



Uitvoeringsplan Dorper Esch Denekamp

Ruimtelijk en functioneel programma van eisen voor een toekomstbestendige zwem- en binnensportaccommodatie

Uitvoeringsplan Dorper Esch Denekamp

*Ruimtelijk en functioneel programma van eisen voor een
toekomstbestendige zwem- en binnensportaccommodatie*

8 september 2015

Uitgevoerd door:



In opdracht van:



Inleiding

Aanleiding

In Denekamp zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals scholen, een kulturhus, binnensport-accommodaties en een zwembad. Het voortbestaan van deze voorzieningen staat onder druk vanwege demografische ontwikkelingen en/of een kwetsbare financiële huishouding. De keuze om voorzieningen al dan niet in stand te houden is afhankelijk van het toekomstperspectief op bezetting, gebruik en exploitatie.

Dit was in 2014 de aanleiding om in de periode september-december te onderzoeken of er tussen betreffende voorzieningen 'verbindingen' te leggen zijn, die leiden tot een positief effect op het gebruik en de exploitatie en daardoor kunnen bijdragen aan de instandhouding van de voorziening. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Samen Kansrijk Verbinden. Op basis van het onderzoek blijken de verbindingen tussen de functies "onderwijs – binnensport – cultuur" de meeste waarde toe te voegen. De aanwezigheid van een zwembad als onderdeel van dit geheel heeft toegevoegde waarde, maar draagt niet in bepalende mate bij. Dat komt omdat er geen verbindingen zijn gevonden die structureel bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de huidige zwembadvoorziening qua gebruik en exploitatie. In het rapport Samen Kansrijk Verbinden wordt daarom met betrekking tot het complex Dorper Esch de volgende aanbeveling gedaan:

"Stel in samenwerking met de betrokken partijen een uitvoeringsplan op voor een toekomstbestendige zwembadvoorziening, gebaseerd op het demografisch onderzoek en de bezoekerspeiling, waarbij concreet invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van het coalitieprogramma 2014-2018. Betrek in dit uitvoeringsplan ook de mogelijkheden om aan te sluiten bij de kansrijke verbindingen waar de sporthal onderdeel van uitmaakt, waarbij rekening wordt gehouden met het toekomstscenario van de clustering van onderwijs, cultuur en sport."

Doelstelling van dit uitvoeringsplan

Op 27 januari 2015 heeft de gemeenteraad aan het college de opdracht gegeven om invulling te geven aan deze aanbeveling. Het college heeft de opdracht als volgt geformuleerd:

"Stel een uitvoeringsplan op voor een toekomstbestendige zwembad- en sporthalvoorziening, waarbij op basis van demografie en behoefte één variant wordt voorgedragen, passend binnen het gestelde financiële kader, die voldoende concreet is om uit te werken tot bouwplan."

Het resultaat dat het college nastreeft is:

"Het opleveren van een ruimtelijk en functioneel programma van eisen waarin wordt verwoord hoe de accommodatie er uit komt te zien."

Kader

Voor het uitvoeren van de opdracht gelden kaders. Dit zijn de randvoorwaarden die worden gehanteerd voor het opleveren van het eindresultaat. De volgende randvoorwaarden zijn gehanteerd:

- Het moet gaan om een toekomstbestendige accommodatie, gebaseerd op Dinkellands gebruik;
- De bestaande beleidskaders ten aanzien van sport worden gehanteerd;
- Er moet sprake zijn van de aanwezigheid van een adequate zwemvoorziening;
- De verhouding tussen wedstrijdbad-recreatiebad-doelgroepenbad wordt heroverwogen;
- De kansrijke verbindingen waar de sporthal deel van uitmaakt worden benut;
- De meerwaarde van het onderbrengen van personeel in een stichting wordt onderzocht;
- Toepassen energiebesparende maatregelen, maar uitsluitend met bewezen technieken;
- Het bestaande financieel kader is leidend.

Uitleg fasering en participatie

Dit uitvoeringsplan is tot stand gekomen met behulp van de inbreng van actoren uit de samenleving. We hebben onze participanten en de gebruikers van de accommodatie geraadpleegd en geconsulteerd om er achter te komen wat in hun beleving wordt verstaan onder een toekomstbestendige accommodatie.

Welke concrete vragen zijn gesteld aan participanten?

We hebben aan onze participanten gevraagd of zij wilden meedenken over demografie, trends en ontwikkelingen, eisen vanuit de bonden en te benutten kansen vanuit het rapport Samen Kansrijk Verbinden (2014). Dat heeft geresulteerd in de volgende vragen aan de participanten:

- Door de verandering van de samenstelling van de bevolking verwachten we een afname in het aantal leden bij sportverenigingen. Wordt deze prognose ondersteund? En zo ja, welke consequenties heeft dat? Zo nee, kunt u met argumenten omkleden waarom deze demografische ontwikkeling geen gevolgen zou hebben voor de sportverenigingen? Kunt u aangegeven wat dit in kwalitatieve zin betekent voor het complex?
- Welke trends- en ontwikkelingen ziet u ten aanzien van de binnensport en binnenzwembaden, met betrekking tot:
 - Gebruik, behoefte, wensen (wat wel, wat niet)
 - Doelgroepen (vergrijzing)
 - Zorg i.c.m. bewegen/zwemmen
- Kunt u aangeven welke basiskwaliteitseisen worden gesteld aan zwemaccommodaties en sportaccommodaties?
 - Integrale toegankelijkheid
 - Wetgeving keurmerk Veilig & schoon
 - Overige
- Kunt u aangeven welke eisen door de bonden worden gesteld aan zwemaccommodaties en sportaccommodaties? Bestaat hierin een bandbreedte (minimaal, maximaal sport-verblijfklimateit)?
- Welke kansrijke verbindingen met betrekking tot de sporthal heeft het onderzoek "Samen Kansrijk Verbinden" opgeleverd die wij nu moeten benutten in de discussie over hoe de accommodatie eruit moet komen te zien?

Waarom is dit proces zo belangrijk?

De aanwezigheid van een sport- en zwemaccommodatie is afhankelijk van de behoefte in de samenleving. Met andere woorden, de behoefte wordt bepaald door de mensen die gebruik willen maken van de accommodatie. De wisselwerking tussen behoefte en financiële mogelijkheden is uiteindelijk bepalend voor de vorm en omvang van de accommodatie. De balans kan worden gevonden als gelijktijdig en gelijkwaardig wordt opgelopen met participanten en gezamenlijk draagvlak worden gecreëerd voor ieders standpunt en autonomie. Kortom, de zoektocht naar een toekomstbestendig Dorper Esch kan niet plaatsvinden zonder de samenleving daarin te betrekken.

Wat het heeft opgeleverd?

Met deze werkwijze hebben we een situatie gecreëerd waarin de input van onze participanten een plek konden geven in het proces. Concreet heeft dit geleid tot waardevolle informatie over:

- De behoefte van reguliere bezoekers;
- De visie van specialisten over de veranderende samenstelling van bezoekers;
- De financiële dragers in de exploitatie van zwem- en sportaccommodaties;
- De behoeften van de verenigingen;
- De wijze waarop verenigingen omgaan met demografie;
- De waardering van de huidige accommodatie;
- De behoefte van specifieke doelgroepen zoals ouderen en zorgbehoeftigen.

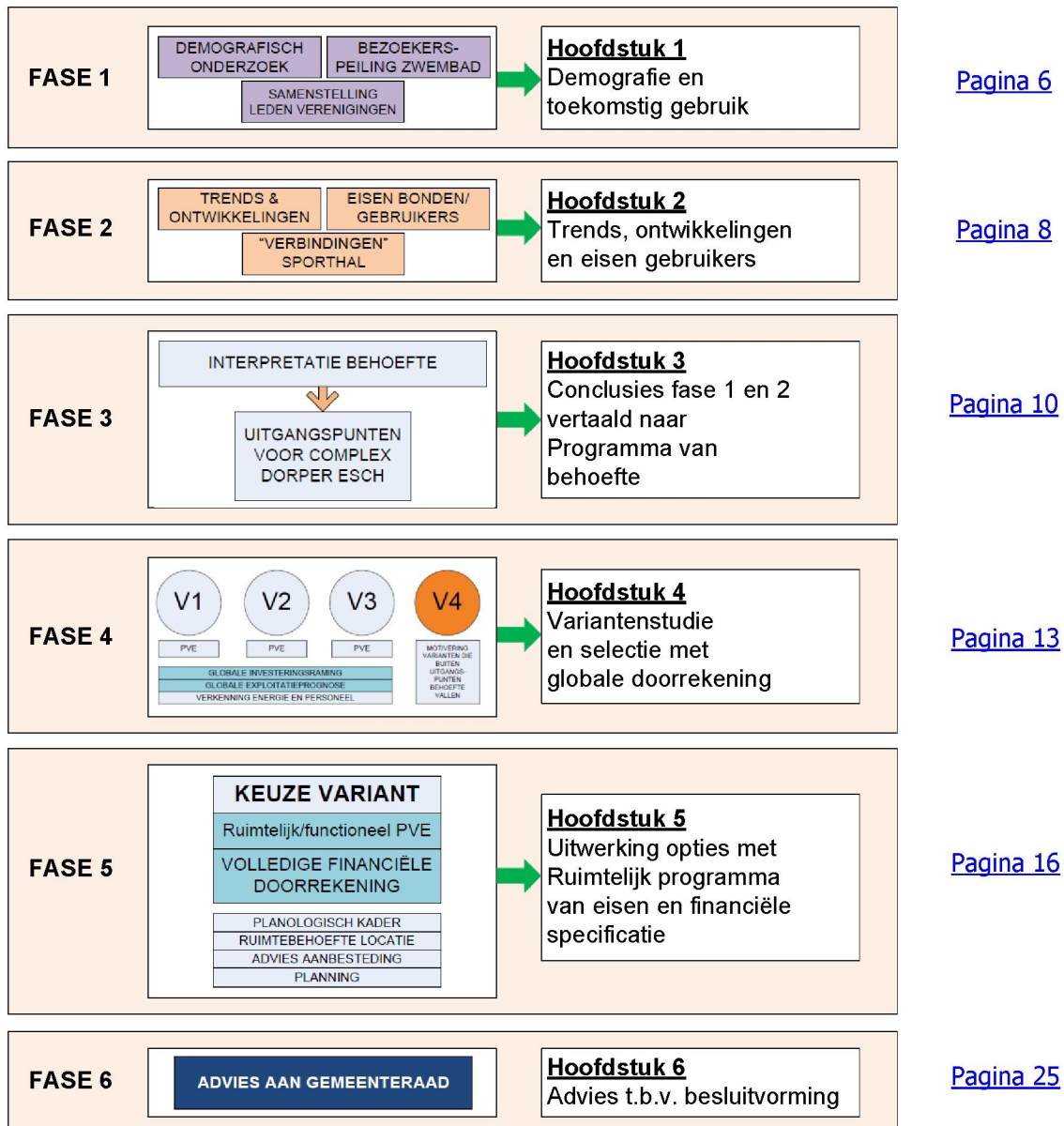
De inbreng van onze participanten is integraal verwerkt in dit uitvoeringsplan en de bijlagen en is bepalend geweest voor de uitwerking van varianten voor een toekomstbestendig Dorper Esch.

