werkruimte voor decor
 - o 33 m2 opslag decor
- Overige functies gebruik van aanwezige ruimten sporthal (toiletten, kleedruimten, miva, smink, berging, entree, centrale hal, horeca, etc)

Het derde zaaldeel van de sporthal dient hierbij als publieksruimte. Voorafgaand aan een voorstelling dient de vloer te worden afgeschermd, eventueel aangevuld met extra aankleding van het zaaldeel voor een betere

beleving van de voorstelling. Voor het derde zaaldeel van de sporthal dient in het programma van eisen extra vaste akoestische voorzieningen, verlichting en geluid te worden meegenomen. In de kostenraming is hiervoor een stelpost voor meegenomen.

Fitness

Aanvullende functie ter ondersteuning van de exploitatie. Kan heel goed worden ingevoegd in het medisch gezondheidscentrum.

Medisch gezondheidscentrum, totaal circa 1.500 m2 nvo / 1.800 m2 bvo

Deze functie maakt onderdeel uit van het totale complex, maar wordt door een externe private partij gehuurd.

De functie kan zelfstandig functioneren, maar heeft de entree wel via de hoofdentree van De Schelft.

- Entree en ontvangst met koffieruimte
- 2 Kleedruimten met kleine saunafaciliteit
- Fitnessruimte voor kracht, cardio en groepslessen.
- Gezondheidscentrum met behandelkamers, spreekkamers en oefenzaal
- Faciliterende ruimten voor personeelsruimten en berging.

Vooralsnog wordt uitgegaan van het opgegeven programma van De Praktijk en Fit met Zorg, zoals door hen gezamenlijk opgesteld en ingediend. Indien hier aanleiding voor is of noodzakelijk zijn, kan hier vanzelfsprekend vanaf worden geweken.

Horeca

De horeca is ondersteunend ten opzichte van sportgebruik. Voor evenementen (carnaval) niet primair geschikt, in dat geval evenementenhoreca. Samenwerking met medisch gezondheidscentrum. De situering in het gebouw is centraal, met zicht op de sportfuncties.

Basisschool 7 groepen

Als mogelijk toegevoegde functies is de realisatie van een basisschool genoemd. Deze school kan vanwege de locatie en het verzorgingsgebied geen vervanging zijn van basisschool De Prinsenhof. In samenspraak met de gemeente is een basisschool niet meegenomen in de uitwerkingen van dit rapport.

Eventueel kan er op De Schelft naschoolse opvang dan wel kinderdagopvang aan worden toegevoegd. Ook dit is verder niet in de uitwerkingen meegenomen.

6.2 Uit te werken varianten

Bovenstaande is in samenspraak met de werkgroep vertaald naar de volgende varianten. Hierin zijn tevens de twee extra varianten opgenomen die de gemeente op 12 februari 2021 heeft verzocht uit te werken.

	Variant 1 Huidige configuratie, instructiebad ipv recreatiebad	Variant 2 Als 1 Minus instructiebad	Variant 2a Renovatie wedstrijdbad geen instructiebad nieuwbouw overig	Variant 3 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal Zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad Alternatief theaterzaal	3b1 aanvulling Stand alone 25x15,4 wedstrijdbad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal en kleinere sporthal
Zwembad								
Wedstrijdbad	25x15,4	25x15,4	25x12,5	25x15,4	15x10	-	25x15,4	25x15,4
Instructiebad	12x8	-	-	-	-	-	-	-
Sport/evenementenhal								
Combinatiehal	50x34x9	50x34x9	50x34x9	50x34x9	50x34x9	50x34x9	n.v.t.	-
Sporthal	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	n.v.t.	44x24x7
Evenementenfunctie	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	incl.	n.v.t.	incl.
Theaterzaal	ja	ja	ja	alternatief	alternatief	alternatief	n.v.t.	alternatief
Horeca+foyer	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gezondheidscentrum incl. fitness	optioneel	optioneel	optioneel	optioneel	optioneel	optioneel	n.v.t.	optioneel

Tabel 7 Ruimteprogramma varianten

6.3 Ruimteprogramma

De varianten zijn uitgewerkt in een ruimteprogramma. Onderstaande tabel geeft hiervan een samenvatting. Hierin zijn tevens de twee extra varianten opgenomen die de gemeente op 12 februari 2021 heeft verzocht uit te werken.

	Variant 1 Huidige configuratie, instructiebad ipv recreatiebad	Variant 2 Als 1 Minus instructiebad	Variant 2a Renovatie wedstrijdbad geen instructiebad nieuwbouw overig	Variant 3 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal Zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad Alternatief theaterzaal	3b1 aanvulling Stand alone 25x15,4 wedstrijdbad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal en kleinere sporthal
Hoofdfunctie	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO	M2 BVO
a Entree + horeca + personeel	806	781	781	756	746	706	403	806
b Wedstrijdbad 25x15,4	1964	1964	1964	1964	0	0	1964	1964
c Instructiebad 15 x 10	0	0	0	0	886	0	0	0
c Instructiebad 12 x 8	757	0	0	0	0	0	0	0
d Algemene ruimten sporthal	299	299	299	299	299	299	0	299
e Sporthal C3 50x34x9	3180	3180	3180	3491	3491	3491	0	0
f Sporthal C1 44x24x7	0	0	0	0	0	0	0	2236
g Theaterzaal	700	700	700	0	0	0	0	0
Totaal excl. optie	7707	6925	6925	6510	5423	4496	2367	5305
Totaal bebouwd excl. optie	5778	5425	5425	4912	4217	3621	1646	3802
h Gezondheidscentrum incl. fitnc	1818	1818	1818	1818	1818	1818	0	1818
Totaal incl. optie	9525	8743	8743	8329	7241	6314	n.v.t.	7124
Totaal bebouwd incl. optie	5920	5567	5567	5053	4358	4167	n.v.t.	4347

Tabel 8 Ruimteprogramma varianten

Het ruimteprogramma is op basis van de NEN 2580 uitgewerkt, waarbij voor de nieuwbouw het NO (nuttig oppervlak) is bepaald en het BVO (bruto vloeroppervlak) op basis van een factor. Deze technische benadering resulteert in een realistische inschatting van het concept t.a.v. de te realiseren gebouweters en volumes.

- De berekening van het bruto vloeroppervlak (BVO) wordt bepaald door de vormfactor. De vormfactor bestaat uit een reservering constructie, verkeers- en techniekruimte (tarra) en ontwerprijheid. Deze efficiency is belangrijk aangezien dit in grote mate de stichtingskosten en de exploitatiekosten bepaald. Nieuwbouw zorgt voor de meeste efficiency in het gebruik van de m². Dat betekent dat om de nuttige meters te kunnen realiseren (NO meters) er minder bruto meters (BVO) te bouwen zijn.
- De hoogte van de te realiseren gebouwdelen is gekoppeld aan de normering van nieuwbouw en gebruikerswensen. Dat resulteert in een volume o.b.v. de BVO m² per ruimte. Hierbij geldt dat alle ruimten minimaal dienen te voldoen aan de in wet- en regelgeving gestelde afmetingen (Bouwbesluit).

6.4 Terrein en parkeren

Ten aanzien van het terrein is ter indicatie onderstaand overzicht gemaakt van de onderdelen waar rekening mee gehouden moet worden. Locatie specifieke zaken zoals bodemgesteldheid, grondwater, archeologie, bomen, hoogteverschillen etc. zijn hier niet in opgenomen. Deze dienen separaat inzichtelijk te worden gemaakt voor de locaties. Bij de bepaling van de onderdelen is uitgegaan van de minimale bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de recent vastgestelde nota Parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk en de ITS criteria voor minder validen.

