

Haalbaarheidsonderzoek vitaliteitscentrum

*Onderzoek naar de ontwikkeling van zwembad De Hoorn naar
een vitaliteitscentrum van eerstelijnszorg en sport en bewegen*

Definitief, oktober 2025

Alphen aan den Rijn

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding onderzoek	4
1.2	Doel en onderzoeksvragen vervolgonderzoek	5
1.3	Leeswijzer	7
2	Zorg- en welzijnsfuncties: behoefte en bijdrage	8
2.1	Behoefte aan zorgfuncties	8
2.2	Hoe haalbaar is een zorgplint bij zwembad?	12
2.3	Behoefte en bijdrage welzijnsruimten	13
2.4	Maatschappelijke meerwaarde vitaliteitscentrum	14
2.5	Ruimtelijk combineren sport- en zorgfuncties	18
3	De behoefte aan zwemwater en trends	20
3.1	Behoefte zwemwater anno 2025	20
3.2	Behoefte zwemwater bij groei gemeente	22
3.3	Trends in zwembadbezoek	23
4	Verbeteren sport-/beweegaanbod	24
4.1	Toevoegen sportfuncties	24
4.2	Geen buitenbassin	29
4.3	Groei aantal inwoners ismeer zwembadbezoekers	29
4.4	Conclusies	30
5	Zwembad: onderhoudsstaat en inspectie	32
5.1	Staat van onderhoud	32
5.2	Thermografische opname	32
5.3	Kabels en leidingen	34
5.4	Stikstof	34
6	Duurzaamheid	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Huidige verbruik	36
6.3	Gemeentelijk beleid verduurzaming	36
6.4	Mogelijke aansluiting op warmtenet	39

7	Scenario's	41
7.1	Omgevingsplan	41
7.2	Situering zwembad of vitaliteitscentrum	41
7.3	Scenario's	42
8	Investering- en exploitatieramingen zwembad	46
8.1	Investeringsraming nieuwbouw en renovatie	46
8.2	Effect keuzes op exploitatie De Hoorn	47
9	Beoordeling scenario's	49
10	Van ambitie naar realisatie	54
10.1	Voorstel besluiten	54
10.2	Nadere uitwerking	54
	Bijlagen	57

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

In het [coalitieakkoord](#) is opgenomen dat het college de mogelijkheid van een vitaliteitscentrum bij het huidige zwembad De Hoorn verkent. De exploitant van het zwembad De Hoorn (De Thermen 2) is met het plan gekomen om het huidige zwembad De Hoorn door te ontwikkelen tot een vitaliteitscentrum. Om aan te geven wat het initiatief inhoudt, citeren we uit de presentatie van de exploitant.

De droom

Wij dromen van een centrum waar iedereen welkom is en waar alles draait om beweging en welzijn; van jong tot oud. Of je nu zwemt, fietst, een balletje slaat of een yoga-oefening doet. Bewegen houd je lijf fit, je geest scherp en maakt je blij. In ons vitaliteitscentrum combineren we bewegen in én buiten het water met zorg en welzijn. Op een ontspannen en relaxte manier waarbij de bezoekers zelf kiezen wat bij hen past.

...

Achter één deur vind je alles wat je nodig hebt. Van jong tot oud; hier kun je bewegen, vitaler en blijer worden. In elke fase van je leven ben je bij ons welkom. We bieden zorg op maat door de intense samenwerking met zorg- en hulpverleners, met trainers en sportcoaches, met woonbegeleiders en zelfs een revalidatiecentrum. In onze droom wandelt je moeder binnen voor zwangerschapsgym, spartel je als baby lekker mee bij het babyzwemmen, haal je je zwemdiploma en ga je honderden keren van de nieuwe glijbanen, doe je een yogales om te ontspannen na een dag druk werken, drink je een kop koffie in onze horeca waar de bewoners van de aanleunwoningen gezellig klaverjassen, kom je langs voor een fysiotherapeut als je door je rug bent gegaan, train je voor het WK in ons zwembad of wandel je met je oma die verblijft in ons Revalidatiehotel na haar heupoperatie. Wij bieden zorg en bewegen in een totaalpakket, achter één deur voor elke levensfase.