Opzet van dit uitvoeringsplan

Onderstaande figuur geeft de opzet van dit uitvoeringsplan weer. Elke fase van het plan is gekoppeld aan een bijhorend hoofdstuk, waarin de belangrijkste resultaten zijn verwoord. Gedetailleerde informatie en onderliggende stukken zijn opgenomen in de bijlage.

De resultaten van fase 1 en 2 hebben geleid tot een Programma van behoefte. Het Programma van behoefte vormt de basis voor de variantenstudie en -selectie in fase 4 en de uitwerking van opties in fase 5. Per fase gaan we in dit uitvoeringsplan in op de volgende vragen:

- *Wat was het doel?*
- *Wat hebben we gedaan?*
- *Wat hebben we bereikt?*
- *Wat zijn de belangrijkste resultaten?*



Hoofdstuk 1

Demografie en toekomstig gebruik

Wat was het doel?

Demografie heeft een effect op het toekomstig gebruik van voorzieningen. Door de veranderende samenstelling van de bevolking nemen bezoekersaantallen van binnensportaccommodaties zoals Dorper Esch af. Middels een demografisch onderzoek zijn deze effecten geïnventariseerd. De doelstelling was om een beeld te vormen van de doelgroepen die in de toekomst voornamelijk gebruik zullen maken van de accommodatie. Zodoende weten we op welke doelgroepen we moeten inzetten om de accommodatie toekomstbestendig te maken.

Wat hebben we gedaan?

Voor het zwembad hebben we in 2014 een bezoekerspeiling uitgevoerd. We hebben onderzocht hoe de samenstelling van het zwembadbezoek door de jaren heen verandert onder invloed van demografische ontwikkelingen. Voor het sporthalgebruik hebben we gekeken naar de huidige bezetting en hoe deze verandert op basis van landelijke trends van toe- en afname van leden bij de bonden. We hebben onze waarnemingen getoetst aan de lokale situatie.

Wat hebben we bereikt?

Onze aanpak heeft geleid tot een prognose van de samenstelling van Dinkellandse zwembadbezoekers in 2020, 2030 en 2040. We hebben inzicht verkregen in de bezoekerspopulatie per leeftijdsklasse, afgezet tegen de reden van bezoek en het gebruik van bassins. We hebben concrete informatie verzameld over welke doelgroepen in de toekomst primair gebruik zullen maken van het bad.

Voor het gebruik van de sporthal hebben we geconcludeerd dat er landelijk sprake is van een afname van de ledenaantallen bij vrijwel elke binnensportactiviteit. In het overleg met de gebruikers van Dorper Esch geven zij aan dat deze afname van het ledenaantal uitsluitend voorkomen kan worden als een zeer proactief wervingsbeleid wordt gevoerd.

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

Op basis van demografisch onderzoek (Rigo: Demografie en voorzieningen, 2014) is al geconstateerd dat er sprake is van vergrijzende samenleving. In 2040 is het aantal mensen in de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder nagenoeg verdubbeld. Deze tendens zet zich evenredig door in de samenstelling van de zwembadbezoekers. Ook de samenstelling van het zwembadbezoek is onderhevig aan vergrijzing. Opvallen is dat dit effect wordt versterkt doordat:

1. In de leeftijdsklasse 0 tot 15 jaar en de leeftijdsklasse 15 tot 25 jaar een afname van zwembadbezoekers wordt verwacht;
2. In de leeftijdsklasse 65 jaar en ouder een sterk toename wordt verwacht. Nu heeft circa 27% van de bezoekers een leeftijd van 65 jaar of ouder. In 2040 is dat 44%.

De conclusie is dat de vergrijzing van de samenleving sterk zichtbaar is in het toekomstige zwembadbezoek. Relatief is de vergrijzing van het zwembadbezoek groter dan gemiddeld genomen in de Dinkellandse samenleving.

Anticiperend op de verandering van de samenstelling van de bevolking moet worden ingespeeld op een toename van het aantal ouderen/senioren en een afname van het aantal jongeren/kinderen. We hebben het volgende geconcludeerd:

- De groep 65 en ouder neemt het meest toe. Deze groep komt ook het meest frequent. Zij komen voornamelijk voor therapiezwemmen en recreatie;
- De groep 15-25 doet voornamelijk aan verenigingszwemmen en komt zeer frequent, voornamelijk voor het wedstrijdbad. Deze groep is in omvang zeer klein;
- De groep 25-45 komt voornamelijk voor recreatie, maar spreekt geen voorkeur uit voor één bad. Deze groep blijft constant, maar komt het minst frequent. Datzelfde geldt voor de groep 45-65 met als verschil dat de bezoekfrequentie iets groter wordt;
- De groep 0-15 neemt af, komt overwegend voor het wedstrijdbad, maar komt wel zeer frequent.

Demografie heeft al effect op het aantal zwembadbezoeken. Het aantal zwembadbezoeken is afgenomen van ca. 200.000 in 2008 tot ca. 170.000 in 2014. Het aandeel Dinkellandse bezoekers bedraagt 44% (ca. 4750 unieke bezoekers) en zij brengen ca. 88.000 bezoeken aan de accommodatie. De grootste afname betreft recreatief zwemmen (21%) en zwemlessen (23%).



De stabilisatie van het zwembadbezoek vanaf circa 2012 is niet representatief voor de toekomst, omdat in september 2012 het zwembad in Nordhorn door brand verwoest is. Een gedeelte van het Duitse publiek zwemt sindsdien in Denekamp. Voor de toekomst van Dorper Esch moet rekening gehouden worden met een afname van dit bezoek, als het nieuwe zwembad in Nordhorn geopend wordt. Volgens de planning wordt de nieuwbouw in 2016 geopend.

Sporthal

Met betrekking tot het sporthalgebruik wordt in hoofdzaak een afname van het aantal sportbeoefenaars verwacht. Lokaal zijn de volgende verschillen te zien:

- De BC Denekamp stelt dat het ledenaantal afneemt;
 - De Dinkel stelt dat het ledenaantal de komende jaren constant blijft;
 - Devoko stelt dat men binnen 5 jaar toegroeit naar een ledenaantal van 450;
 - Overige verenigingen hebben geen input geleverd (met betrekking tot ledenaantallen);
 - Het leerlingenaantal dat gebruik maakt van de binnensportvoorzieningen daalt fors.
- In het overleg met de participanten stellen de verenigingen dat zij hun ledenaantal op peil kunnen houden als zeer actief wordt geworven en het aanbod wordt uitgebreid en vernieuwd, waarbij meerdere leeftijdsgroepen worden bereikt.

Hoofdstuk 2

Trends, ontwikkelingen en eisen gebruikers

Wat was het doel?

In het onderzoek Samen Kansrijk Verbinden hebben we gezocht naar verbindingen tussen onderwijs, binnensport kulturhus en zwembad. De kansrijke verbindingen met betrekking tot de sporthal willen we in dit uitvoeringsplan benutten. Eveneens wilden we weten welke eisen de bonden stellen aan een adequate accommodatie, geredeneerd vanuit de gebruiker. Het gaat om basiseisen, niet om wensen. Ten slotte hebben we de actuele trends, ontwikkelingen en wetgeving in de zwembad- en binnensportwereld in beeld gebracht. Het aspect zorg is hierin ook meegenomen. De doelstelling was om uitgangspunten te benoemen die in het uitvoeringsplan moeten worden meegenomen.

Wat hebben we gedaan?

De verbindingen waar de sporthal onderdeel van uitmaakt hebben we getoetst op directe uitvoerbaarheid. Direct uitvoerbare verbindingen hebben we aangemerkt als aanbeveling. Daarnaast hebben we de gebruikers van Dorper Esch gevraagd welke eisen de verenigingen stellen aan de accommodatie. We hebben een gezamenlijke discussie gevoerd over het raakvlak tussen eisen en wensen. Aanvullend hebben we gekeken welke landelijke trends en ontwikkelingen van invloed zijn op Dorper Esch en bepalend zijn voor de inhoud van het uitvoeringsplan. Ten aanzien van het aspect zorg hebben we een brainstorm gevoerd met verschillende lokale zorgaanbieders.

Wat hebben we bereikt?

Onze aanpak heeft geleid tot concrete informatie over zowel ruimtelijke als functionele aspecten voor een vernieuwde accommodatie die door belanghebbende partijen belangrijk worden gevonden.

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

De volgende algemene trends ten aanzien van de binnensport zijn ontdekt. Deze trends geven een verklaring waarom het verenigingsleven afneemt.

- Het aandeel volwassenen dat sport bedrijft is licht gestegen de afgelopen jaren. Van 54% in 2007 naar 56% in 2013. De toename is met name waar te nemen in leeftijdsklasse 50-79 jaar. Er is echter een individualisering van sportbeoefening zichtbaar. Dat betekent dat steeds meer mensen op eigen gelegenheid gaan sporten. De top 4 in sportdeelname is: Fitness (22%), hardlopen (12%), tennis (5%) en zwemmen (5%). De populariteit van zwemmen is echter afgenomen. In 2001 deed nog 10% van de volwassenen aan zwemmen.
- Er is tegenwoordig meer behoefte aan inpasbare vrijetijdsbesteding. Dat betekent dat mensen zich minder snel vastleggen aan vaste tijden om te gaan sport. Dat verklaart gedeeltelijk ook de afname van leden bij sportverenigingen.
- Er is sprake van een afname van binding aan het verenigingsleven. Verenigingen hebben meer moeite om kader te vinden voor hun activiteiten. Dat is terug te vinden op elk niveau (vrijwilligers, trainers, bestuursleden).
- Mensen gaan vaker sporten met als doel een gezond of mooi lichaam te onderhouden. Ze kiezen daarvoor vaker voor de individuele sporten.

- Consumptieve bestedingen hebben aan belang gewonnen. Kinderen en jong volwassenen verkiezen andere activiteiten (vaak gericht op multimedia) boven sport.
- Het besturen van een vereniging is complexer geworden. Men moet in toenemende mate rekening houden met wetgeving en de individuele belangen van hun leden.

De volgende algemene trend ten aanzien van zwemmen is ontdekt:

Er is een verschuiving gaande van recreatief zwemmen naar begeleide activiteiten. De behoefte aan zwembaden gericht op zelfstandige recreatie neemt al geruime tijd af. De meeste recreatieve zwembaden zijn dan ook onvoldoende ingespeeld op de veranderende behoefte. Zwembaden met een goed functionerend doelgroepenbad voorzien beter in de behoefte. Deze trend neemt verder toe. Doelgroep activiteiten en leszwemmen zijn dragers voor de exploitatie, omdat dit goed programmeerbaar is, tegen aanvaardbare tarieven. Binnen het doelgroep zwemmen zijn aquafitactiviteiten populair, maar vernieuwen blijft een pré. MBvO (meer bewegen voor ouderen) wordt in de toekomst steeds belangrijker (demografie).