Onderdeel	Auto	Fiets
Overdekt zwembad per 100 m2 wateroppervlak	11,5	32
Sporthal / gymlokaal per 100 m2 sportvloer	2,85	8,5
Horeca (cafe/bar/cafetaria) per 100 m2 BVO	6,0	10,0
Fitnessstudio/sportschool per 100 m2 bvo	4,0	9,3
Musical/theater per 100 m2 bvo	4,0	9,3

Tabel 9 Normen voor auto- en fietsparkeren per functie (bron: Parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk)

Voor de verschillende varianten resulteert dit in de volgende aantallen auto- en fietsparkeerplaatsen:

	Variant 1 Huidige configuratie, instructiebad ipv recreatiebad	Variant 2 Als 1 Minus instructiebad	Variant 2a Renovatie wedstrijdbad geen instructiebad nieuwbouw overig	Variant 3 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal Zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad Alternatief theaterzaal	3b1 aanvulling Stand alone 25x15,4 wedstrijdbad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal en kleinere sporthal
Parkeren incl. optie gezondheidscentrum incl. fitness								
Aantal autoparkeerplaatsen	204	193	184	181	154	136	56	168
Aantal fietsparkeerplaatsen	403	372	344	344	269	221	143	307
Aantal motorfiets plaatsen	10	10	10	10	10	8	2	8
Aantal touringcar parkeerplaatsen	2	2	2	2	2	2	1	1
Aantal miva parkeerplaatsen	4	4	4	4	4	3	1	3

Tabel 10 Normen voor auto- en fiets parkeren per functie (bron: Parkeernormen 2020 gemeente Noordwijk)

Ter vergelijking: locatie De Schelft heeft momenteel ca 175 autoparkeerplaatsen en ca 150 fietsparkeerplaatsen.

Voor de overige verharding en invulling van het terrein is op basis van ervaringsgegevens een inschatting gemaakt van de benodigde ruimte. Aangevuld met het benodigde bouwoppervlak voor De Nieuwe Schelft geeft dit onderstaand benodigde terreinoppervlak per variant.

	Variant 1 Huidige configuratie, instructiebad ipv recreatiebad	Variant 2 Als 1 Minus instructiebad	Variant 2a Renovatie wedstrijdbad geen instructiebad nieuwbouw overig	Variant 3 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal Zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad Alternatief theaterzaal	3b1 aanvulling Stand alone 25x15,4 wedstrijdbad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Alternatief theaterzaal en kleinere sporthal
	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein	m2 terrein
Gebouw incl. optie gezondheidscentrum								
a Bebouwd oppervlak	5920	5567	5567	5053	4358	4167	1646	4347
Terrein								
b Parkeren voor auto en fiets	3384	2826	2477	2774	2361	2075	913	2527
c Verhardingen incl. rijbanen	3538	3120	2858	3081	2671	2156	1045	2395
d Groen en water	1384	1189	1067	1171	1006	846	392	984
Totaal m2 terrein incl. optie	14226	12702	11969	12079	10397	9245	3996	10254

Tabel 11 Terreinoppervlak exclusief eventuele optimalisatie uit parkeerbalans

In bovenstaande tabel is een realistisch beeld weergegeven van de minimale ruimtebehoefte behorend bij een toekomstbestendige accommodatie. Deze minimale ruimtebehoefte is voor elke locatie uitgangspunt en wordt in de basis van de kostenraming opgenomen. Het opstellen van een parkeerbalans per locatie is wenselijk om tot een daadwerkelijk benodigd aantal parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te komen.

7 Locatieonderzoek en ruimtelijke inpassing

7.1 Stedenbouwkundig onderzoek potentiële locaties

In samenspraak met de werkgroep heeft de stedenbouwkundige van de gemeente Noordwijk een longlist opgesteld van mogelijke locaties voor herontwikkeling van De Nieuwe Schelft. Deze locaties zijn op hoofdlijnen beoordeeld. Hieruit kwamen drie potentiële locaties uit naar voren. Deze zijn verder beoordeeld op haalbaarheid.

De eerste locatie betreft de huidige locatie van De Schelft. De andere locaties betreffen alternatieve locaties aan de rand van de kern Noordwijkerhout. Voor dit onderzoek zijn de alternatieve locaties anoniem gehouden.

Op hoofdlijnen laten deze locaties zich als volgt kenmerken (verdere locatiekenmerken in volgende paragrafen):

	Locatie 1 Huidige locatie De Schelft	Alternatieve locaties
Perceeloppervlak	< 14.000 m ²	> 10.000 / > 21.000 / > 28.000 m ²
Oppervlak beschikbaar*	10.000 – 11.000 m ²	> 10.000 / > 21.000 / > 28.000 m ²
Eigendom	Gemeentelijk eigendom	Privaat eigendom
Planologisch	Binnen BSD	Buiten BSD

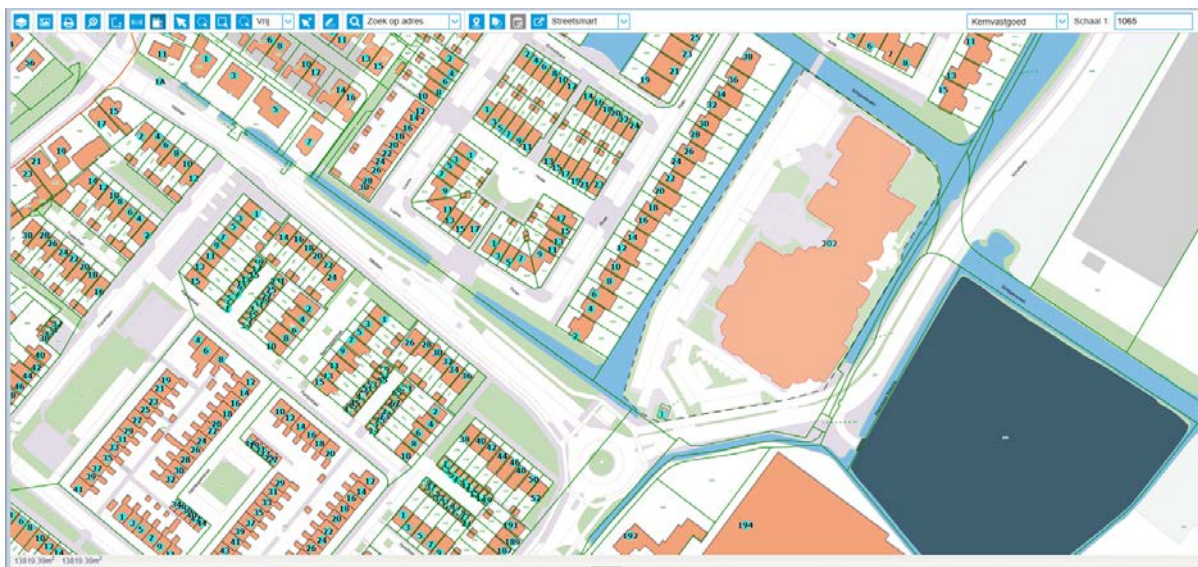
(*) Een stedenbouwkundige verkenning naar een zorgvuldige inpassing van De Nieuwe Schelft op de huidige locatie resulteert in de conclusie dat er 10.000 tot 11.000 m² terrein beschikbaar is voor de nieuwbouw incl. parkeren.

Tabel 12 Kenmerken onderzoekslocaties voor De Nieuwe Schelft (bron gemeente Noordwijk)

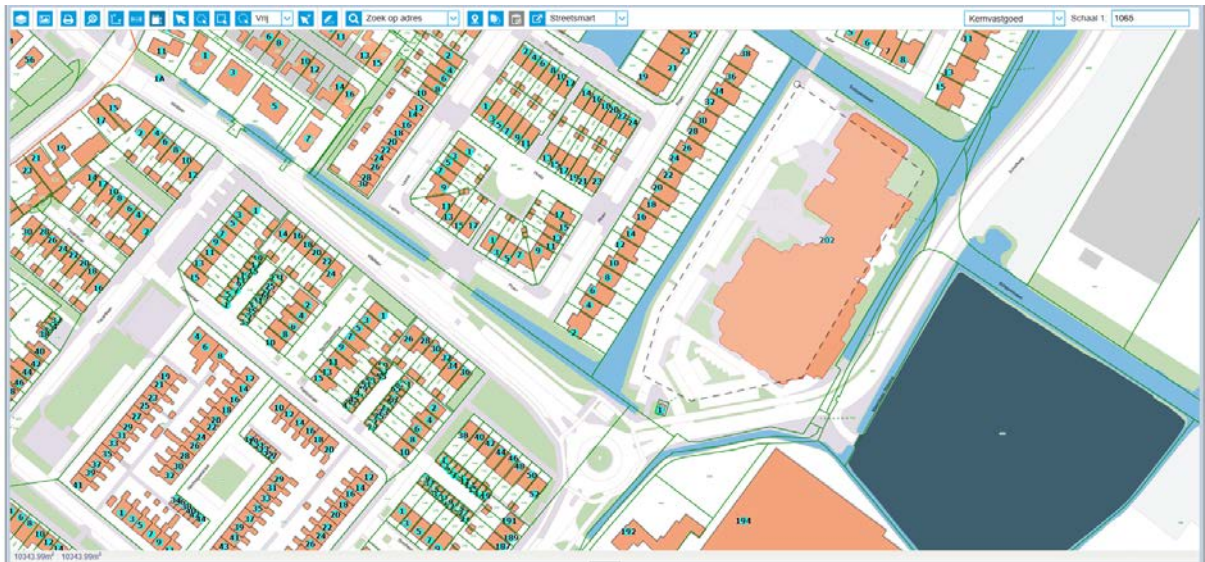
7.2 Inpassing nieuwbouw op locatie 1 De Schelft

