

**Kantoor Heerlen**  
Maanstaete  
Parallelweg 2B  
6411 ND Heerlen  
045 571 39 39

**Kantoor Rotterdam**  
Het Blauwe Huis  
Mariniersweg 151V  
3011 NK Rotterdam  
010 750 35 85

**PROJECT:** Zwembad de Bronspot te Brunssum

**BETREFT:** Managementsamenvatting scenario onderzoek

**PROJECTNUMMER:** 22HBO095-00

**OPDRACHTGEVER:** Gemeente Brunssum  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en vastgoed  
Lindeplein 1  
6440 AG BRUNSSUM  
  
contactpersoon: ing. W. Trost

**ADVISEUR:** Bremen Bouwadviseurs b.v.  
Maanstaete  
Parallelweg 2b  
6411 ND HEERLEN  
  
contactpersoon ing. D.W.J. Pluymen

**AUTEUR:** ing. D.W.J. Pluymen

**VERSIE:** 1.0

**STATUS:** DEFINITIEF

**DATUM:** 26 juli 2023

## 1 MANAGEMENTSAMENVATTING

In deze managementsamenvatting zijn de belangrijkste conclusies verwerkt van het "Demografisch- en exploitatieonderzoek" uitgevoerd door Hospitality Group en de "Variantenstudie huisvesting" die door Bremen Bouwadviseurs is uitgevoerd. Beide onderzoeken hebben tot doel een gefundeerde keuze te kunnen maken tussen renovatie/ instandhouding van het huidige pand of nieuwbouw voor zwembad de Bronspot.

Zwembad De Bronspot is een gemeentelijk binnenzwembad in het centrum van Brunssum en dateert uit 1970. Het bad is voorzien van een wedstrijdbad en een instructiebad. het wedstrijdbad heeft een afmeting van 25x12,5 meter, het instructiebad is 15x8 meter.

Gemeente Brunssum heeft Bremen Bouwadviseurs b.v. opdracht gegeven voor het uitvoeren van een variantenstudie voor de huisvesting van zwembad de Bronspot. De vraag voor het opstellen van een scenariostudie is ontstaan naar aanleiding van het door Bremen Bouwadviseurs opgestelde meerjarenonderhoudsplan van het pand. Hieruit is gebleken dat de komende periode forse uitgaven zullen moeten worden gedaan om het pand in stand te houden. Gezien de hoogte van de geprognostiseerde kosten heeft de gemeente Brunssum besloten verder te kijken dan slechts instandhouding van het huidige pand op de huidige locatie alleen. Doel van de variantenstudie is te onderzoeken welke behoeften en mogelijkheden er zijn voor het aanbieden van een gemeentelijke zwemvoorziening in Brunssum.

Sportvoorzieningen vormen de basisvoorwaarde om te kunnen sporten. Gemeente Brunssum wil graag zorg dragen voor voldoende binnen- en buitensportaccommodaties en een optimale inzet en multifunctioneel gebruik van diverse buitensportaccommodaties bevorderen. Het aantal bezoekers aan de Bronspot was tot aan Covid-19 tussen de 80.000 en 90.000, en levert hiermee een belangrijke bijdrage aan deze visie.

## 2 BEHOEFTE

Het zwembad wordt met name gebruikt om vrij te zwemmen c.q. banen te zwemmen. Daarnaast is het schoolzwemmen een belangrijke bezoekersgroep (14%). De gemeente subsidieert het zwemonderwijs en het vervoer ten behoeve daarvan. Door dit beleid levert de gemeente niet alleen een belangrijke bijdrage aan het aanleren van zwemvaardigheid bij kinderen maar is er ook sprake van een gunstigere exploitatie van het zwembad. De reisbereidheid van deze doelgroepen is over het algemeen laag. Bezoekers komen dan ook over het algemeen uit de gemeente Brunssum, slechts enkele bezoekers komen van buiten de gemeentegrenzen. Voordeel hiervan is dat concurrentie van zwembaden in de omgeving laag is.

Om een oordeel te geven over het aantal bezoeken is het animocijfer relevant. Dit kengetal wordt berekend door het aantal bezoeken te delen door het aantal inwoners van Brunssum. Met name het animocijfer van het recreatief zwemmen is lager dan het landelijk gemiddelde. Dit is echter te verklaren doordat dit type zwembad minder aantrekkelijk is om recreatief te zwemmen. Dit is ook terug te zien in de bezettingscijfers in het weekend wordt zowel het wedstrijdbad als instructiebad voor slechts 50% van de tijd gebruikt. Door de week is het wedstrijdbad grotendeels bezet, de bezetting van het instructiebad is ook doordeweeks lager en komt slechts op drie dagdelen boven 50% van de beschikbare tijd. Concluderend kan gesteld worden dat het zwembad redelijk tot goed bezet is.