De volgende aanwijzingen/kansen hebben zorgaanbieders ingebracht:

- Kwaliteit van ondersteunende voorzieningen moeten van voldoende niveau zijn
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid kan vergroot worden (interne afstand, randjes, ed.)
- Ruimtelijk gevoel kan verbeterd worden (meer licht in de accommodatie; entree)
- Warme bad en luchtbehandeling is op goed niveau. Behoudens waardig.
- Het sociaal aspect van gezelligheid en interactie wordt gewaardeerd.

De volgende eisen van de gebruikers zijn geïnventariseerd:

- Volleybalvereniging: één accommodatie, min. 4 velden en 1 veld voor topdivisie. Eigen verenigingsruimte en opslagruimte. Tribune met ruimte voor 200 mensen bij regulier gebruik c.q. 400 mensen bij evenementen.
- Zwemvereniging: wedstrijdbad met 6 banen (25x16m) c.q. 8 banen (afhankelijk van configuratie). Ruimte in warm bad voor specifieke doelgroepen. Tribune met ruimte voor 100/150 mensen bij regulier gebruik c.q. 200 mensen bij evenementen. Eigen verenigingsruimte/clubruimte. Elektronische tijdwaarneming.
- Badminton: beschikking over 9 speelvelden, goede verlichting, verwarming en ventilatie. Neutrale kleur van vloer, plafond en muren ten behoeve van zichtbaarheid shuttle.
- Onderwijs: volwaardige kleedruimten, wasruimten, docentenruimte en toestelberging.

De volgende aanbevelingen zijn ingebracht door personeel dat dagelijks aan de badrand staat:

- Aandacht voor comfort van specifieke doelgroepgebruikers en recreanten die op willekeurige tijden aanwezig zijn.
- Mogelijkheden onderzoeken voor een inpandig water speelvoorziening voor de doelgroep ouders met kinderen c.q. grootouders met kleinkinderen.
- Mogelijkheden onderzoeken voor een groepsstoomcabine en hotwhirlpool met uitzwemmogelijkheid voor zowel sportieve als recreatieve gebruikers.

De volgende direct uitvoerbare verbindingen zijn aangewezen om mee te nemen in het uitvoeringsplan:

- Realiseren gezamenlijke verenigingsruimte.
- Realiseren entree met geïntegreerde open horecaruimte.
- Vergroten multifunctionaliteit van de sporthal door een extra scheidingswand.
- Aandacht voor routes aan de achterzijde van het complex voor schoolkinderen en bezoekers van het kulturhus die eventueel Dorper Esch bezoeken.

Hoofdstuk 3

Programma van behoefte

Wat was het doel?

De resultaten van fase 1 en 2 zijn in voorgaande hoofdstukken samengevat. Het doel van fase 3 was om deze resultaten te vertalen naar een Programma van behoefte. Het programma van behoefte vormt de basis voor de uitwerking van varianten voor een vernieuwd Dorper Esch.

Wat hebben we gedaan?

We hebben de conclusies uit fase 1 en 2 gerangschikt in twee categorieën. Allereerst hebben we de categorie "Autonoom" ingedeeld. Wat bedoelen we met "Autonoom": conclusies over gebruik en behoefte in deze categorie zijn niet beïnvloedbaar en zullen leidend zijn voor elke variant. Ten tweede hebben we de categorie "Maatwerk" ingedeeld. Wat bedoelen we met "Maatwerk": de conclusies en stellingen over gebruik en behoefte in deze categorie zijn te beïnvloeden en zijn, strikt genomen, in meer of mindere mate aan te merken als een wens.

Vervolgens hebben we een SWOT analyse van complex Dorper Esch gemaakt. Deze sterkte-zwakteanalyse heeft ons inzicht gegeven in welke kansen de huidige accommodatie (nog) biedt om te voorzien in de behoefte van de gebruikers en doelgroepen. Anderzijds zijn ook de zwakke punten geïnventariseerd. We hebben de conclusies in de categorieën "Autonoom" en "Maatwerk" getoetst aan de bevindingen in de SWOT analyse, resulterende in een kwalitatief Programma van behoefte.

Wat hebben we bereikt?

We hebben voor deze aanpak gekozen omdat we onderscheid willen maken tussen de meest minimale accommodatie, waarin uitsluitend wordt voldaan aan de autonome behoefte en anderzijds de meest optimale accommodatie, waarin zoveel mogelijk wordt voldaan aan de behoefte van alle gebruikers. We zijn van mening dat deze opzet noodzakelijk is om een zuivere discussie te kunnen voeren over de investeringskosten en exploitatielasten die elke variant met zich mee brengt.

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

De toetsing van de conclusies uit fase 1 en 2 aan SWOT heeft inzichtelijk gemaakt dat er grote verschillen bestaan tussen een accommodatie die voorziet in de meest primaire behoefte en een accommodatie die voorziet in maatwerk waarin zoveel mogelijk gebruikers zich kunnen herkennen.

Indien uitsluitend naar de autonome omstandigheden wordt gekeken zal dit een accommodatie opleveren die kleinschalig en doelmatig is. De accommodatie zal ruimte bieden aan de binnensportactiviteiten en met betrekking tot het zwembad voorzien in een doelgroepenbassin, waarin ruimte is voor een gevarieerd doelgroepenaanbod en leeszwebben. Recreatieve en sportieve voorzieningen voor het zwembad worden niet toegevoegd.

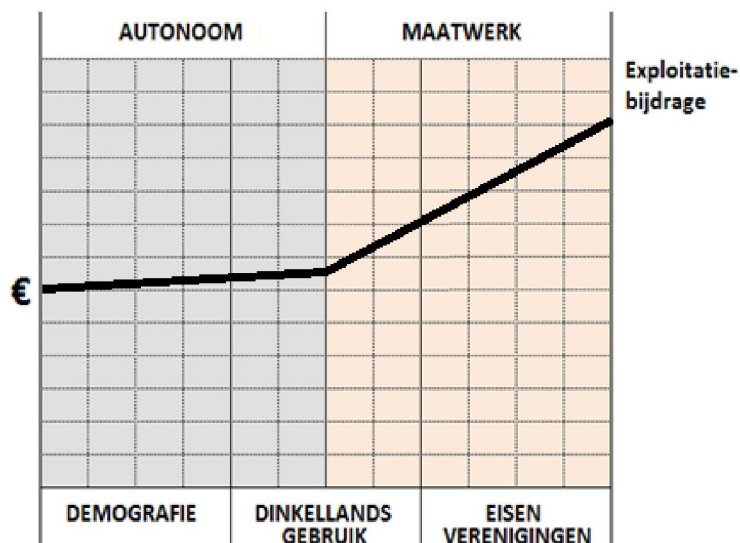
Wanneer de maatwerkaspecten centraal worden gesteld resulteert dit in een accommodatie die groter is van omvang en meer ruimte biedt aan verschillende soorten gebruikers. De accommodatie is toegespitst op zowel de sportieve gebruikers als specifieke doelgroepen. Een

ondersteunend recreatief aanbod (recreatieve strip) is nog steeds niet vereist, maar kan voor meer sociale cohesie en comfort zorgen, wat een positief effect heeft op het verblijfsklimaat. Een zelfstandig recreatief aanbod heeft daarentegen geen kans van slagen. Voor de (droge) binnensporten is in vergelijking met de autonome omstandigheden vooral maatwerk nodig op de ondersteunende faciliteiten (bijv. kleedkamers en verenigingsruimte). De functionaliteit van de huidige sporthal is (qua formaat) toereikend voor alle huidige binnensporten.

Resumerend

1. Een accommodatie die wordt ingericht om de demografische ontwikkelingen op te vangen resulteert in een beperkte basisconfiguratie voor zowel sporthal als zwembad. Hierbij hoort een exploitatie die volhoudbaar is met structureel lagere lasten.
2. Een accommodatie die wordt ingericht om naast de demografische ontwikkelingen ook te voorzien in de eisen en behoeften van verenigingen resulteert in een voor Dinkelland omvangrijke accommodatie ten aanzien van het zwemgedeelte. Hierbij kan uitsluitend een volhoudbare exploitatie ontstaan indien de accommodatie compact en doelmatig wordt ingericht.

In onderstaande afbeelding wordt aangegeven hoe de exploitatiebijdrage toeneemt naarmate de maatwerkaspecten leidend zijn voor de accommodatie. De maatwerkaspecten die verenigingen vereisen en gedeeltelijk betrekking hebben op Dinkellands gebruik, drukken relatief zwaarder op de exploitatie, omdat de financiële bijdrage die verenigingen leveren in relatie tot reguliere bezoekers beperkt is. De afbeelding betreft een schematische weergave.



Grafiek: ontwikkeling exploitatiebijdrage

In de tabel op de volgende pagina is het Programma van behoefte opgenomen. De uitgangspunten hebben we doorvertaald naar verschillende varianten voor een toekomstbestendig Dorper Esch. In hoofdstuk 4 wordt de variantenstudie uiteengezet.

Tabel: Programma van Behoefte

Autonome omstandigheden

Toekomstbestendigheid (programmering)	Functionaliteit (accommodatie)
Met betrekking tot het zwemmen is er sprake van een afname van de recreatieve behoefte. In combinatie met de ontwikkelingen in Nordhorn waar een wervend recreatief aanbod wordt gerealiseerd, is de behoefte in Dorper Esch aan een zelfstandig recreatief verblijfsklimaat niet aanwezig. Tegelijkertijd is er sprake van een toename van de vraag naar doelgroepzwemmen, met name door ouderen en ouders/grootouders met kinderen.	De huidige omvang van de accommodatie (oppervlakte zwemwater) is groter dan op basis van de huidige bezoekersaantallen wordt vereist. De functionaliteit van de sport is goed.
	Bij een bevolkingsomvang van ca. 26000 inwoners hoort exploitatietechnisch een zwembad van ca. 400 m2.
	Toegespitst op Dinkellands gebruik betekent dit dat een accommodatie voor maximaal 88.000 bezoekers per jaar toereikend is. Gezien de neergaande trend van sportbeoefening en de veranderende samenstelling van de bevolking zal dit aantal in de toekomst dalen.
Het gebruik van de sporthal blijft constant. Met name de avondprogrammering is constant. De bezetting kan intensiever, maar er zijn geen vrije uren beschikbaar.	Ten aanzien van de energetische aspecten van het bestaande complex is de meeste winst te halen in de fysieke schil van het complex.