De huidige locatie van De Schelft is aan de rand van de kern Noordwijkerhout, op acceptabele afstand van het centrum. De huidige situatie laat zich kenmerken door water aan drie zijden, één aansluiting voor autoverkeer dicht op de rotonde en een aansluiting voor langzaam verkeer vanuit de noordelijk gelegen wijk. De bruto oppervlakte van de bestaande locatie is een kleine 14.000 m². Dit is inclusief trafo en toerit. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen (zie: overige uitgangspunten voor ruimtelijke inpassing) is het werkelijk beschikbaar perceel beperkt tot 10.000 tot 11.000 m² terrein.

Een verkenning naar de mogelijkheid om de maximale variant op het stuk van het huidige parkeerterrein en afgebrande sporthal te herbouwen, zonder fasering en met de mogelijkheid om tijdens de bouw het bestaande zwembad open te houden, wijst uit dat dit niet mogelijk is. Het resterende 'postzegel' gebied is hiervoor te klein.



Figuur 4 Oppervlaktebepaling huidige locatie De Schelft: <14.000 m² terrein



Figuur 5 Beschikbaar oppervlak huidige locatie De Schelft vanuit ruimtelijk oogpunt gezien: circa 10.000 tot 11.000 m²

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de uitgangspunten waarmee op een zorgvuldige wijze de nieuwbouw ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast kan worden op de huidige locatie van De Schelft. Om tot een goede inpassing te komen is het noodzakelijk de nieuwe gebouwen terug te leggen ten opzichte van de voormalige sporthal. Daarmee kan het groen en water rondom worden doorgezet en kan er een representatieve uitstraling worden bereikt.



Figuur 6 Ruimtelijke inpassing waarbij 10.000 tot 11.000 m² terrein resteert voor bebouwing en infrastructuur.

Op basis van de benodigde footprint van het programma is vervangende nieuwbouw met inbegrip van de nieuwe parkeernormen voor auto's en fietsen niet goed op de locatie in te passen. Dit kan worden ondervangen door of het aantal functies verder terug te brengen dan de onderzochte varianten of door anders om te gaan met de parkeervraag (in aantal en/of aan de overzijde van De Schelftweg). Voor de kleinere varianten geldt dat de locatie rekenkundig voldoende ruimte biedt, echter de inpassing vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet optimaal is zonder dat het aantal gebouwfuncties wordt verkleind dan wel het aantal parkeerplaatsen wordt verlaagd / verplaatst.

Realisatie van een deel van de parkeerplaatsen aan de overzijde van de Schelftweg is in het kader van deze toekomstvisie nog niet nader onderzocht. Indien hiervoor geopteerd wordt, wordt nader onderzoek ten zeerste aanbevolen. Op voorhand kunnen hier de volgende aandachtspunten voor meegegeven worden:

- Verkeersveiligheid: oversteek van een 50 km/h weg door voetgangers;

- Financieel: verwervingskosten van gronden;
- Risico in tijd: gebied voor parkeren aan overzijde Schelftweg ligt buiten BSD met kans op vertraging dan wel afstel van een nieuw bestemmingplan. Dit heeft vervolgens weer consequenties voor de uitkering van verzekeringsgelden;
- Langere loopafstand tot de entree van De Nieuwe Schelft.

De kosten voor gedeeltelijke verplaatsing van de parkeerplaatsen zijn nog niet meegenomen in de financiële doorrekeningen voor deze toekomstvisie.

De optie voor een medisch gezondheidscentrum is voor alle varianten goed in te passen. Dit is mogelijk doordat deze functie grotendeels op de verdieping(en) gesitueerd kan worden, waardoor de uitbreiding van het bouwvlak beperkt kan blijven. De met deze functie gemoeide parkeerplaatsen zijn in de uitwerkingen meegenomen.

Indien gewenst kan de bouw gefaseerd plaatsvinden, waarbij het zwembad open kan blijven totdat het nieuwe zwembad gereed is. Een doorlooperperiode tot en met start bouw korter dan 36 maanden lijkt realistisch. Het gebouw dat in een gefaseerde bouw wordt gerealiseerd kan op een zodanige wijze op een stedenbouwkundige en functionele wijze worden ingepast, dat een vergelijkbaar gebouw zal zijn als dat het gebouw in zijn geheel (dus ook op de plek van het huidige zwembad) wordt gerealiseerd.

Voor de ontsluiting zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt twee varianten onderzocht: zuidzijde (huidige ontsluiting) en noordzijde aan de Schelftweg. De voorkeur gaat hierbij uit naar de ontsluiting aan de zuidzijde, waarbij vanuit verkeersveiligheid het wenselijk is deze iets verder van de rotonde af te leggen.

De huidige locatie van De Schelft is tijdens de gesprekken met stakeholders in nagenoeg elk gesprek als zeer geschikt naar voren gekomen: men weet de weg te vinden en zal dit bij herbouw op huidige locatie blijven vinden.



Figuur 7 Huidig bestemmingsplan locatie De Schelft

Overige uitgangspunten voor ruimtelijke inpassing:

- Benadering vanuit toevoeging ruimtelijke kwaliteit Noordwijkerhout
- Aansluiting omgeving:
 - o Entreegebouw oriënteren op parkeerterrein
 - o Landschappelijke inpassing: water en groen rondom doorzetten
 - o Rooilijnen – afstanden fietspad (groene begrenzing rondom)
 - o Voorkantuitstraling (representatief)
 - o Aansluiting verkeer en parkeren verkeersveilig inpassen
- Fasering is mogelijk waardoor huidige zwembad tijdens de bouw open kan blijven.

Voordelen locatie De Schelft	Nadelen locatie De Schelft
- Direct beschikbaar - Goed ontsloten - Centraal in stedelijk gebied - Bekend bij gebruikers en omwonenden - Mogelijkheid om huidige locatie te verduurzamen - Kans voor vergroting van de ruimtelijke kwaliteit - Mogelijkheid tot fasering van de bouw, waardoor het huidige zwembad open kan blijven - Geen grondverwervingskosten voor huidige locatie. - Goede mogelijkheden toevoeging gezondheidscentr. - Kostenbeheersing: beschikt reeds over infrastructuur, ontsluiting en nutsvoorzieningen. - Risicobeheersing: bestemmingsplanprocedure met beperkt risico op bezwaar aangezien de functies niet wijzigen (wel bouwvlak en hoogte). - Risicobeheersing: snelste route naar De Nieuwe Schelft, binnen voorwaarden voor uitkering verzekering (binnen 36 maanden start bouw). - Stakeholdersmanagement: geschikte locatie vanuit stakeholders (blijkt uit gesprekken).	- Geen (sociale!) woningbouw op huidige locatie De Schelft (binnen BSD) - Te weinig ruimte voor variant 1, zeer beperkt ruimte voor overige varianten. Daarnaast noodzaak om parkeren aan overzijde van De Schelftweg te realiseren. - Indien parkeren aan overzijde: verwervingskosten van gronden en infrastructurele maatregelen. - Risico: wijziging bestemmingsplan overzijde van De Schelftweg voor parkeren (buiten BSD). - Geen ruimte voor additioneel programma, bijvoorbeeld basisonderwijs. - Kosten voor tijdelijke huisvesting sporthal/theater. - Extra kosten en doorlooptijd: langere bouwtijd bij gefaseerde bouw, met extra faseringskosten.