De bezoekersaantallen zullen de komende jaren naar alle verwachting gaan dalen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de krimpende bevolking en de dalende trend binnen het verenigingsleven. Het banenzwemmen zal populair blijven en de meeste bezoekers trekken. Door de grotere reisbereidheid van bezoekers voor recreatief zwemmen ontstaat concurrentie van zwembaden die verder weg gelegen zijn. Gezien het aantal baden in de omgeving die hierin voorzien zal het aanbieden van recreatieve elementen niet leiden tot een dermate toename van de bezoekersaantallen dat de extra investering kostendekkend zal zijn. Dit argument geldt ook voor het aanbieden van openluchtzwemwater, waarbij de periode dat de investering kan renderen zich beperkt tot enkele maanden in de zomer. Zodoende is de conclusie dat om in de huidige en toekomstige vraag/behoefte te voorzien minder zwemwateroppervlakte nodig is dan momenteel het geval is (432,5 m<sup>2</sup>), namelijk 375m<sup>2</sup>.

### 3 LOCATIE

De gemeente Brunssum heeft naast de huidige locatie aan het Koutenveld drie potentiële locaties aangewezen voor de realisatie van een zwembad ter vervanging van het huidige. Gelijktijdig is aangegeven dat clustering van sportvoorzieningen gevoelig ligt bij de verenigingen en zodoende niet de voorkeur geniet.

De locatie Kranenpool is niet optimaal vanwege de ligging aan de oostzijde van buitenring waardoor bereikbaarheid met OV of te voet matig is. Daarnaast bevinden zich in de directe nabijheid geen instanties of (sport)voorzieningen waarbij de kans op samenwerking reëel is. Een bestemmingsplanwijziging is waarschijnlijk wél mogelijk, echter de relatief korte afstand tot de Brunsummerheide is en risico qua stikstofdepositie. Het perceel is fors bemeten, waardoor slechts een deel benodigd zijn voor de realisatie van een zwembad, vanwege de ligging is andere (recreatieve) functie voor het overige deel lastig. Positief is de reeds aanwezige toegangsweg.

Het perceel nabij SV Langeberg heeft de ligging naast de Brunsummerheide zowel als voor- als grote nadeel. De Brunsummerheide biedt kansen op samenwerking, maar levert voornamelijk een beperking op qua vergunningsaanvraag en bestemmingsplanprocedure. Mogelijk brengt het uit te voeren Flora en Faunaonderzoek beperkende factoren aan het licht aangezien het perceel op dit moment natuur is. Dit in combinatie met ligging ver van de doorgaande weg en het ontbreken van parkeergelegenheid in de omgeving maakt het bouwrijp maken van het perceel relatief duur. Zodoende is dit geen ideale locatie voor de bouw van een zwembad.

De locatie aan de Heidestraat heeft veel potentie als het gaat om bereikbaarheid en samenwerking met voorzieningen in de omgeving. Nadeel is dat een deel van het Schutterspark moet worden opgeofferd voor de bouw van het zwembad. Het uit te voeren Flora en Faunaonderzoek brengt mogelijk beperkende factoren aan het licht. De huidige parkeergelegenheid in de buurt is daarnaast onvoldoende, waardoor ook een deel van het park zal moeten worden getransformeerd tot parkeerplaats. De verwachting is dat dit naast veel kosten ook voor weerstand van inwoners gaat zorgen, dit tezamen met de ligging op een steenworp afstand tot de Brunsummerheide –waardoor stikstofdepositie een issue kan worden- zorgt voor de voornaamste nadelen.

De huidige locatie aan het Koutenveld heeft de beperkte ruimte op het perceel als belangrijkste nadeel. Daarnaast is op het perceel onvoldoende ruimte om naast het huidige gebouw een nieuw pand te realiseren en zal het huidige bad moeten worden gesloopt alvorens gestart kan worden met de nieuwbouw. Echter qua ligging is voorzieningen in de buurt is de locatie aan het Koutenveld de beste optie. In directe omgeving zijn weinig instellingen waarmee de samenwerking kan worden gezocht echter vanwege de centrale ligging in de gemeente zijn binnen een grotere afstand meer potentiële samenwerkingspartners dan bij de andere drie locaties. De kosten voor het bouwrijp maken van het perceel zijn relatief laag, onder ander andere omdat de nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn en er geen parkeervoorziening hoeft te worden gerealiseerd. Mede vanwege de relatief grote afstand tot Natura 2000 gebied de Brunsummerheide en de geschiktheid van het perceel conform bestemmingsplan.