Maatwerkomsandigheden

Toekomstbestendigheid (programmering)	Functionaliteit (accommodatie)
De afstemming van doelgroepen aanbod moet gefocust worden op senioren (qua verblijf en comfort). Dat wil niet zeggen dat er geen doelgroepen aanbod is voor jongeren, maar uitsluitend voor zover dit te combineren is met het aanbod voor ouderen.	De exploitatie van het zwembad is het sterkst als wordt ingespeeld op zorg, therapiezwemmen en recreatie afgestemd op de doelgroep ouderen. Leszwemmen voor kinderen kan hiermee gecombineerd worden.
Door de verwachte afname van het aantal sportbeoefenaars moet er een herberekening plaatsvinden van de totale behoefte aan binnensportaccommodaties. Dit betekent dat de bezetting van Kerkeres en De Veldkamp op termijn geheel of gedeeltelijk opgevangen zou kunnen worden in Dorper Esch. Op korte termijn is dat niet uitvoerbaar. Er zal tweejaarlijks geïnventariseerd moeten worden hoe de bezetting zich ontwikkelt.	Met betrekking tot De Dinkel wordt de huidige accommodatie door de KNZB gekwalificeerd als een D-accommodatie (wedstrijdbad > 10 m breed), terwijl de KNZB een B-accommodatie adviseert. De participanten geven aan dat bij het niveau van De Dinkel minimaal een wedstrijdbad hoort met een afmeting van 25m x 16m.
	De huidige sporthal is groter dan de standaard afmetingen. De ambities van de binnensportverenigingen passen omvangtechnisch (speelvelden) binnen de casco van de accommodatie.
Binnen Dorper Esch moet een optimale bezetting voor binnensportverenigingen en het onderwijs aanwezig zijn.	Een gecombineerde verenigingsruimte inclusief mogelijkheden voor eigen horeca is een nadrukkelijke gezamenlijke wens van de verenigingen.
	Er moeten ruimten aanwezig zijn die multifunctioneel inzetbaar zijn (vergaderfunctie, aanvullend sportieve functie). Functionaliteiten gericht op maatschappij en cultuur horen niet in Dorper Esch.

Hoofdstuk 4

Variantenstudie en selectie

Wat was het doel?

We wilden inzicht krijgen in mogelijke varianten voor een toekomstig Dorper Esch. Het doel was om in deze fase uitsluitend varianten neer te leggen die richtinggevend zijn, zonder in details te geraken. We hebben een basis gelegd om in de volgende fase een verdiepingsslag aan te brengen in de kansrijke varianten.

Wat hebben we gedaan?

We hebben eerst gezocht naar de maximale 'bandbreedte' in varianten. Op basis van het Programma van behoefte bleek er een aanmerkelijk verschil tussen een accommodatie die voorziet in de meest primaire behoefte en een accommodatie die voorziet in maatwerk waarin zoveel mogelijk gebruikers zich kunnen herkennen. Daarom hebben we in de doorvertaling naar varianten drie niveaus onderzocht: een 'beperkte' accommodatie, een 'functionele' accommodatie en een 'complete' accommodatie. Voor elk niveau hebben we aangegeven in welke functionaliteit de accommodatie voorziet.

	IN STAND HOUDEN		
	V1	V2	V3
	Beperkt	functioneel	compleet
sporthal	in stand houden	in stand houden	in stand houden
wedstrijdbad	afstoten	in stand houden	in stand houden
recreatiebad	afstoten	afstoten	in stand houden
doelgroepenbad	in stand houden	in stand houden	in stand houden

	VERNIEUWBOUW		
	V4	V5	V6
	Beperkt	functioneel	compleet
sporthal	in stand houden	in stand houden	in stand houden
wedstrijdbad	afstoten	nieuwbouw	nieuwbouw
recreatiebad	afstoten	afstoten	nieuwbouw
doelgroepenbad	in stand houden	in stand houden	in stand houden

	NIEUWBOUW		
	V7	V8	V9
	Beperkt	functioneel	Compleet
sporthal	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw
wedstrijdbad	Afstoten	nieuwbouw	nieuwbouw
recreatiebad	Afstoten	afstoten	nieuwbouw
doelgroepenbad	nieuwbouw	nieuwbouw	nieuwbouw

Wat hebben we bereikt?

Voor deze fase was het belangrijkste aspect dat we onderzocht hebben welke varianten kansrijk zijn in het licht van het Programma van behoefte. Deze aanpak heeft ons inzicht gegeven in de maatschappelijke effecten van de verschillende varianten.

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

De toetsing van de varianten aan het Programma van behoefte heeft opgeleverd dat drie varianten kansrijk worden geacht voor een verdiepingsslag. Het betreft variant 1, variant 4 en variant 5. Variant 5 kent verschillende uitwerkingen (mogelijkheden voor configuraties). Variant 3 wordt als nul-scenario meegenomen. Deze varianten worden hieronder beschouwd. De beschouwing van de varianten die niet kansrijk worden geacht zijn opgenomen in bijlage 4a.

Variante 1 gaat uit van instandhouding van het doelgroepenbassin en de sporthal. Het wedstrijdbassin en het recreatiebassin komt te vervallen. Dit scenario leidt tot het wegvallen van het verenigingsgebruik, een groot deel van het recreatief gebruik en een klein deel van de zwemlessen. Omdat het aanbod aan zwemwater beperkt is, kan dit efficiënt gebruikt worden. Het onderhoud is gelijk aan het uitvoeren van het onderhoud conform de onderhoudsplanning, voor de relevante gebouwdelen.

Variante 4 is gelijk aan variant 1 met dien verstande dat nu wordt uitgegaan van renovatie of vernieuwen van de sporthal. Dit zou de mogelijkheid geven om de sporthal te verplaatsen nabij het doelgroepenbassin zodat een compactere accommodatie ontstaat. De ruimte tussen de sporthal en het doelgroepenbassin vervalt.

Toets aan Programma van behoefte

Deze varianten voldoen aan de autonome aspecten van het Programma van behoefte. De accommodatie is klaar voor de demografische ontwikkelingen en blijft geschikt voor de binnensport. De doelgroep ouderen en zorgbehoefenden zullen met het kwalitatief hoogwaardige doelgroepenbad bediend worden. De bijdrage in de exploitatie zal van alle varianten het laagst uitkomen, waardoor het relevant is om deze variant uit te werken. Voor de primaire gebruikers van het wedstrijdbad zal in deze variant geen ruimte zijn, wat als nadeel moet worden meegenomen in de uiteindelijke beoordeling.

Variante 3 gaat uit van instandhouding van het gehele complex. Het zwembadbezoek zal in deze situatie met ongeveer 30% dalen. Ook de zwembadinkomsten zullen met 30% dalen, terwijl de kosten slechts minimaal zullen dalen, omdat de huidige exploitatie en openstelling in belangrijke mate in stand blijven. Voor het zwembad betekent dit dat tegenover bijna dezelfde inspanning veel lagere financiële en maatschappelijke opbrengsten staan. De onderhoudsplanning blijft onveranderd en er worden geen investeringen gedaan. Het lijkt ook in deze situatie niet waarschijnlijk dat de horeca in deze situatie rendabel te exploiteren zal zijn als onderdeel van een sportcentrum. Die inkomsten vervallen.

Toets aan Programma van behoefte

Deze variant voldoet niet aan het Programma van behoefte, omdat uitsluitend sprake is van behoud en renovatie van het bestaande complex (in de huidige omvang en functies), zonder de configuratie af te stemmen op de feitelijke behoefte. Deze variant geeft echter wel bestaansrecht, omdat het de situatie schetst bij ongewijzigd beleid. Deze variant gaat uit van het continueren van het huidige complex en zal moeten worden afgewogen als nul-variant.

Variante 5 voorziet in het behoud van het doelgroepenbassin met een gerenoveerde sporthal en een nieuw wedstrijdbassin. Het recreatiebassin vervalt. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het wedstrijdbassin te verplaatsen naar de locatie van het recreatiebassin. Dit biedt de mogelijkheid om een slimme combinatie van doelgroepenbassin en wedstrijdbassin te maken. Dit kan leiden tot een doelmatige exploitatie. Door aanvullend een recreatieve strip aan te leggen kan een aanbod gerealiseerd dat complementair is aan het aanbod in de omgeving (Nordhorn), waardoor het aanbod niet concurreert, maar juist slim gebruik maakt van de ruimte die beschikbaar is in de markt. Aangezien ook in deze variant rekening gehouden moet worden met een afname van bezoek zal de nieuwe accommodatie moeten volstaan met circa 400m² tot 450m² aan zwembad. Concreet betekent dit dat er, naast het doelgroepenbassin van 200m², ruimte is voor een wedstrijdbassin met vier banen, oftewel 260 m². Het totaal is dan 460 m², exclusief recreatieve strip. Binnen deze variant kan gedacht worden aan een plusvariant waarin een 6 baans wedstrijdbad wordt gerealiseerd. Vanuit de behoefte geredeneerd zal dit alleen de rechtvaardigen zijn voor verenigingsgebruik.

Toets aan Programma van behoefte

Deze variant kan in een basis- en plusvariant voldoen aan alle aspecten van het Programma van behoefte. Er kan worden ingespeeld op demografie en de accommodatie kan compacter worden ingericht. Daarnaast biedt deze variant, afgezien van de werkelijke investeringskosten en exploitatiekosten, kans om in te gaan op de maatwerkisen van de verenigingen. Deze variant moet nader worden uitgewerkt.

Conclusie

Er zijn negen varianten beoordeeld aan de hand van het Programma van behoefte. Gebleken is dat drie varianten kansrijk worden geacht om nader uit te werken. Deze drie varianten hebben we doorvertaald naar vijf relevantie opties voor een toekomstbestendig Dorper Esch, waarbij de nul-variant de situatie weergeeft als de huidige accommodatie in stand wordt gelaten.

- Optie 0: in stand houden hele complex (nul-variant)
- Optie 1a: complex grootschalig renoveren inclusief sporthal. Wedstrijd- en recreatiebassin afstoten.
- Optie 1b: complex grootschalig renoveren, sporthal nieuw bouwen tegen het doelgroepenbad aan. Wedstrijd- en recreatiebassin afstoten.
- Optie 2a: complex grootschalig renoveren inclusief sporthal, nieuwbouw wedstrijdbad 4 baans, recreatiebassin afstoten en toevoeging van een recreatiestrip nabij het wedstrijdbad. Geen tijdwaarneming en gedurende bouw wedstrijdbad dicht.
- Optie 2b: complex grootschalig renoveren inclusief sporthal, nieuwbouw wedstrijdbad 6 baans inclusief scorebord en elektronische tijdwaarneming, recreatiebassin afstoten en toevoeging van een recreatiestrip nabij het wedstrijdbad en (oude) wedstrijdbad blijft open tijdens bouw.

Hoofdstuk 5

Uitwerking opties met functioneel programma van eisen en financiële uitwerking

Wat was het doel?

Het doel van fase vijf was om de geselecteerde opties uit fase vier uit te werken tot een functioneel programma van eisen. Op basis van deze gegevens hebben we de opties met elkaar vergeleken en beoordeeld op basis van financiële gevolgen en maatschappelijk belang.

Wat hebben we gedaan?

Voor elke optie hebben we een functioneel programma van eisen en een vlekkenplan opgesteld. Vervolgens hebben we de investeringskosten en de exploitatielasten berekend. Daarbij is aan de batenkant de ontwikkeling van het bezoekersaantal en de verhuur meegenomen. Bij de exploitatielasten hebben we ingezoomd op de personele kosten, de veranderingen in energielasten en de investeringen en onderhoudskosten van renovatie c.q. vernieuwbouw.

Wat hebben we bereikt?

We hebben inzicht verschaft in de financiële en maatschappelijke consequenties van vijf opties voor een vernieuwde accommodatie. We hebben hiermee de basis gelegd voor de gemeenteraad om een besluit te nemen over de toekomst van Dorper Esch. Doordat we ook de nul-variant (behoud van de huidige accommodatie) hebben afgewogen, hebben we vast kunnen stellen dat de urgentie voor het nemen van een besluit hoog is.