Tabel 13 Voor- en nadelen locatie 1 De Schelft

7.3 Inpassing nieuwbouw op alternatieve locaties

De alternatieve locaties liggen minder centraal, de gronden moeten verworven worden en de bestemmingsplan procedures zijn meer risicovol. De doorlooperperiode tot start bouw die langer is dan 36 maanden lijkt onontkoombaar. De alternatieve locaties bieden de mogelijkheid tot herontwikkeling van huidige locatie van De Schelft met woningbouw. Hiermee kan binnen het provinciaal beleid een fors deel van de gemeentelijke woningopgave conform de nieuwe woonvisie worden gerealiseerd.

Gedurende de bouw van de nieuwe Schelft kan het bestaande zwembad open blijven. Dit staat dan wel woningbouw op de huidige locatie op korte termijn in de weg.

Een alternatieve locatie voor de nieuwe Schelft is overigens tijdens de gesprekken met stakeholders niet ter sprake gebracht, maar ook niet door een of meerdere gesprekspartners geopperd.

Voordelen alternatieve locaties	Nadelen alternatieve locaties
- Goed ontsloten; - Beperkte geluidgevoeligheid; - Mogelijkheid tot synergie met overige sportfuncties; - Mogelijkheid tot realiseren representatieve entree van Noordwijkerhout; - Mogelijkheid tot dubbelgebruik parkeren met omringende functies; - Mogelijkheid tot open houden van het huidige zwembad tijdens de bouw van De Nieuwe Schelft op een alternatieve locatie. - Extra inkomsten uit bouw van woningen op locatie De Schelft, Bovendien ligt het binnen BSD en is dus een binnenstedelijke herstructurering, waarvoor bij de Provincie fiat kan worden gegeven .	- Kosten voor tijdelijke huisvesting sporthal en theater. - Extra kosten: private grondeigenaren, waardoor (mogelijk forse) grondverwervingskosten. - Extra kosten: infrastructuur voor ontsluiting en nutsvoorzieningen deels aanwezig, aantakking op bestaande infrastructuur moet worden gerealiseerd. - Buiten BSD: bebouwen van bollengrond / GOM gebied; - Risico: Geen bouwtitel bestemmingsplan: bestemmingsplanprocedure met grotere kans op steekhoudende bezwaren

- Ruimere locatie waardoor huidige programma inclusief parkeren op één locatie gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast veel ruimte om extra programma kwijt te kunnen bij evenementen.
- Als gevolg van grondaankoop en bestemmingsplanprocedure. Hierdoor naar verwachting niet binnen 36 maanden start bouw.
- Risico: als gevolg van langere doorlooptijd, grote kans dat verzekeringsgeld niet wordt uitgekeerd. Niet bekend of verzoek tot uitstel kans van slagen heeft, aangezien dit nu reeds bekend is en een alternatieve locatie voorhanden is.

Tabel 14 Voor- en nadelen alternatieve locaties 2 of 3 voor De Nieuwe Schelft

7.4 Afwegingstabel inpassingsstudie locatie-onderzoek

In samenspraak met de werkgroep zijn bovenstaande uitwerkingen vervat in onderstaande afwegingstabel.

Criterium	Locatie 1 Huidige locatie De Schelft	Alternatieve locaties
Geld	0	-
Tijd	+	-
Keuzemogelijkheden	-	+
Risico's	+	-

Tabel 15 Afwegingstabel onderzoekslocaties voor De Nieuwe Schelft

Conclusie locatieonderzoek:

Op basis van bovenstaande uitwerkingen en afwegingstabel kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uitgaande van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing kan op de huidige locatie de varianten drie en vier worden ingepast. De overige varianten kunnen na maatregelen ook worden ingepast, zoals:
 - o Het bouwprogramma van De Nieuwe Schelft te verkleinen door (nog meer) functies eruit te laten en/of
 - o Af te wijken van de huidige ontwerpprincipes voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing en/of
 - o Af te wijken van de parkeernormen en/of
 - o Een gedeelte van het parkeren te realiseren aan de overzijde van de Schelftweg. Dit brengt wel consequenties en risico's met zich mee. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.
- De toevoeging van een gezondheidscentrum aan het programma van De Nieuwe Schelft is ruimtelijk heel goed mogelijk, aangezien deze functie voornamelijk op de verdieping(en) gerealiseerd wordt en de toevoeging van het bouwvlak hiermee beperkt blijft.
- Realisatie van De Nieuwe Schelft op een alternatieve locatie is mogelijk, echter waarschijnlijk duurder en met het risico dat als gevolg van het doorlopen van planologische procedure niet binnen 36 maanden kan worden gestart met de bouw, waardoor de uitkering van verzekeringsgelden in gevaar komt.

Alle locaties bieden de mogelijkheid om het huidige zwembad gedurende de nieuwbouw open te houden. De keuze voor een locatie staat dus los van de keuze omtrent het wel of niet tijdelijk open houden van het huidige zwembad.

8 Uitgangspunten uitwerkingen

8.1 Wet- en regelgeving

Uitgangspunt is dat het volledige gebouw inclusief installaties, terrein en functionaliteiten dienen te voldoen aan de wettelijke voorschriften en richtlijnen op het moment van indien bouwvergunning. Het bouwbesluit is hierbij leidend. Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zijn.

Daarnaast zijn specifieke criteria voor het openstellen van zwem/sportaccommodatie voor publiek van toepassing. Daarbij gelden de navolgende belangrijkste normen:

- WHVBZ (tot 1 januari 2021) en de nieuwe Zwemwaterwet BHVBZ (indicatie vanaf 1 januari 2021);
- ITS-publiek t.a.v. toegankelijkheid voor mindervaliden;
- De KNZB-richtlijn: handboek zwembaden.
- NOC*NSF normen voor binnensportaccommodaties.

8.2 Total Cost of Ownership

Voor het haalbaarheidsonderzoek is het van belang om de keuze voor het gebouw te baseren op de aspecten functionaliteit, duurzaamheid en TCO. Het aspect duurzaamheid wordt in een concept van maatregelen uitgewerkt om de TCO optimaal te laten uitkomen t.a.v. de vastgoedaspecten. TCO betekent de 'Total Cost of Ownership', zijnde alle kosten en baten gedurende de levensduur van het sportcentrum. In dit hoofdstuk worden de technische basiscriteria die zijn gebruikt voor de kostenramingen uiteengezet. Daarbij zijn de elementen toegelicht die aansluiten bij het dienstverleningsconcept en de ambitie op duurzaamheid.

Een goede invulling van duurzame maatregelen is onderdeel van de haalbaarheidsanalyse. Het inzetten op duurzaamheid creëert extra waarde voor het gebouw, een prettige verblijfsomgeving voor de gebruikers en bezoekers en lagere exploitatiekosten. De visie op duurzaamheid is daarom naast techniek en geld ook gericht op de gebruiker en het milieu en is altijd onderdeel van de financiële uitgangspunten.

Op basis van deze aanpak hebben wij concrete maatregelen benoemd die geïmplementeerd kunnen worden in het project. Met deze maatregelen wordt het mogelijk om het energieverbruik alsook andere kosten met slimme techniek te reduceren en het comfort op het gewenste niveau te krijgen. Per toe te passen duurzame maatregel wordt een korte omschrijving gegeven. In een eventuele opvolgende fase dient dit verder uitgewerkt te worden in een Programma van Eisen, waarin dit nader gespecificeerd wordt en de beste balans tussen maatregelen wordt gezocht binnen het budgetair kader.

8.3 Algemeen technische uitgangspunten

Een kostenraming kan pas worden uitgewerkt als op hoofdlijn een uitgangspunt wordt gedefinieerd voor het technisch kader. Daarvoor is voor de haalbaarheidsstudie voor de accommodatie onderstaande richtinggevend opgenomen:

- **Architectonisch doelmatige uitstraling:** de accommodatie is gericht op een prettige beleving, waarbij een architectonische uitstraling belangrijk is, zowel intern als exterieur. Het is te zien als een gebouw met een lokale uitstraling in de gemeente Noordwijk. Dit betekent dat er beperkt aanvullende budgetten worden toegekend aan de afwerkingen van de gevel en de interne ruimten. Niveau: sober en doelmatig.
- **Optimaal comfort voor de gebruiker:** een extra investering in kwaliteit voor de gebruikers in de vorm van hoogwaardige isolatie, goede regelbaarheid van technieken op basis van ruimte condities en het voorkomen van tocht en grote temperatuurverschillen. Daarnaast een garantie op de juiste water- en luchtkwaliteit.
- **Verbetering exploitatie:** een GebouwBeheerSysteem (GBS) zal worden voorzien, gebaseerd op flexibel gebruik. Tevens zullen de onderhoudskosten worden gereduceerd door slimme technieken om de warmteverliezen en warmtevraag te reduceren.