#### 4 TOEKOMSTIGE EXPLOITATIE

Op basis van de doelgroep en de bezoekers- en exploitatiecijfers in combinatie met het beleid van de gemeente Brunssum kan overwogen worden om het zwembad uit te voeren in de huidige configuratie (wedstrijdbad en instructiebad) of met alleen een wedstrijdbad met beweegbare bodem. In beide gevallen zullen de opbrengsten nagenoeg gelijk zijn aangezien de doelgroep ongewijzigd blijft en de gebruiksmogelijkheden vergelijkbaar zijn. De exploitatiekosten van complex met één wedstrijdbad en beweegbare bodem zijn lager aangezien minder personeel ingezet hoeft te worden. Ook zullen minder energie- en schoonmaakkosten hoeven te worden gemaakt vanwege de kleinere oppervlakte van het pand.

Aangezien de exploitatieresultaten van 2020 en 2021 door de beperkingen vanwege Covid-19 een vertekend beeld geven zijn de cijfers van 2019 beoordeeld om een beeld te krijgen van de te verwachten exploitatie in de toekomst.

In 2019 is een negatief resultaat gerealiseerd van ruim €476.000,-. De grootste kostenposten zijn personeels- én energiekosten. Wanneer het financiële resultaat wordt vergeleken met andere zwembaden kan geconcludeerd worden dat de dekkingsgraad excl. kapitaallasten laag is, namelijk 39%. Dit percentage ligt doorgaans boven de 50%. De inkomsten in relatie tot het type zwembad en de bezoekersaantallen zijn voldoende tot goed. De personeelskosten in relatie tot het type zwembad en bezoekersaantallen zijn echter fors te noemen.

Resultaat	Huidige situatie (2019)	Wedstrijd en instructiebad (2040)	Wedstrijdbad met beweegbare bodem (2040)
Opbrengsten	€ 308.500	€ 248.000	€ 248.000
Exploitatiekosten	€ 779.500	€ 862.000	€ 773.000
Exploitatieresultaat	€ -471.000	€ -614.000	€ -525.000

\*Bovenstaande bedragen zijn prijspeil 2019 om een goede vergelijking te kunnen maken

Genoemde zwembadconfiguraties kunnen middels diverse scenario's worden gerealiseerd, deze zijn in overleg met de gemeente gedefinieerd;

- 1) Instandhouding huidig complex o.b.v. correctief onderhoud;
- 2) Instandhouding huidig complex o.b.v. MJOP;
- 3) Instandhouding huidig complex o.b.v. Duurzaam MJOP;
- 4) Nieuwbouw met twee bassins;
- 5) Nieuwbouw met één bassin.

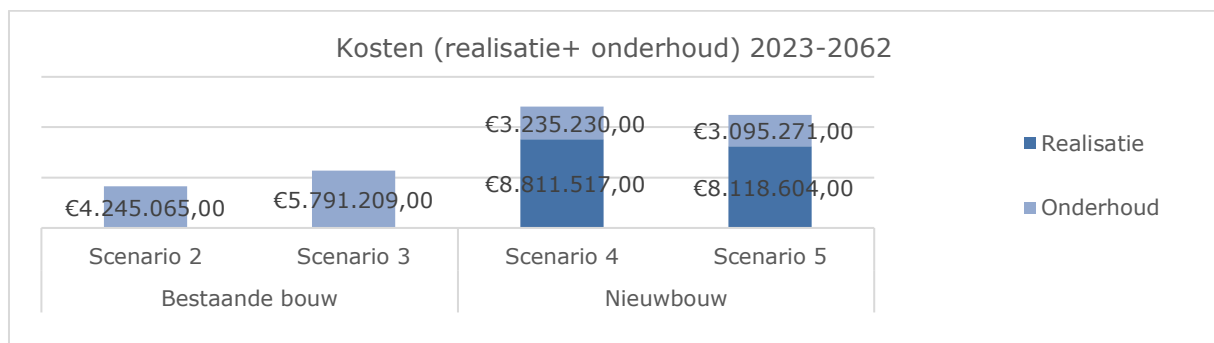


Scenario 1 is slechts een tijdelijke oplossing is, aangezien na een periode van slechts correctief onderhoud altijd een renovatie of sloop zal volgen. De kosten die gepaard gaan met instandhouding op basis van correctief onderhoud zullen naar mate de tijd vordert stijgen, en de (kwaliteitsbeleving van de) bezoekers zal afnemen.