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

Hieronder volgt een uiteenzetting van de opties met de belangrijkste bijhorende functionele eisen. Voor een gedetailleerd functioneel programma van eisen inclusief planning voor de uitvoering en wijze van aanbesteding wordt verwezen naar bijlage 5a: studie toekomstconfiguratie.

Optie 0: ongewijzigd beleid (huidige situatie voortzetten)

Optie 0 gaat uit van instandhouding van het gehele complex van de Dorper Esch zoals het nu is, maar met een grootschalige renovatie. Alle noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd. Daarbij wordt ook een deel van het toekomstig onderhoud meegenomen. Er worden geen functionaliteiten toegevoegd. Het blijft hetzelfde complex. (Zie afbeelding op de volgende pagina.)

Een grootschalige renovatie gaat verder dan het onderhoud volgens de meerjarenonderhoudsplannen. De isolatie van het gebouw wordt verbeterd door vervanging van het dak (gehele gebouw) en gevelplaten bij de sporthal. Het aanzicht van het complex zal meer eenheid uitstralen. De gebouwinstallaties (W-, E-installaties) en totale verlichting worden gerenoveerd. De sporthal wordt verbeterd (naast de gebouwschil ook plafond en kledkamers). Het wedstrijdbad wordt gerenoveerd (plafond, bassin vernieuwbouw, perrons en beweegbare bodem over de helft van het bad) en er is rekening gehouden met vervanging van onderdelen van de zwembadinstallatie en vaste inrichting van het complex. Ook in een beperkte vernieuwing van de entree, personeelsruimte, balie en pantry wordt voorzien. Afgezien van verbetering van de dakisolatie en gevels van de sporthal, worden bij renovatie geen duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Gedurende de renovatie zijn onderdelen van het gebouw niet toegankelijk.



Optie 0: behoud van het bestaande complex

Optie 1 a en b

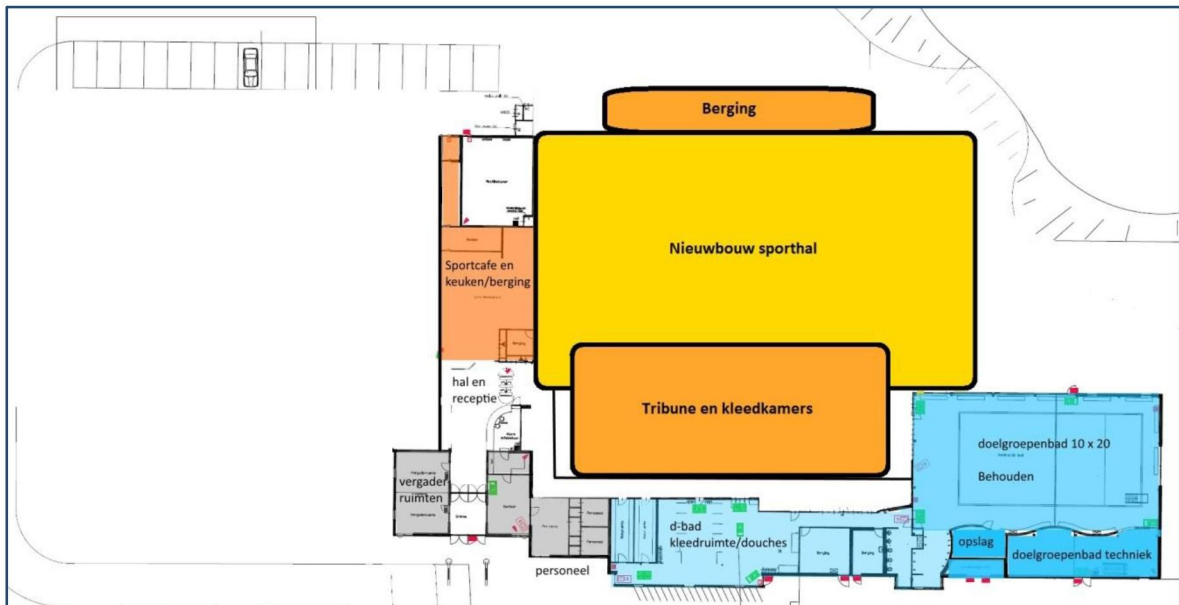
Optie 1 gaat uit van instandhouding van de sporthal en het doelgroepenbassin. De overige voorzieningen worden afgestoten. Alle voor de sporthal en het doelgroepenbassin noodzakelijke onderhoud wordt uitgevoerd. Daarbij wordt ook een deel van het toekomstig onderhoud meegenomen.

Optie 1a is een sobere variant; functioneel wordt het wedstrijd- en het recreatiebassin niet behouden. Het relatief nieuwere doelgroepenbassin blijft wel behouden. Doordat de sporthal en het doelgroepenbassin ver uit elkaar liggen, ontstaat een langgerekt gebouw (zie ook vlekkenplan hieronder). Voor het gebouw dat overblijft wordt de dakbedekking vervangen (geïsoleerd), aanpassingen doorgevoerd aan (met name) de gebouwinstallaties en de verlichting vervangen.



Vlekkenplan optie 1a: behoud van sporthal en doelgroepenbad

Bij optie 1b wordt uitgegaan van nieuwbouw van de sporthal. Bij nieuwbouw gaan we uit van een sporthal van dezelfde maatvoering van 28 x 48 (met 3 zaaldelen) en een ruimere maatvoering voor bergingen en kleedkamers (6 in plaats van 4). We hanteren 1 scheidingswand. Een 2^e scheidingswand is nodig wanneer in de toekomst alle gymactiviteiten van de basisscholen in Dorper Esch zouden plaatsvinden. De tribune biedt plaats aan 200 toeschouwers. Door de sporthal nieuw te bouwen, ontstaat weer een compact sportcomplex, waarbij de sporthal op de plaats komt te liggen van het huidige wedstrijd- en recreatiebassin (zie vlekkenplan hieronder).



Vlekkenplan optie 1b: nieuwbouw van sporthal en behoud van doelgroepenbad

Optie 1a en 1b zijn opties die in de bedrijfsvoering gunstig zijn (weinig personeel, energie, onderhoud), maar functioneel het meeste inleveren. Het grootste nadeel van optie 1b is net als optie 1a, dat de oppervlakte zwemwater teruggaat van 800 m² naar 200 m². Op grond van de bevolking zou circa 400 m² zwemwater gangbaar zijn. Wat betreft de recreatieve zwemfunctie is er met de nieuwbouw in Nordhorn een goed alternatief beschikbaar. Voor het wedstrijdzwemmen moet ook een andere accommodatie worden gezocht.

Optie 2

Optie 2 is een uitbreiding op optie 1, waarbij het wedstrijd-bassin terug komt op de plaats van het huidige recreatiebassin. De sporthal blijft waar deze is en wordt opgeknapt. In optie 2a krijgt het wedstrijd-bassin vier banen. In optie 2b krijgt het wedstrijd-bassin zes banen. Ook wordt een recreatieve strip aangelegd.

In optie 2a is uitgegaan van een 4-baans wedstrijd-bassin (10 x 25 meter). Samen met het doelgroepenbassin (10 x 20 meter) ontstaat er een zwembad van 450 m² en dat is passend voor het inwoneraantal van Dinkelland. De recreatieve strip met voorzieningen rekenen we daarbij niet als zwemvoorziening. Een bad met 4 banen voldoet aan de normen voor een D-accommodatie (zwemmen en waterpolo). Het wedstrijd-bassin heeft een beweegbare bodem van 9 meter over de volle breedte. De beweegbare bodem vergroot de mogelijkheden van het wedstrijd-bassin voor leszwemmen en aquasporten.

Perrons wedstrijd bassin

De afmetingen van de huidige perrons van het wedstrijd bassin zijn groter dan de normen voor een C of D accommodatie. Wij hebben voor de perronbreedte (kopse kant) aan de startzijde 5 meter gehanteerd en voor de keerzijde 2,5 meter. Voor de langsijden hanteren we 4 meter en 2,5 meter (exclusief 60 cm overloopgoten). In de nieuwe zwemzaal wordt aan één van de langsijden een warmtebank aangebracht (30 meter), die tevens dient als tribune.

Kleedruimte

De kleedruimte in het doelgroepenbassin blijft behouden. Voor het nieuwe wedstrijd bassin is 210 m² gereserveerd voor aanvullende kleedruimte. In de huidige raming zijn 2 minder valide cabines inbegrepen. Daarmee wordt voldaan aan de behoefte om de capaciteit kleedruimte voor minder validen uit te breiden. In de ontwerpfase is dit een punt van uitwerking.

Verenigingsruimte en berging

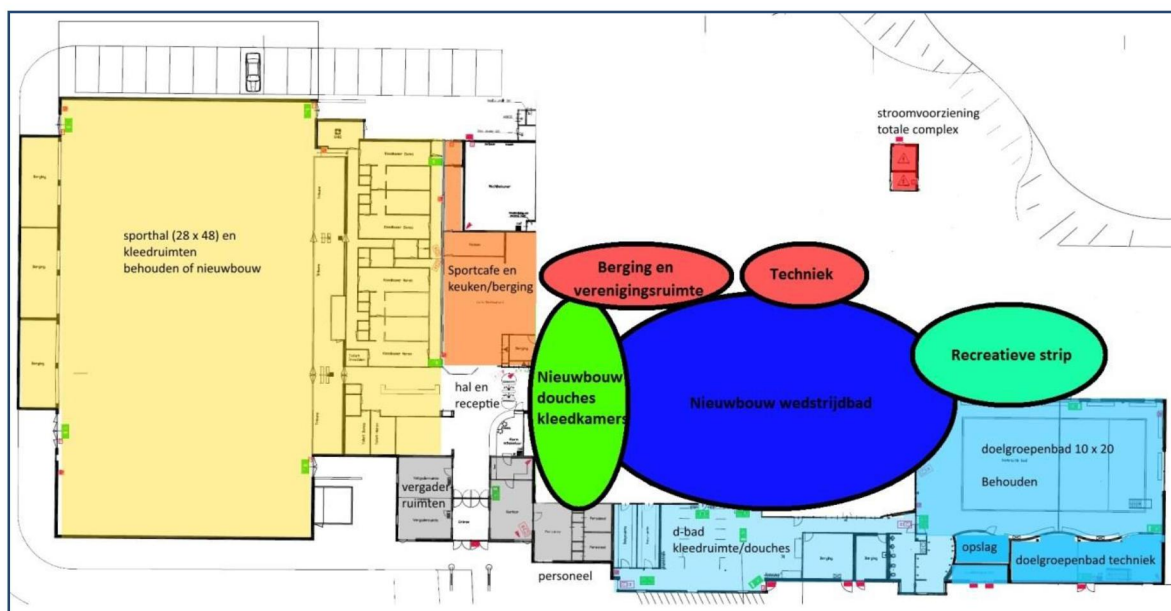
In optie 2b is 50 m² extra verenigingsruimte opgenomen en 80 m² berging in de zwemzaal. De locatie van de verenigingsruimte is een punt van uitwerking (ontwerpfase). Medegebruik van beide vergaderzalen is daarbij ook mogelijk.