8.4 Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de uitwerkingen op het gebied van duurzaamheid zijn het duurzaamheidsprogramma 2019 en de Milieuvisie 2020 van de gemeente Noordwijk.

BENG

Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zijn. Het gebouw dient te passen binnen de in 2019 vastgestelde duurzaamheidsprogramma, met aandacht voor de vijf hoofdthema's:

- b. Circulaire economie
- c. Klimaatadaptatie
- d. Biodiversiteit
- e. Duurzame ontwikkeling van de eigen organisatie en gebouwen
- f. energietransitie

Een energiezuinige accommodatie gewenst, zowel uit overwegingen van duurzaamheid als exploitatie, waarbij het streven is naar een energieneutrale (op jaarbasis een neutraal energieverbruik) accommodatie. Op basis van de actuele ontwikkelingen en het programma voor De Schelft zijn uitgangspunten voor duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt. Deze staan hieronder benoemd. De effecten zijn als totaalpakket meegenomen in de investering-, energie- en onderhoudskosten.

All-electric

Uitgangspunt voor nieuwbouw is 'van het gas af' / all-electric. Ervaringen met vergelijkbare accommodaties wijzen uit dat dit als stand alone functie met behulp van warmtepompen te realiseren is. In een opvolgende fase zal de creativiteit van specialisten kunnen leiden tot andere oplossingen, echter binnen het realistisch kader van de financiële en technische mogelijkheden.

Zelfvoorzienendheid niet als stand alone functie mogelijk

Een zelfvoorzienend zwembad is helaas niet mogelijk. Hiervoor is het dakoppervlak te gering om de benodigde elektriciteit met PV panelen zelf op te wekken. Mogelijk dat in samenwerking met functies in de omgeving zelfvoorzienendheid wel mogelijk is. Nader onderzoek in een volgende fase dient dit uit te wijzen.

Maatregelenpakket voor een all-electric accommodatie

Hieronder volgt een overzicht van het maatregelenpakket dat meegenomen is in de basisvarianten, resulterend in een all-electric accommodatie.

1. Reductie energieverlies en behoefte

Beperking van energieverlies en de energiebehoefte van het gebouw vindt plaats aan de hand van de volgende maatregelen:

- a. Hoge luchtdichtheid $QV = 0,3$. Dit betreft de mate waarin door kieren van bouwdeelen warmte uit het gebouw of koude naar binnen stroomt;
- b. Hoge U waarde van de kozijnen (samengesteld met glas) naar $U < 1,0$;
- c. Hoge isolatiewaarde van de verschillende klimaatscheidingen in het gebouw. Vooral tussen de zwembaden en de overige ruimten naar $RC = 2,5$;
- d. Het toepassen van een DIN filter met lage filtersnelheid die het pompvermogen verlaagd. Tevens is door een juiste samenstelling van het pakket (met actief kool) ook de toepassing van een aparte ureumreductor en UV-installatie niet meer noodzakelijk.
- e. Het toepassen van een warmte terugwinning installatie op lucht en het spoelwater;
- f. Optie: Het toepassen van trommelfilters als voorfiltratie van het badwater. Daarmee kunnen de filters worden verkleind en het pompvermogen gereduceerd. Deze optie is niet in de kosten en opbrengsten doorgerekend aangezien het rendement financieel zich nog niet voldoende heeft bewezen. Het is echter een interessante ontwikkeling in waterbehandeling.

2. Ventilatie

Om een hoog energieverbruik door ventilatie te voorkomen, zijn er verschillende maatregelen mogelijk. Uitgangspunt is een goede zonering met per zone een afzonderlijke luchtbehandelingskast. De volgende maatregelen zijn meegenomen:

- Baopt in plaats van het traditioneel systeem van kanalen voor de luchttoevoer en afvoer. Dit verbetert de luchtverdeling en temperatuurgradiënt in de zwembaden en verlaagt de hoeveelheid ventilatie en daarmee het energieverbruik. Bijkomend groot voordeel van dit systeem is dat het comfortverhogend is voor de sporter;
- CO₂ meting in de overige ruimten, niet zijnde zwembad. Hierdoor is minimale ventilatie noodzakelijk indien ruimten niet of minder worden gebruikt. Het toepassen van een CO₂ meting is niet relevant in de zwembad aangezien de ventilatie is gebaseerd op temperatuur en luchtvochtigheid;
- Plaatsing van een gecombineerde luchtbehandelingskast met een rendement van 90%. De warmte van de retourlucht wordt overgedragen op warmtepompen, dit door deze dicht bij elkaar te plaatsen.

3. Warmte- en energie opwekking

Om een all-electric concept toe te passen waarbij er geen gasaansluiting aanwezig is, zijn de volgende maatregelen meegenomen:

- Toepassen van warmtepompen waarbij een lucht-water warmtepomp wordt toegepast met een hoge COP;
- Zonneboiler systeem voor een hoog vermogen voor douchebeurten;
- Installeren elektrische boiler voor het opwarmen van de restant behoefte van het warm tapwater;
- PV-installatie: ingericht voor het behalen van energieneutraliteit.

4. Overige techniek

De navolgende maatregelen zijn toegepast m.b.t. de techniek van het gebouw:

- 100% Led verlichting, eenvoudig regelbaar per zone en geschakeld op aanwezigheid en bezetting;
- Isolatie van RC = 6,0 voor gevels, RC = 8,0 voor daken en RC = 5,0 voor de vloeren;
- Zoutelektrolyse systeem: een techniek voor de ontsmetting van zwembadwater door elektrolyse. Het actieve bestanddeel van de behandeling is chloor. Wanneer het water door de elektrolytische installatie gaat, dan verandert het zout dat opgelost werd in het zwembadwater in chloor. In de basis is traditioneel dosering chloor en zuur voorzien.

8.5 Vaste inrichtingen

Onderstaand zijn de vaste inrichtingen beschreven die worden toegepast:

Onderdeel	
Algemeen	Naam aanduiding, informatieschermen LED, bewegwijzering
Entree + receptie	Receptiebalie, toegangscontrolesysteem, baliewerkplekken, garderobe
Kleedruimten	Groepskleedruimten, wisselcabines zwembad, gezinscabines, miva kleedruimten, Kleedhokjes, lockers met elektronische sluiting, sanitaire voorzieningen voor toilet- en doucheruimten.
Sporthal	Faciliteiten voor evenementenfuntie en vaste inrichting voor zaalsporten en gymnastiekonderwijs.
Zwembaden	Beweegbare bodem, wedstrijdelementen voor waterpolo en korte baan zwemmen, multifunctioneel scorebord LED, 150 tribune zitplaatsen, 70 m glijbaan, whirlpool.
Theater	Podiumfaciliteiten, verlichting, geluid, extra akoestische voorzieningen.
Horeca	Bar/uitgiftebalie, keukeninrichting incl. apparatuur, koel/vriescel,
Commercieel	Casco oplevering
Personeel	Pantry incl. apparatuur, inrichting kleedruimten.
Techniek	Kleine werkplaats

Tabel 16 Vaste inrichtingen nieuwbouw

9 Financiële uitwerkingen

De varianten zijn uitgewerkt op de aspecten investeringskosten en beheer- en exploitatie. De opgestelde ruimtestaten liggen hieraan ten grondslag. Hieronder volgt een overzicht van uitgangspunten en resultaten.

9.1 Uitgangspunten bouwkosten

Het stichtingskostenoverzicht is gemaakt aan de hand van het ruimteprogramma en de (bouw)technische uitgangspunten. Het stichtingskostenoverzicht is opgedeeld in drie posten: grondkosten, bouwkosten en overige kosten. Alle kosten in dit overzicht zijn exclusief BTW.