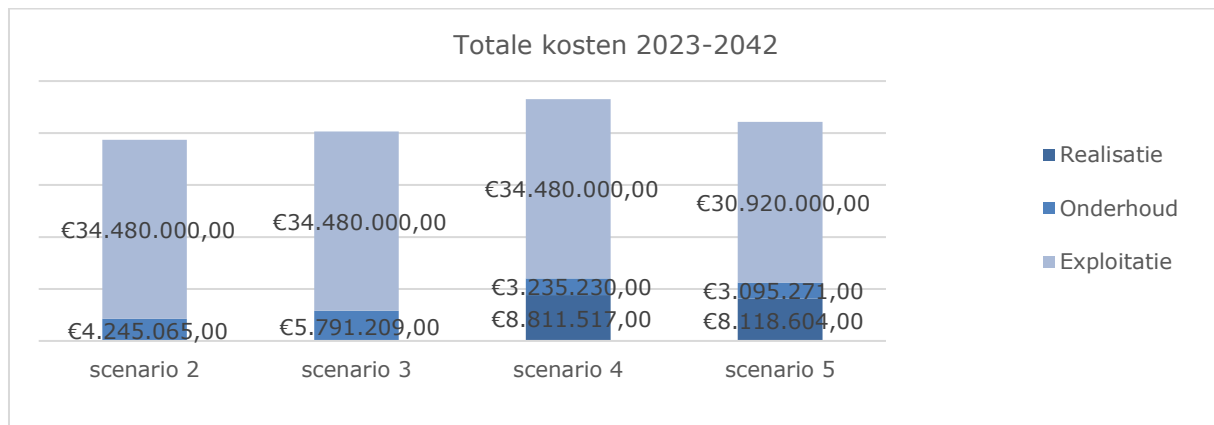
Kijkend naar de onderhoudskosten voor de komende 40 jaar kijkend is de realisatie van nieuwbouw met één bassin het aantrekkelijkst. Ook de exploitatielasten zijn (zoals hierboven weergegeven) bij deze variant het laagst. Naast onderhoud- en exploitatiekosten zal voor beide nieuwbouwvarianten ook geïnvesteerd moeten worden gedaan om het nieuwe bad te realiseren. Als naar onderhoudskosten (2023-2062) + bouwkosten wordt gekeken blijkt dat nieuwbouw aanmerkelijk duurder zal zijn dan het huidige pand door exploiteren. De bouwkosten voor variant 5 bedragen circa € 8.100.000 en voor variant 4 circa € 8.800.000, terwijl de totale onderhoudskosten voor nieuwbouw slechts € 2.556.000 respectievelijk € 2.695.000 lager zijn dan het onderhoud bij het door exploiteren inclusief verduurzamen van het huidige pand.

Als wordt gekeken naar kosten voor realisatie+ onderhoud lijkt scenario 2 het meest interessant. Nadeel is dat door het ontbreken van verduurzaming het gas en elektraverbruik gelijk zullen blijven, en de exploitatielasten fors zullen stijgen met de huidige energieprijzen. Daarnaast zijn zowel door de Rijksoverheid als de gemeente Brunssum klimaatdoelstellingen en duurzaamheidsambities opgesteld. Niet verduurzamen van het zwembad past niet in deze doelstelling en de rol van de gemeente als voorbeeldorganisatie.

Zodoende komt het verduurzamen van het huidige pand (scenario 3) al snel in beeld als meest voor de hand liggende scenario. Hierbij worden namelijk verduurzamingsmaatregelen aangebracht waarmee doelstellingen van de gemeente Brunssum en Rijksoverheid kunnen worden behaald en wordt tevens bespaard op de energielasten. maken van de energiekosten is een energiestudie in volgende fase noodzakelijk.



Naast onderhouds- en stichtingskosten is ook gekeken naar de exploitatielasten. Deze zullen bij een situatie met twee bassins €89.000 per jaar hoger zijn dan bij één bassin, echter zijn de kosten voor weegt dit niet op tegen de nieuwbouwkosten van een nieuw zwembad.



## 5 VERVOLGTRAJECT

Om het gebouw te kunnen optimaliseren en zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de gebruikers is het advies is een klankbordgroep met (toekomstige) gebruikers op te richten. Met de klankbordgroep kan worden afgestemd welke voorkeuren zij voor zwembad de Bronspot hebben. Daarnaast wordt middels inspraak van de participanten de draagkracht voor het toekomstbestendige zwembad vergroot. Om de inspraak van deze groep zo goed mogelijk te vertalen naar de planvorming is het van belang de klankbordgroep zo vroeg mogelijk in het proces op te richten.

Op basis van de uitgesproken wensen van de gemeente en toekomstige gebruikers kan een programma van wensen worden opgesteld en kan de ruimtebehoefte worden geïnventariseerd. De wensen die haalbaar blijken zullen samen met het accommodatiebeleid en de duurzaamheidsambitie van de gemeente Brunssum verder worden verwerkt tot een tot programma van eisen en vlekkenplan. Dit programma van eisen en vlekkenplan vormen vervolgens (eventueel met een taakstellend budget) het startpunt voor het uitwerken van het bouwkundig ontwerp door een te selecteren architect en een voorlopig ontwerp voor de technische installatie door installatieadviseur.