Recreatieve voorzieningen

In optie 2 is een recreatieve strip opgenomen. De invulling van deze strip wordt nader uitgewerkt in de ontwerpfase. Gedacht kan worden aan recreatieve elementen voor jong en/of oud.

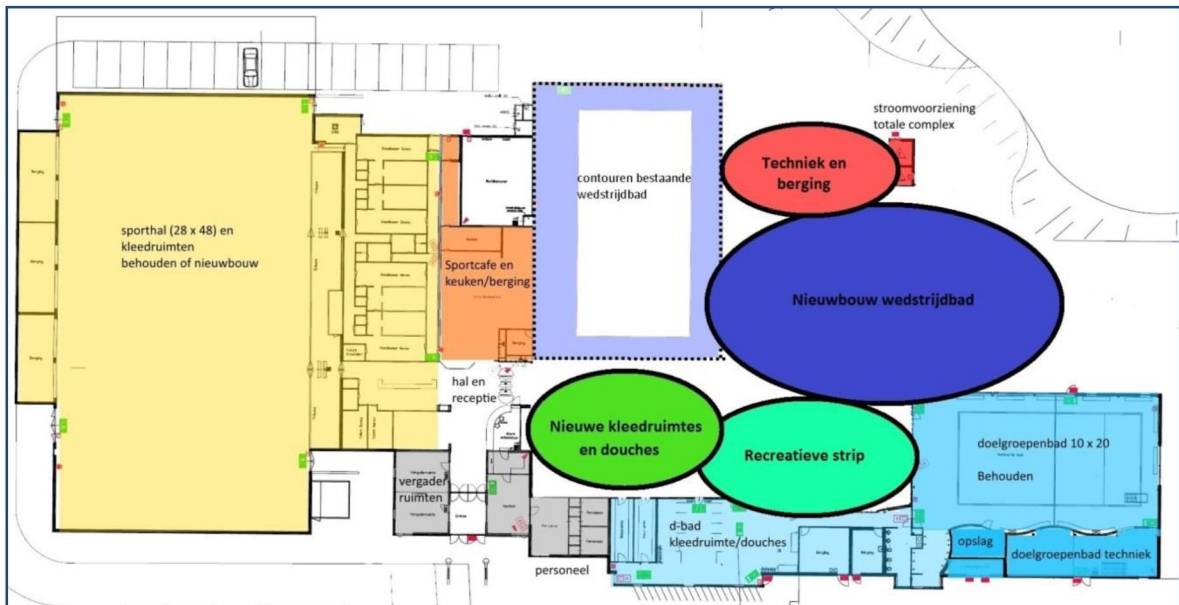
Fasering

Bij optie 2a komt er een nieuw wedstrijd bassin op de plaats van het huidige wedstrijd- en recreatiebassin (kwart slag gedraaid). Daardoor is gedurende de bouw het wedstrijd bassin gesloten bij optie 2a. De zwemvereniging heeft in de regio geïnformeerd naar mogelijkheden om de bouw fase te overbruggen en die zijn er volgens de vereniging niet. Behoud van de (wedstrijd)zwemfunctie gedurende de bouw acht de zwemvereniging essentieel.



Vleckenplan optie 2a: behoud van sporthal en doelgroepenbad, nieuwbouw van 4-baans wedstrijdbad met recreatie strip

In optie 2b is uitgegaan van een wedstrijdbassin met 6 banen in plaats van 4 en het aanbrengen van een scorebord en tijdwaarneming. Daarbij blijft het oude wedstrijdbad open gedurende de bouw.



Vlekkenplan optie 2b: behoud van sporthal en doelgroepenbad, nieuwbouw van 6-baans wedstrijdbad met recreatieve strip

Duurzaamheid

Bij een vernieuwd Dorper Esch gaan we uit van toepassing van de Trias-energetica benadering. Bij deze methode worden de volgende drie stappen doorlopen:

1. het verminderen van energieverbruik,
2. duurzame opgewekte energie toepassen en
3. fossiele brandstoffen efficiënt gebruiken.

Bij de renovatie (optie 0) wordt de dakbedekking en isolatie verbeterd, de gevelisolatie van de sporthal wordt verbeterd, de verlichting wordt vervangen en er is een post opgenomen voor het vervangen van installaties. We verwachten dat de energiebehoefte lager zal zijn, maar het is geen spectaculaire daling. De isolatie van de schil wordt maar op onderdelen verbeterd. Het ontwerp van het gebouw is niet compact, er is weinig toetreding van daglicht en zonnewarmte en de installatietechniek is niet up to date en specifieke duurzaamheidsmaatregelen zijn niet begroot in optie 0. Bij de twee nieuwbouwopties (2a en 2b) zijn specifieke duurzaamheidsmaatregelen wel inbegrepen. Zie bijlage 5a.

Bij veel zwembaden is het gebruikelijk uit te gaan voor duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar. Verdergaande duurzaamheidsmaatregelen zijn mogelijk, maar brengen financiële risico's met zich mee. Naar mate de 'stapelings van duurzaamheidsmaatregelen' toeneemt neemt het rendement per maatregel af, waardoor deze maatregelen niet terug te verdienen zijn in de exploitatie. Toepassing van zonnepanelen gebeurt nog weinig bij zwembaden, veelal om twee redenen. De terugverdientijd van zonnepanelen is (nog) meer dan 10 jaren. En daarnaast kan een energieoverschot ontstaan (bijvoorbeeld zonnecollectoren en WKK) dat zonder financiële boetes - niet te allen tijde aan het net kan worden terug geleverd. De afweging welke maatregelen gunstig zijn, is maatwerk. Deze keuzes worden gemaakt in de ontwerpfase.

Beoordelingstabel opties

	Optie 0	Optie 1a	Optie 1b	Optie 2a	Optie 2b
Demografisch perspectief	Er wordt niet adequaat geanticipeerd op de veranderende samenstelling van de bevolking. Het zwembadcomplex blijft leunen op zelfstandige recreatie terwijl die behoefte verdwijnt. De overige onderdelen (incl. sporthal) sluiten wel aan bij het demografisch perspectief, maar de accommodatie is overgedimensioneerd.	Er wordt geanticipeerd op de vergrijzende samenleving. De sporthal blijft multifunctioneel te gebruiken. Op het gebied van zorg voorziet het doelgroepenbad in de wens. Daarnaast blijft zwemles en babyzwemmen mogelijk voor de jeugd.	Zie 1a.	Er wordt geanticipeerd op de vergrijzende samenleving. De sporthal blijft multifunctioneel te gebruiken. Op het gebied van zorg voorziet het doelgroepenbad in de wens. Daarnaast blijft zwemles en babyzwemmen mogelijk. Een 4 baans 25 meter bassin geeft aanvullend ruimte voor alle lagen van bevolking.	Zie 2a met als aanvulling dat de uitbreiding van het 25 meter bassin van 4 naar 6 banen uitsluitend voortkomt uit de behoefte van de zwemvereniging. Demografisch gezien biedt dit geen meerwaarde.
Aansluiting bij gebruikers	Binnensport: Ja Zwemvereniging: Nee Doelgroepen: Ja	Binnensport: Ja Zwemvereniging: Nee Doelgroepen: Ja	Binnensport: Ja Zwemvereniging: Nee Doelgroepen: Ja	Binnensport: Ja Zwemvereniging: Nee Doelgroepen: Ja	Binnensport: Ja Zwemvereniging: Ja Doelgroepen: Ja
Badwateroppervlakte (norm 390/460m2 voor Dinkelland)	Uitgaande van de normering bevat deze optie een te grote badwateroppervlakte.	Uitgaande van de normering bevat deze optie te weinig badwateroppervlakte.	Uitgaande van de normering bevat deze optie te weinig badwateroppervlakte.	Uitgaande van de normering bevat deze optie voldoende badwateroppervlakte.	Uitgaande van de normering bevat deze optie een te grote badwateroppervlakte.

Financiële toelichting

Om een goede afweging te maken ten aanzien van de toekomst van Dorper Esch is de optie 0 in beeld gebracht en doorgerekend. Deze optie gaat uit van het handhaven van het huidige complex in de huidige opzet en configuratie. We spreken van 'ongewijzigd beleid'. Uitgaande van ingebruikname van het nieuwe complex in 2017/2018 hebben wij de financiële uitkomsten van de optie 0 afgezet tegen de bedragen die in de meerjarenbegroting van de gemeente, jaarschijf 2017, zijn opgenomen. Dit brengt de volgende financiële consequenties met zich mee.

Indien de huidige accommodatie wordt voortgezet heeft dat tot gevolg dat het begrote tekort op het complex moet worden bijgesteld in verband met onder meer:

1. Een daling van inkomsten. In de begroting is rekening gehouden met een totaal aan inkomsten van € 698.000,-- per jaar. Hiervan heeft betrekking op het zwembad een bedrag van € 586.000,--. Het resterende bedrag heeft betrekking op de verhuur van de sporthal en overige inkomsten. De opbrengsten van het zwembad moeten echter fors naar beneden bijgesteld worden. Door enerzijds de komst van een nieuw binnenbad in Nordhorn en anderzijds de demografische ontwikkelingen zal het bezoekersaantal, ongeacht de plannen, fors teruglopen, hetgeen een daling aan inkomsten met zich meebrengt van € 277.000,--.
2. Een investering van ruim € 5 miljoen euro voor de vervanging van de constructie van het wedstrijdbad, een grootschalige renovatie en een aantal duurzaamheidsmaatregelen. Met de investering is een jaarlijkse kapitaallast gemoeid van € 365.000,--
3. Extra bedrag voor jaarlijks onderhoud. In de begroting 2017 t/m 2020 is gemiddeld per jaar een bedrag opgenomen aan onderhoud van afgerond € 150.000,--. Uit de technische beoordeling van de accommodatie blijkt dat na de investering onder punt 2 jaarlijks een gemiddeld bedrag aan onderhoud nodig is van € 283.000,--. Dit betekent een extra uitgaaf van € 133.000,-- per jaar.

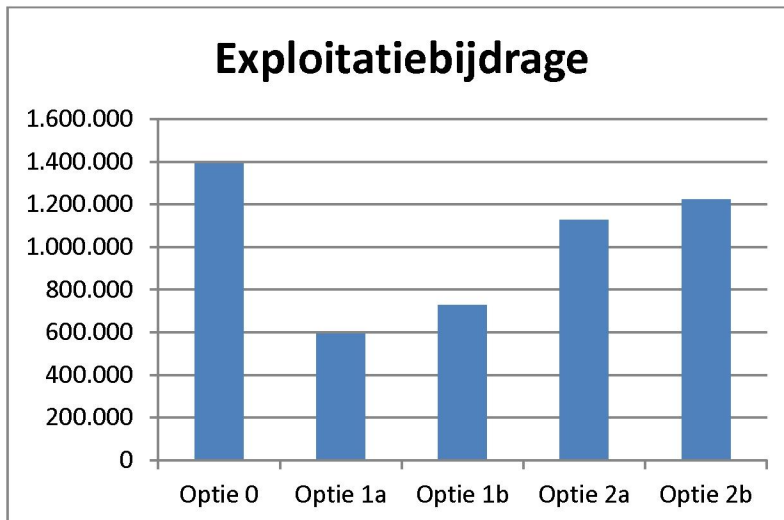
Ten opzichte van deze extra uitgaven staan een aantal lagere uitgaven zoals onder andere een verlaging van de energiekosten van € 59.000,-- als gevolg van de duurzaamheidsmaatregelen en een verlaging van de personeelskosten in verband met een lagere bezetting als gevolg van minder bezoekers van circa € 232.000,--.