Voor de berekening van bouwkosten en stichtingskosten wordt uitgegaan van bouwteam als organisatiemodel. Ervaringen elders in Nederland wijzen uit dat een relatief traditionele aanpak van een ontwerpteam gevolgd door een bouwteam op dit moment het meest optimaal aansluit op de huidige (overspannen) situatie op de bouwmarkt.

De grondkosten bestaan hoofdzakelijk uit verwervingskosten. Aangezien de huidige locatie het uitgangspunt is en in gemeentelijk eigendom is, is deze post op € 0,- gesteld. Dit met uitzondering van het medisch gezondheidscentrum.

De bouwkosten zijn onderverdeeld in de onderdelen: sloopkosten, bouwkundige werken, werktuigkundige installaties, waterbehandeling, elektrotechnische installaties, vaste inrichtingen en terreinwerkzaamheden.

Het ambitieniveau stedenbouwkundige en architectonische inpassing is sober en doelmatig. Dit betekent dat er in deze geactualiseerde versie geen extra budget is gereserveerd voor een extra kwaliteit in het exterieur van het gebouw. Dit op verzoek van het gemeentebestuur.

De bouwkosten zijn geraamd op prijspeil 1 januari 2021.

Alle ramingen kennen een bandbreedte van 10%. Dit is gebruikelijk voor het stadium waarin het project zich bevindt.

Renovatie wedstrijdbad De Schelft

Voor variant 2a geldt de bijzonderheid dat hierbij rekening wordt gehouden met renovatie van het huidige wedstrijdbad. Dit voldoet niet aan de wedstrijdeisen van de KNZB en zal na renovatie hier ook niet aan voldoen. Herverdeling van gebruik (trainingen en wedstrijden) tussen Binnenzee en De Schelft zal in dat geval moeten plaatsvinden om ook in de toekomst de zwemverenigingen uit Noordwijkerhout de gelegenheid te geven wedstrijden te zwemmen.

Voor berekening van de renovatiekosten is gebruik gemaakt van de eerdere raming van Bremen Bouw Adviseurs van d.d. 1 oktober 2015. De opties om de wedstrijdzwemzaal en bijbehorende installaties energiezuiniger te maken zijn hierin meegenomen. De hieruit volgende bedragen zijn op basis van de gegevens van Bureau Documentatie Bouw, indexatiecijfers onderhoud met circa 15% geïndexeerd:

- Oktober 2015: 104,85

- Oktober 2020: 116,60 -> afgerond 12%.

Inclusief marktwerking voor een uniek en specifiek gebouw in een decentraal gebied (aan de kust) is voor de ramingen uitgegaan van afgerond 15% prijsstijgingen. Dit komt neer op afgerond 3% per jaar.

Verwachte prijsstijgingen voor renovatie

Oktober 2021: 118,80 (voorspelling BDB) -> 2,2%. Inclusief marktwerking afgerond 3% per jaar.

Sloopkosten

In geval van renovatie dan wel vervangende nieuwbouw op de positie van de huidige Schelft, betekent dit dat de accommodatie (gedeeltelijk) moet worden gesloopt. Hiervoor is een stelpost aangehouden, gebaseerd op sloop van vergelijkbare accommodaties elders in Nederland.

Optie medisch gezondheidscentrum: niet meegenomen in financiële uitwerkingen, wel grondopbrengst

De optie voor een medisch gezondheidscentrum is voor wat betreft de stichtingskosten niet verder uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is dat deze privaas worden gefinancierd, zonder gemeentelijke bemoeienis (bijdrage, zekerheidsstelling of iets dergelijks). Voor wat betreft de grondopbrengsten is uitgegaan van tweemaal het tarief voor maatschappelijk vastgoed. Deze opbrengst is in mindering gebracht op de investering van het maatschappelijk vastgoed.

Optie basisschool: niet meegenomen in financiële uitwerkingen

De optie voor realisatie van een basisschool is financieel niet verder uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is dat deze stichtingskosten worden gedekt door het hiervoor beschikbare budget. Zeker aangezien er voor het terrein geen aanvullende auto- en fietsparkeerplaatsen nodig zijn, vanwege synergie en dubbelgebruik.

Nieuwbouw

De kosten zijn opgesplitst in bouwkundige kosten en installaties:

– *Bouwkundige kosten*

De bouwkundige kosten zijn gebaseerd op de eigenschappen die per ruimte zijn bepaald in het ruimteprogramma en zoals benoemd in de uitgangspunten vorige hoofdstukken. De kosten zijn geraamd inclusief Algemene Bouwplaatskosten (ABK), Algemene Kosten (AK), winst en risico en de kosten voor de Construction Allrisk-verzekering (CAR). In deze raming is uitgegaan van een 12% ABK, wat een marktconform percentage betreft gezien de huidige marktonwikkeling. De Algemene Kosten bedragen 7,0% van de directe bouwkundige kosten. Winst en Risico bedraagt 3% van de directe bouwkundige kosten. Beide percentages zijn, gezien de huidige ontwikkelingen, realistisch. De kosten voor de CAR-verzekering zijn vastgesteld op een standaard percentage van 0,4% van de directe bouwkundige kosten.

– *Installaties*

De installatietechnische kosten, zijnde de werktuigbouwkundige installaties, waterbehandeling en elektro-technische installaties zijn opgebouwd uit verschillende elementen, waarbij een kostprijs per m² BVO wordt gehanteerd. In deze kostprijs zijn de Algemene Bouwplaatskosten voor de installaties opgenomen. Over de directe installatietechnische kosten wordt wel een marktconforme toeslag van 6% Algemene Kosten berekend. Daarnaast wordt over de directe kosten 3% Winst en Risico en 0,4% kosten voor de verzekeringen berekend.

Vaste inrichtingen

De Vaste Inrichtingen zijn bepaald aan de hand van prijzen die leveranciers in de huidige marktsituatie rekenen, waarbij de vaste toeslagen en de indexatie reeds zijn meegenomen.

Fasering

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw gefaseerd plaatsvindt. De extra kosten van deze fasering zijn meegenomen in de berekeningen. De extra kosten als gevolg van de brand (minder inkomsten, doorlopende uitgaven en kosten voor tijdelijke huisvesting) zijn buiten deze berekening gelaten.

Terrein

In het stichtingskostenoverzicht zijn terreinwerkzaamheden opgenomen. Bij de totstandkoming van het bedrag is het uitgangspunt de realisatie van de parkeerplaats en de investeringen in de terreinwerkzaamheden gericht zijn op het realiseren van aansluitingen op de bestaande infrastructuur met voorzieningen voor groen en water. Hierbij kan gedacht worden aan looppaden naar de hoofdentree, looppaden rondom het gebouw ten behoeve van onderhoud en vluchtroutes. Dit zal nader beschouwd moeten worden op basis van de definitieve inpassing van het ontwerp op de definitieve locatie. Specifieke voor de locatie geldende kosten zijn onder gebracht onder de locatiegebonden kosten.

9.2 Uitgangspunten overige kosten

De Stichtingskosten zijn opgebouwd uit de bouwkosten, aangevuld met de overige kosten. De overige kosten zijn opgebouwd uit zeven posten: inventariskosten, bijkomende kosten, directiekosten, financieringsrente, onvoorzien, loon- en prijsstijgingen en startkosten.

Inventariskosten, los

Uitgangspunt is volledig nieuwe losse inventaris.

Bijkomende kosten

De bijkomende kosten betreffen de kosten voor de verschillende procedures, leges en te realiseren nuts aansluitingen. In de raming is het uitgangspunt dat naast de reguliere nuts- & riool-aansluitingen een losse gebouwtrafo moet worden gerealiseerd. De legeskosten zijn afhankelijk van de bouwsom. Voor deze berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld percentage van 2,9% over de bouwkosten dat aan leges moet worden betaald. De Vaste Inrichtingen en Terreinwerkzaamheden worden niet onder bouwkosten voor de leges gerekend. Omdat de exacte stedenbouwkundige inpassing nog open staat, wordt er percentage over de bouwkosten gereserveerd om een eventuele bestemmingsplanprocedure te financieren. Op het moment dat er uit de exacte stedenbouwkundige inpassing blijkt dat er geen wijziging in het bestemmingsplan nodig is, kan deze post komen te vervallen. Voor overige procedures is tevens een percentage over de bouwkosten gerekend. Een lange en complexe bezwaarprocedure is niet opgenomen.