- Per saldo vraagt het handhaven van het complex in de huidige configuratie (na renovatie) jaarlijks een **extra bedrag van € 537.000,--**.

Doorrekening opties

In de volgende tabel en grafiek is per optie het exploitatieresultaat weergegeven, gebaseerd op de totale opbrengsten, afgezet tegen de kosten.

Optie	Optie 0	Optie 1a	Optie 1b	Optie 2a	Optie 2b
totale opbrengsten	€ 409.000	€ 267.000	€ 267.000	€ 376.000	€ 381.000
totale kosten	€ 1.800.000	€ 860.000	€ 997.000	€ 1.504.000	€ 1.604.000
exploitatietekort	-€ 1.391.000	-€ 593.000	-€ 730.000	-€ 1.128.000	-€ 1.223.000



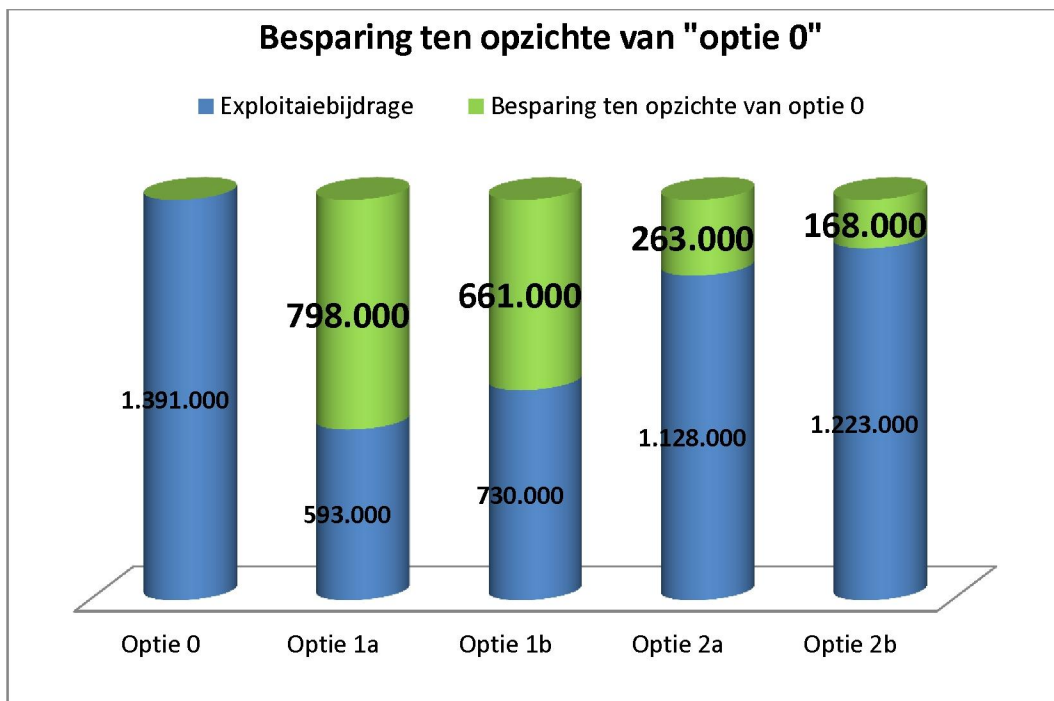
N.B. Bij de financiële vertaling van de verschillende opties zijn normbedragen gebruikt, zoals die worden gehanteerd voor zwembaden en sporthallen. Bij de verdere uitwerking van de opties, zoals weergegeven in bijlage 5b, wordt een meer gedetailleerde berekening toegepast, gebaseerd op de specialistische kennis op het gebied van binnensport- en zwembadaccommodatie. In bijlage 5b zijn ook de uitkomsten van de verschillende opties vergeleken met het huidige budget in de gemeentebegroting, jaarschijf 2017. In de bijlage is eveneens een specificatie opgenomen.

De financiële uitkomsten van de opties 1a, 1b, 2a en 2b hebben wij eveneens afgezet tegen de bedragen die in de meerjarenbegroting van de gemeente (jaarschijf 2017) zijn opgenomen. Dat heeft de volgende resultaten opgeleverd.

- Ten opzichte van de begrote bedragen 2017 levert variant 1a een jaarlijkse **besparing op van € 262.000,--**
- Variant 1b levert een jaarlijkse **besparing van € 126.000,--**. Het verschil van € 136.000,-- per jaar ten opzichte van variant 1a wordt met name veroorzaakt door de kosten van sloop en nieuwbouw van de sporthal.
- Variant 2a betekent een **extra jaarlijkse last van € 272.000,--**. Het verschil van € 534.000,-- ten opzichte van de uitkomst van variant 1a wordt met name veroorzaakt door in plaats van sloop en het vervallen van het wedstrijdbad een nieuw wedstrijdbad te bouwen met vier banen.
- Variant 2b betekent een **extra jaarlijkse last van € 368.000,--**. Het verschil van € 96.000,- ten opzichte van variant 2a wordt veroorzaakt door zes nieuwe wedstrijdbanen te realiseren in plaats van vier en daarnaast het huidige wedstrijd bassin te behouden tijdens de bouw.

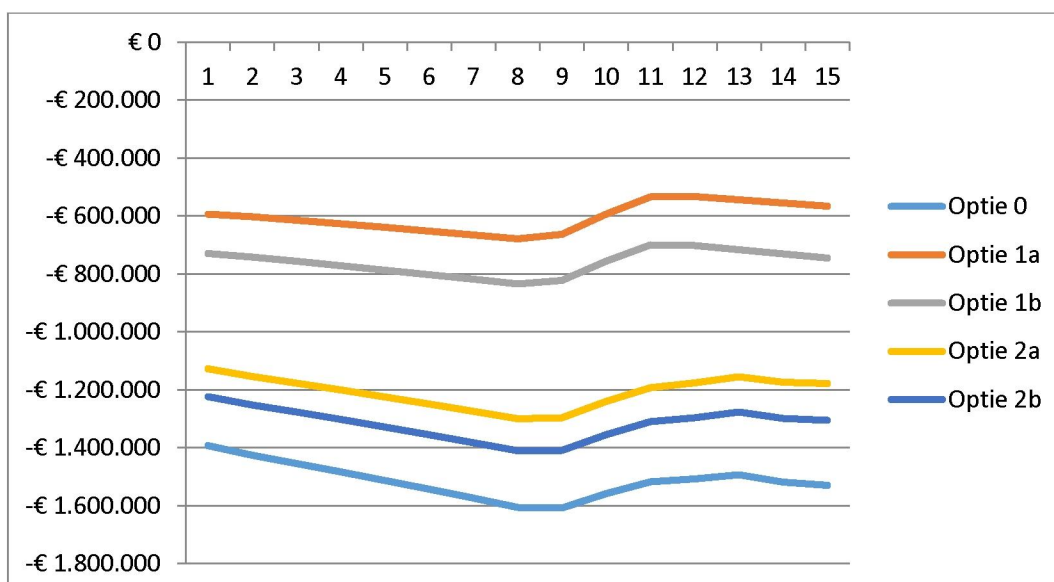
Conclusie

Uit voorgaande toelichting wordt duidelijk dat de besluitvorming over de toekomst van Dorper Esch is urgent is. Bij het in stand houden van de huidige accommodatie zullen de kosten de komende jaren aanzienlijk toenemen. Alle andere besproken opties zijn relatief goedkoper in die zin dat de extra last op de begroting beperkter is. In onderstaande grafiek is de besparing ten opzichte van het voortzetten van de huidige accommodatie weergegeven.



Meerjarenexploitatieresultaat inclusief personeelsverloop

In onderstaande grafiek is een verwachting geschetst van de ontwikkeling van het exploitatieresultaat. Uitgaande van een indexering van 2% en de uitreding van personeel (door pensioen) zal de jaarlijkse bijdrage de eerste jaren autonoom toenemen en vervolgens vanaf 2023 afnemen (door lagere personeelslasten). Er is bij uitreding van personeel door pensioen van uitgegaan dat nieuw personeel kan worden ondergebracht in cao Recron. Overig personeelsverloop is niet in deze calculatie inbegrepen.



Hoofdstuk 6

Advies ten behoeve van besluitvorming

Samenvatting

Dorper Esch is als sportcomplex oorspronkelijk in 1981 gebouwd als sporthal met wedstrijdbad. In 1995 is daar een recreatiebad aan toegevoegd en in 2001 is het doelgroepenbad vervangen. Voor een toekomstbestendig Dorper Esch is gekeken naar een aantal dimensies: bouwkundig, financieel, functioneel en gebruikerswensen.

Bouwkundig

Een ouder gebouw vraagt meer onderhoud. De meerjaren onderhoudsprognoses laten zien dat de komende 20 jaar jaarlijks circa € 360.000 aan onderhoud zou moeten worden uitgegeven met in 2015 een extra investering van € 1,5 miljoen. Dat geeft aan dat vanuit de oplopende onderhoudskosten gezien een keuze over de toekomst dringend gewenst is. Dit geldt voor zowel de sporthal als het zwembadgedeelte, waarbij de bouwkundige staat van het wedstrijdbassin en de perrons precair is en op korte termijn vraagt om vervanging.

Financieel

Het huidige exploitatietekort van Dorper Esch zal bij ongewijzigd beleid gaan oplopen door onder meer de bouwkundige investeringen en minder bezoek door opening van het nieuwe zwembad in Nordhorn en de demografische ontwikkelingen. Het gebruik en het bezoek van de sporthal blijft constant. Dorper Esch wordt door de gemeente zelf geëxploiteerd (met toepassing cao gemeente) terwijl landelijk te zien is dat het aantal gemeenten dat zelf een zwembad exploiteert sterk afneemt. Twintig jaar terug was dat de meerderheid, nu een duidelijke minderheid.

Functioneel

Dinkelland verandert qua bevolking en bevolkingssamenstelling. In 2030 (over 15 jaar) zal het aantal inwoners enigszins dalen, maar vooral de jeugd neemt af en het aantal ouderen neemt sterk toe. De bezetting van de sporthal zal iets teruglopen, maar vooral het zwembad krijgt te maken met een afname van bezoek. Veel gebruikers uit Nordhorn die nu in Dorper Esch zwemmen, zullen in de toekomst in Nordhorn zwemmen. Dit stelt andere eisen aan het zwembad. Het zwembad van de Dorper Esch is in de toekomst te groot en heeft een recreatief aanbod dat niet past bij de maatschappelijke vraag.

Gebruikerswensen

De gebruikers van Dorper Esch hebben hun wensen voor de toekomst van Dorper Esch geformuleerd. Kortgezegd: Dorper Esch is voor de sport in Dinkelland van wezenlijk belang. Voor de binnensport gaat het vooral om verbetering van binnenklimaat, adequate kleed- en douche ruimte voor spelers en begeleiding, eigen verenigingsruimte, voldoende tribune voorzieningen. Voor het zwembad is uitbreiding en vervanging van het bestaande 25 meterbad belangrijk. Dat betekent minimaal 6 banen en bij voorkeur 8 banen inclusief benodigde faciliteiten voor wedstrijdzwemmen en waterpolo. Het doelgroepenbad voorziet in een duidelijke behoefte en de verwachting is dat de behoefte aan zorg en therapie verder zal toenemen. De behoefte aan een zelfstandige recreatieve functie is niet aanwezig.

5 opties

Op grond van deze vier verschillende invalshoeken hebben we 5 opties nader uitgewerkt.

- Optie 0: in stand houden hele complex (nul-variant)
- Optie 1a: complex grootschalig renoveren inclusief sporthal. Wedstrijd- en recreatiebassin afstoten.
- Optie 1b: complex grootschalig renoveren, sporthal nieuw bouwen tegen het doelgroepenbad aan. Wedstrijd- en recreatiebassin afstoten.
- Optie 2a: complex grootschalig renoveren inclusief sporthal, nieuwbouw wedstrijdbad 4 baans, recreatiebassin afstoten en toevoeging van een recreatiestrip nabij het wedstrijdbad. Geen tijdwaarneming en gedurende bouw wedstrijdbad dicht.
- Optie 2b: complex grootschalig renoveren inclusief sporthal, nieuwbouw wedstrijdbad 6 baans inclusief scorebord en elektronische tijdwaarneming, recreatiebassin afstoten en toevoeging van een recreatiestrip nabij het wedstrijdbad en (oude) wedstrijdbad blijft open tijdens bouw.

Bij deze opties horen de volgende investeringsbedragen (inclusief niet-verrekenbare btw):

optie 0	€ 5.040.706
optie 1a	€ 1.865.000
optie 1b	€ 4.372.000
optie 2a	€ 4.912.000
optie 2b	€ 5.639.000

De 5 opties hebben hun eigen vertaling naar de jaarlijkse exploitatiekosten. Een optie zonder wedstrijdbad en recreatiebad heeft natuurlijk lagere kapitaallasten, maar ook minder onderhoudskosten, lagere energiekosten en lagere personeelskosten. In de volgende tabel is het exploitatieresultaat weergegeven voor de 5 opties.

Optie	Optie 0	Optie 1a	Optie 1b	Optie 2a	Optie 2b
totale opbrengsten	€ 409.000	€ 267.000	€ 267.000	€ 376.000	€ 381.000
totale kosten	€ 1.800.000	€ 860.000	€ 997.000	€ 1.504.000	€ 1.604.000
exploitatietekort	-€ 1.391.000	-€ 593.000	-€ 730.000	-€ 1.128.000	-€ 1.223.000

Tabel: Overzicht geraamde exploitatietekort voor 5 opties

Financieel is optie 1a of 1b het meest aantrekkelijk, maar in beide opties gaat de gemeente terug van 800 m² naar 200 m² zwemwater en de zwemvereniging heeft geen zwemvoorziening meer. Bij optie 1b wordt de sporthal nieuw gebouwd met daarbij ook de mogelijkheid om kleedkamers en bergingen wat ruimer te nemen en het gebouw compacter te maken (sporthal en doelgroepenbad liggen nu ver uiteen).

Bij optie 2a heeft de gemeente (meer dan) voldoende zwemwater (460 m²) op basis van het inwonertal en voor een doelmatige bedrijfsvoering. De sporthal wordt ook in deze optie gerenoveerd. Dit betekent een renovatie van de kleedkamers, vervangen buitengevelplaten, vervangen dakbedekking (met isolatie) en vervangen verlichting en aanpassing van de gebouwinstallatie. Verder wordt nabij het wedstrijdbad een recreatieve strip voorzien. Voor de zwemvereniging is het een teruggang van 5 naar 4 banen en het voldoet niet aan hun minimale eisen. Optie 2b betekent een vergroting van het nieuwe wedstrijdbad van 4 naar 6 banen, toevoeging van elektronische tijdwaarneming en het bestaande wedstrijdbad blijft open gedurende de bouw van het nieuwe bad. De recreatieve strip is in 2b gelijk aan optie 2a.

Opdracht

Bij de keuze voor de toekomst van Dorper Esch speelt enerzijds de financiële uitwerking een rol en anderzijds de wensen van de gebruikers. Het gaat om financiële draagkracht versus maatschappelijk belang. De opdracht die de raad aan het college heeft gegeven luidde als volgt:

"Stel een uitvoeringsplan op voor een toekomstbestendige zwembad- en sporthalvoorziening, waarbij op basis van demografie en behoefte één variant wordt voorgedragen, passend binnen het gestelde financiële kader, die voldoende concreet is om uit te werken tot bouwplan."

Deze opdracht bevat in hoofdzaak drie elementen waar het uitvoeringsplan aan moet voldoen.

- 1) Demografie
- 2) Behoeft
- 3) Financieel kader

Aanbeveling

Afhankelijk van de ambitie en de mogelijkheid om financiële middelen beschikbaar te stellen worden drie richtingen overwogen:

1. Het financieel belang prevaleert boven andere belangen;
2. Een functioneel doelmatige exploitatie prevaleert boven andere belangen;
3. Het verenigingsbelang prevaleert boven andere belangen.

1. Het financieel belang prevaleert boven andere belangen

Optie 1a is financieel het meest aantrekkelijk, omdat de gemeentelijke bijdrage aan de exploitatie vanaf 2017 dan aanzienlijk omlaag kan worden bijgesteld. Er ontstaat een accommodatie die langjarig in stand kan worden gehouden.

Voordelen:

- Laagst mogelijke exploitatiebijdrage;
- Binnensport wordt bediend in hun wensen;
- Doelgroepenaanbod zwembad blijft geborgd (demografie).

Nadelen:

- De voorziening voorziet niet in de behoefte van de zwemvereniging;
- Zonder 25 meter bassin ook geen recreatieve banenzwemmers en extra doelgroepen aanbod.

2. Een functioneel doelmatige exploitatie prevaleert boven andere belangen

Optie 2a biedt in relatie tot de overige opties de meest optimale verhouding tussen de functionaliteit en de omvang van de accommodatie.

Voordelen:

- Binnensport wordt bediend in hun wensen;
- Doelgroepenaanbod zwembad blijft geborgd (demografie);
- Configuratie is complementair aan Nordhorn;
- Inclusief 25 meter bassin ook banenzwemmers en meer mogelijkheden voor doelgroepen.

Nadelen:

- De voorziening voorziet niet in de behoefte van de zwemvereniging.

3. Het verenigingsbelang prevaleert boven andere belangen

Optie 2b biedt in relatie tot de overige opties het grootste maatschappelijke rendement. Door het faciliteren van een 6 baans wedstrijdbad worden alle belanghebbenden in hun behoefte voorzien.

Voordelen:

- Binnensport wordt bediend in hun wensen;
- Doelgroepenaanbod zwembad blijft geborgd (demografie);
- Configuratie is complementair aan Nordhorn;
- Inclusief 6 baans wedstrijdbad bassin ook banenzwimmers en meer mogelijkheden voor doelgroepen, als wel de zwemvereniging die in hun primaire behoefte wordt voorzien.

Nadelen:

- Deze optie resulteert in een extra jaarlijkse last van € 368.000,-- (jaarschijf 2017).

Slotadvies

Vanuit de opdracht geredeneerd adviseren wij om:

- optie 1a uit te werken tot bouwplan. Deze optie is financieel verdedigbaar, gaat in op de behoefte van de binnensportgebruikers en anticipeert op de belangrijkste demografische ontwikkelingen. De consequentie is dat de verenigingen die gebruik maken van het huidige wedstrijdbad elders hun huisvesting moeten zoeken. Geadviseerd wordt de verenigingen hierin te ondersteunen en te begeleiden en daarvoor middelen beschikbaar te stellen.

Echter, gelet op de inbreng van onze participanten die integraal is verwerkt in dit uitvoeringsplan en bepalend is geweest bij de uitwerking van de opties voor een toekomstbestendig Dorper Esch, geven wij u in overweging om:

- optie 2b uit te werken tot bouwplan. Deze optie gaat in ruim voldoende mate in op de behoefte van alle huidige gebruikers en anticipeert op de demografische ontwikkelingen. De toevoegde waarde van het maatschappelijk belang van de 'natte' binnensport moet worden afgewogen als compensatie voor de hiermee gepaard gaande forse exploitatielasten.

Daarbij wordt opgemerkt dat optie 2b:

- een extra jaarlijkse last van € 368.000,-- vereist, maar € 168.000,-- per jaar voordeliger is dan in de situatie wanneer de Dorper Esch in huidige vorm gehandhaafd blijft, zoals in optie 0 is aangegeven. Vanuit het toekomstig bestendig maken van de Dorper Esch is het voortzetten van de huidige accommodatie zonder investeringen geen alternatief.

Afgezien van de keuze voor optie 1a of 2b wordt bij de uitvoering van dit uitvoeringsplan geadviseerd om:

- te besluiten dat het personeel met een vaste aanstelling haar huidige arbeidsrechten behoudt, maar dat bij natuurlijk verloop nieuw personeel zal worden ondergebracht in de cao Recron, waarbij de opdracht aan het college moet worden gegeven om te onderzoeken in welke organisatievorm dit plaats moet vinden;

Bronnen en Bijlagen

Gehanteerde bronnen (niet bijgesloten)

- Rigo Rapportage (2014)
- Newcom bezoekerspeiling (2014)
- Samen Kansrijk Verbinden (2014)
- Rapport Sport 2014 SCP
- Bezetting gymzalen Denekamp 2014
- Rooster gymuren Dorper Esch 2015
- Baten en lasten Dorper Esch 2014
- Exploitatiecijfers 2014 en 2015 Dorper Esch
- Nulmeting en MJOP Dorper Esch
- Gebruik zwembaden in aantallen 2014
- Personeelsformatie Dorper Esch 2014
- Urenverdeling medewerkers accommodaties 2014
- Sporthal gebruik onderwijs en verenigingen
- Tariieven sporthal en zwembad
- Verkooppapporten recreatie en doelgroepen 2014
- Energievoorziening en verbruik van het complex

Bijlagen (apart bijlagendocument)

Hoofdstuk 1

Bijlage 1a: Inbreng participanten

Bijlage 1b: Aannames demografie en bezoek

Bijlage 1c: Resultaten analyses demografie

Hoofdstuk 2

Bijlage 2a: Notitie Trends en ontwikkelingen

Bijlage 2b: Notitie Brainstorm Zorgpartijen

Bijlage 2c: Notitie fase 2 Uitvoeringsplan

Hoofdstuk 3

Bijlage 3a: Deelrapportage SWOT accommodatie Dorper Esch

Bijlage 3b: SWOT en programma van behoefte

Hoofdstuk 4

Bijlage 4a: Toetsing varianten

Hoofdstuk 5

Bijlage 5a: Studie toekomstconfiguratie

Bijlage 5b: Exploitatieberekening opties

Bijlage 5c: Planologische toets uitvoerbaarheid opties