Directiekosten

De directiekosten zijn bepaald aan de hand van percentages over de totale directe bouwkosten en het uitgangspunt met klasse A Nederlandse architecten te kunnen werken. Voor installatieadvies wordt een marktconform percentage gerekend over de directe installatietechnische kosten. Het bouwmanagement is bepaald o.b.v. een gemiddelde, waarbij is uitgegaan van een traditioneel proces. Directievoering en toezicht op de uitvoering is bepaald aan de hand van de te verwachten uitvoeringsperiode, die is geraamd op 70 werkweken incl. terrein. De ambtelijke inzet en inzet vanuit de exploitant is vooralsnog op PM gezet.

Financieringskosten tijdens ontwerp- en bouwfase (dus niet de berekening van kapitaallasten)

De financieringsrente is bepaald op 1,0%. Dit percentage wordt berekend over de uitvoeringstermijn, waarbij uit wordt gegaan van gefaseerde bouw met in totaal 2 jaar bouw tijd.

Loon- en prijsstijgingen

De lonen en de prijzen van materiaal zullen de komende jaren stijgen. Om het percentage loon- en prijsstijgingen te bepalen, is uitgegaan van de BDB-indexatie, Utiliteitsbouw nieuwbouw.

- Oktober 2020: 115,95
- Oktober 2021: 117,90 -> afgerond 1,7%.

Hier dient de conjuncturele indexatie (marktwerking) aan toegevoegd te worden. Gezien het feit dat de locatie decentraal is (aan de kust) en het een uniek en specifiek gebouw betreft, wordt uitgegaan van marktwerking tussen de 1% en 2%. Totale meegenomen indexatie afgerond 3% per jaar.

Doorlooptijd

Als doorlooptijd van het project ter bepaling van de loon- en prijsstijgingen wordt uitgegaan van:

- 2021: besluitvorming en definitiefase
- 2022: ontwerpuitwerking
- 2023 en 2024: realisatiefase

Frictie- en startkosten

Tot slot zijn er frictie- en startkosten begroot. Deze kosten hebben betrekking op de 3D uitwerking, communicatie, schoonmaak en energiekosten tot ingebruikname en de verhuizing.

Onvoorzien

Er wordt voor nieuwbouw een post van 5% gereserveerd voor onvoorziene kosten. Vanuit deze post kunnen extra wensen of kosten die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht gefinancierd worden. Deze post is relatief laag, echter gezien het feit dat in dit stadium nog veel sturing te bieden is, een percentage nader te detailleren is meegenomen en de loon- en prijsstijgingen als aparte risico post zijn opgenomen wordt dit reëel gevonden. Er zal bij de uitwerking van het Programma van Eisen in samenhang met de kostencalculatie een reëel prestatieniveau gedefinieerd moeten worden.

BTW en impact op financiën

Uitgangspunt is dat de btw 100% verrekenbaar is. In verband met de huidige wijzigingen in fiscale wetgeving is het aan te bevelen de ontwikkelingen hieromtrent nauwlettend te volgen.

Financiering

De gemeente heeft geen middelen in haar Meerjaren InvesteringsProgramma gereserveerd voor vervangende nieuwbouw van De Schelft. De enige middelen die ter dekking van de éénmalige investering ingezet kunnen worden zijn de opgebouwde onderhoudsreserve en de nog te bepalen en ontvangen verzekeringsgelden als gevolg van de brand. Ter indicatie is in samenspraak met de werkgroep voor onderstaande berekeningen ervan uitgegaan dat deze posten gezamenlijk uitkomen op € 5 mln. Kapitalisatie tegen 0,5% en een gemiddelde looptijd van 30 jaar, resulteert in een jaarlijkse verlaging van de kapitaallasten van afgerond € 192.000. Afhankelijk van de definitieve uitkering van verzekeringsgelden kan dit bedrag dus nog worden aangepast.

9.3 Financieel overzicht stichtingskosten

Het stichtingskosten overzicht van het nieuwe zwembad is onderstaand in resumé weergegeven.

	Variant 1 Huidige Configuratie, instructiebad i.p.v. recreatiebad	Variant 2 Als 1 minus instructiebad	Variant 2a Renovatie Wedstrijdbad geen instructiebad	Variant 3 Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad alternatief theaterzaal	Aanvulling 3b1 Stand alone 25x15,4 zwembad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Minus theaterzaal en kleinere sporthal
Bouwkosten	€ 16.456.000	€ 14.231.000	€ 12.607.000	€ 12.855.000	€ 10.471.000	€ 8.161.000	€ 5.982.000	€ 11.287.000
Bijkomende kosten	€ 4.645.000	€ 3.927.000	€ 2.835.000	€ 3.552.000	€ 3.025.000	€ 1.925.000	€ 1.915.000	€ 3.222.000
Terrein incl. 20% VAT	€ 1.471.000	€ 1.320.000	€ 1.268.000	€ 1.266.000	€ 896.000	€ 832.000	€ 507.000	€ 1.216.000
Stichtingsk. ex btw	€ 22.570.000	€ 19.480.000	€ 16.710.000	€ 17.670.000	€ 14.390.000	€ 10.920.000	€ 8.400.000	€ 15.730.000
*Af: onderhoud + verz	€ -/5.000.000	€ -/5.000.000	€ -/5.000.000	€ -/5.000.000	€ -/5.000.000	€ -/5.000.000	n.v.t.	€ -/5.000.000
**Af: grond gezondheid	€ -/ 655.000	€ -/ 655.000	€ -/ 655.000	€ -/ 655.000	€ -/ 655.000	€ -/ 655.000	n.v.t.	€ -/ 655.000
Stichtingsk. ex btw	€ 16.915.000	€ 13.825.000	€ 11.055.000	€ 12.015.000	€ 8.735.000	€ 5.265.000	€ 8.400.000	€ 10.075.000

(*) Af = uitkering verzekeringsgelden en beschikbaar onderhoudssaldo gekapitaliseerd naar een jaarbedrag. Dit bedrag kan nog wijzigen nadat het definitieve bedrag bekend is dat de verzekering uitkeert als gevolg van de brand.

(**) Af = grondopbrengsten toe te voegen medisch centrum, door private partijen te financieren.

Tabel 17 Overzicht stichtingskosten, prijspeil 1 januari 2021

De stichtingskosten betreffen alle kosten die verband houden met de investering in het project behoudens de kosten voor de aanpassingen en inrichting van het terrein die locatie specifiek zijn. Deze kosten zijn sterk afhankelijk van de locatie en in bovenstaand overzicht afzonderlijk inzichtelijk gemaakt.

Kapitaallasten

- Lineair
- Rekenrente: 0,5%
- Afschrijving:
 - o 40 jaar bouwkundige werken en bijkomende kosten
 - o 30 jaar voor niet terugvorderbare btw (als gemiddelde afschrijvingstermijn over alle investeringen)
 - o 20 jaar Installaties, inrichtingen, inventaris en terrein
 - o 20 jaar voor renovatie (zwembad variant 2a)

	Variant 1 Huidige Configuratie, instructiebad i.p.v. recreatiebad	Variant 2 Als 1 minus instructiebad	Variant 2a Renovatie Wedstrijdbad geen instructiebad	Variant 3 Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad alternatief theaterzaal	Aanvulling 3b1 Stand alone 25x15,4 zwembad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Minus theaterzaal en kleinere sporthal
Bouwkosten	€ 654.000	€ 562.000	€ 541.000	€ 515.000	€ 414.000	€ 321.000	€ 243.000	€ 457.000
Bijkomende kosten	€ 139.000	€ 118.000	€ 99.000	€ 107.000	€ 91.000	€ 58.000	€ 57.000	€ 97.000
Terrein incl. 20% VAT	€ 81.000	€ 73.000	€ 70.000	€ 70.000	€ 49.000	€ 46.000	€ 28.000	€ 67.000
Stichtingsk. ex btw	€ 874.000	€ 753.000	€ 710.000	€ 692.000	€ 554.000	€ 425.000	€ 328.000	€ 621.000
Af: onderhoud+verz.	€ -/192.000	€ -/192.000	€ -/192.000	€ -/192.000	€ -/192.000	€ -/192.000	n.v.t.	€ -/192.000
Af: grond medisch	€ -/ 25.000	€ -/ 25.000	€ -/ 25.000	€ -/ 25.000	€ -/ 25.000	€ -/ 25.000	n.v.t.	€ -/ 25.000
Stichtingsk. ex btw	€ 657.000	€ 536.000	€ 493.000	€ 475.000	€ 337.000	€ 208.000	€ 328.000	€ 404.000

(*) Af: kapitaalbatens = uitkering verzekeringsgelden en beschikbaar onderhoudssaldo gekapitaliseerd naar een jaarbedrag. Dit bedrag kan nog wijzigen nadat het definitieve bedrag bekend is dat de verzekering uitkeert als gevolg van de brand.

(**) Af = grondopbrengsten toe te voegen medisch centrum, door private partijen te financieren.

Tabel 18 Overzicht kapitaallasten, prijspeil 1 januari 2021

9.4 Beheer- en exploitatieprognose

Voor de uitwerkingen van prognose en ramingen van bezoek, beheer en exploitatie wordt verwezen naar de bijgevoegde rapportage van TienOrganisatieadvies. Hieronder volgt de samenvatting van deze rapportage.

In het theoretische geval dat huidige Schelft door zou gaan, dan zou de jaarlijkse gemeentelijke last stijgen van afgerond € 440.000 naar € 944.000 (nulscenario) -> een stijging met € 504.000 per jaar. De overige varianten (met uitzondering van 3a en 3b) laten een aanmerkelijk hoger jaarlijkse stijging van de benodigde gemeentelijke bijdrage zien.

	Variant 0 Huidig	Variant 1 Huidige Configuratie, instructiebad i.p.v. recreatiebad	Variant 2 Als 1 minus instructiebad	Variant 2a Renovatie Wedstrijdbad geen instructiebad	Variant 3 Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal	Variant 3a Als 1 minus instructiebad alternatief theaterzaal zwembad 15x10	Variant 3b Als 1 Geen zwembad alternatief theaterzaal	Aanvulling 3b1 Stand alone 25x15,4 zwembad	Variant 4 Als 1 Minus instructiebad Minus theaterzaal en kleinere sporthal
Exploitatie									
Inkomsten	€ 920.000	€ 688.000	€ 623.000	€ 509.000	€ 620.000	€ 425.000	€ 281.000	€ 300.000	€ 619.000
Uitgaven	€1.450.000	€ 1.222.000	€ 1.132.000	€ 1.030.000	€ 1.083.000	€ 848.000	€ 533.000	€ 607.000	€ 1.037.000
Resultaat	€ -530.000	€ -534.000	€ -509.000	€ -521.000	€ -462.000	€ -423.000	€ -252.000	€ -307.000	€ -418.000
Beheer									
Kapitaallasten	€ 46.000	€ 874.000	€ 753.000	€ 710.000	€ 692.000	€ 554.000	€ 425.000	€ 328.000	€ 621.000
Af: Kapitaalbat	€ 0.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	€ -217.000	n.v.t.	€ -217.000
Exploitatiebijdrage	€ 822.000	€ 826.000	€ 801.000	€ 813.000	€ 755.000	€ 716.000	€ 544.000	€ 469.000	€ 710.000
Overige lasten	€ 368.000	€ 267.000	€ 238.000	€ 213.000	€ 221.000	€ 186.000	€ 148.000	€ 102.000	€ 202.000
Af: huur	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 292.000	€ 162.000	€ 292.000
Resultaat	€-944.000	€-1.458.000	€-1.283.000	€-1.227.000	€-1.158.000	€ -947.000	€ -607.000	€ -737.000	€-1.024.000
Dekking beschikb.	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	€ 440.000	n.v.t.	€ 440.000
Tekort	€-504.000	€-1.018.000	€ -843.000	€ -787.000	€ -718.000	€ -507.000	€ -167.000	€ -737.000	€ -621.000

(*) Kapitaalbat = uitkering verzekeringsgelden en beschikbaar onderhoudssaldo gekapitaliseerd naar een jaarbedrag. Dit bedrag kan nog wijzigen nadat het definitieve bedrag bekend is dat de verzekering uitkeert als gevolg van de brand.

Tabel 19 Beheer- en exploitatieprognose prijspeil 1 januari 2021

10 Risicoparagraaf en mogelijkheden voor optimalisatie

10.1 Risicoparagraaf

Risico's die momenteel worden onderscheiden:

- Definitieve uitwerking fiscale wetswijziging BTW-regelgeving;
- Nieuw zwemwaterwet (verwachting 2021): bij renovatie lastiger aan te voldoen dan bij nieuwbouw. Gezien de onduidelijkheid over de precieze inhoud van deze wet zijn de consequenties hiervan niet meegenomen in de berekeningen.
- Samenvoegen van functies biedt naast de synergievoordelen ook het risico dat, als gevolg van brand of een andere calamiteit, niet één functie maar meerdere functies niet meer gebruikt kunnen worden. Compartimentering is een goede beheersmaatregel (wel kostenverhogend) en sluit alsnog het risico niet volledig uit.
- Tegenvallende uitkering verzekeringsgelden na de brand;
- Tegenvallende grondopbrengsten medisch gezondheidscentrum;
- Rentestijgingen met consequenties voor de rekenrente van de gemeente;
- Eventuele extra onderhoudsuitgaven voor De Schelft tot nieuwbouw;
- Tegenvallende uitwerkingen dan wel aanbestedingsresultaten;
- Hoger uitvallende kosten a.g.v. noodzakelijke aanvullingen dan wel resultaten van aanvullende onderzoeken;
- Stikstof en PFAS problematiek en de uitwerkingen hiervan voor de verschillende varianten renovatie en nieuwbouw.
- Te doorlopen planologische procedures en vertragingen als gevolg van bezwaren en planschade;
- Vertragingen die nu niet te voorzien zijn;
- Uitstel van politieke besluitvorming en effecten hiervan op planning en indexatie.

10.2 Mogelijkheden voor optimalisatie

Buiten de kaders van dit onderzoek maar binnen de kaders van het besluitvormingsmandaat van gemeenteraad kan het eindresultaat als volgt worden geoptimaliseerd. Voor alle punten geldt dat nader onderzoek hiervoor noodzakelijk is.

- Optimalisatie van maatschappelijk rendement door gemeentelijke investering in medisch centrum en vervolgens commerciële verhuur van deze ruimten aan derden partijen.
- Optimalisatie samenwerking met private partijen, waaronder een bijdrage in de investeringskosten tegenover een lagere huuropbrengst.
- Inpassing duurzaamheid bij renovatie (nader onderzoek noodzakelijk)
- Kansen die de locatie biedt op het gebied van duurzaamheid en mogelijke samenwerking met partners, bijvoorbeeld op het gebied van gezamenlijke opwekking en verdeling van warmte en elektriciteit (nader onderzoek noodzakelijk).
- Sleutelverhuur voor verenigingen aanbieden, in ruil voor een huurreductie. In dat geval zorgt de vereniging voor inzet van personeel en openen en sluiten van de accommodatie. In zwembaden komt dit geregeld voor. Zwemvereniging Noordwijkerhout staat hier ook voor open.
- Financiering op basis van annuïteiten in plaats van lineair. Hiermee wordt afgeweken van de gebruikelijke financieringssystematiek van de gemeente. In de eerste jaren levert dit direct een financieel voordeel op van:
 - € 53.000 voor variant 1.
 - € 52.000 voor variant 2.
 - € 44.000 voor variant 2a
 - € 47.000 voor variant 3.
 - € 38.000 voor variant 3a
 - € 29.000 voor variant 3b
 - € 22.000 voor stand alone zwembad
 - € 42.000 voor variant 4

Tegelijkertijd moet worden vermeld dat dit voordeel na ca 10 jaar omslaat in een nadeel, aangezien bij lineair financiering de kapitaallasten jaarlijks dalen en bij annuïtaire financiering de kapitaallasten over de looptijd van de lening gelijk blijven. Per saldo is annuïtair financieren iets duurder dan lineair financieren, aangezien je over de totale looptijd in totaliteit meer rente betaald, al valt dit gezien de lage rekenrente van 0,5% mee.