De essentie van het concept vitaliteitscentrum is dat het zwembad wordt gecombineerd met preventie- en zorgfuncties, zoals een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapie, diëtist en mogelijk andere sportfuncties. En waarbij er samenwerking ontstaat tussen aanbieders van zorg, sport en bewegen. Door het huidige zwembad te combineren met preventie- en zorgfuncties en mogelijk ook andere sport- en beweegaanbod, is de verwachting dat we beter kunnen inspelen op het stimuleren van een gezonde leefstijl, zowel curatief (behandelend) als preventief. Met een vitaliteitscentrum wordt daarmee een maatschappelijke meerwaarde beoogd ten opzichte van een regulier overdekt zwembad.

De gedachte achter een vitaliteitscentrum komt voort uit de toenemende aandacht voor voldoende bewegen in relatie tot gezondheid. Maar ook doorwerkbezoeken van de Vereniging Sport en Gemeenten aan Sheffield (VK), waar na de Olympische Spelen van London drie sportcentra zijn ontwikkeld in combinatie met zorgvoorzieningen.

1.2 Doel en onderzoeksvragen vervolgonderzoek

Doel van het onderzoek is de haalbaarheid van een vitaliteitscentrum inzichtelijk maken.

De haalbaarheid wordt daarbij bepaald door de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke voorzieningen (preventie, zorg, medisch) die bijdragen aan de vitaliteit van inwoners zijn wenselijk/haalbaar voor deze locatie, rekening houdend met de gebiedsontwikkelingen van Rijnhaven en Gnephoek?
2. Welke van deze maatschappelijke voorzieningen passen bij een zwembadvoorzieningen?
 - a. Qua functionaliteit; wat voegen deze functies toe aan de exploitatie en kwaliteit van het zwembad?
 - b. Qua financiële haalbaarheid; welk van deze functies kan de verwachte huur opbrengen?
 - c. Welk ruimtebeslag (m²'s) kennen deze functies?
3. Welke maatschappelijke meerwaarde wordt met deze brede voorziening gehaald t.o.v. een regulier zwembad?
4. Hoe ziet de toekomstige zwembehoefte er uit in Alphen aan den Rijn?
 - a. Welke kwalitatieve trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de zwembehoefte?
 - b. Wat is de huidige en toekomstige behoefte aan zwemwater voor de gemeente Alphen aan den Rijn?
5. Welke sportfuncties kunnen aan de zwembadvoorziening worden toegevoegd die de exploitatie en kwaliteit van het bad verbeteren (padel, fitness, enz.)? Welke ruimtebeslag hebben deze functies en wat zijn de te verwachten opbrengsten? Zijn er andere mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren?
6. Wat is de staat van het huidige zwembad De Hoorn, wat is de termijn van levensduur en welke opties voor renovatie en verduurzaming (incl. mogelijke aansluiting op warmtenet) zijn er?
7. Welke locatie opties zijn er voor een nieuwbouw variant van het zwembad? Waarbij eveneens het ruimtebeslag van de aanvullende zorgfuncties en (kostendragende) sportfuncties kunnen worden ingepast? Met welke ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden (o.a. Avifauna, Rijnhaven-Oost, Gnephoek, warmtenet)?

8. Welke mogelijkheden voor financiering zijn er? In hoeverre is schatkistbankieren een optie? In hoeverre zijn grondopbrengsten van mogelijk vrijkomende locaties (Dillenburg, De Hoorn of elders) een optie?
9. Welke varianten voor eigendom, beheer en exploitatie zijn er? Wat zijn de voor- en nadelen van deze varianten?
10. Financieel inzicht instandhouding-variant (0-scenario)
 - a. Wat zijn de kosten van het in stand houden van het zwembad?
 - b. Welke invloed heeft in stand houden op de exploitatie van het zwembad?
11. Financieel inzicht renovatie-varianten (1-scenario)
 - a. In hoeverre is doorontwikkeling naar een vitaliteitscentrum bij renovatie mogelijk? Het gaat om de beschikbare ruimte, de locatie en de mogelijkheid voor zorgpartijen om de huisvestingslasten te dragen?
 - b. Wat zijn de kosten van het renoveren van het zwembad, met de optie nieuwbouw zorgfuncties (vitaliteitscentrum)?
 - c. Welke invloed heeft renoveren op de exploitatie van het zwembad?
 - d. Welke invloed heeft het toevoegen van aanvullende sport-, preventie- en zorgfuncties (vitaliteitscentrum) op de exploitatie van het zwembad?
 - e. Welke werkzaamheden en kosten zijn van toepassing tijdens de overbruggingsperiode bij grootschalige renovatie? En welke invloed heeft dit op de exploitatie van het zwembad?
12. Financieel inzicht nieuwbouw-varianten (2-scenario)
 - a. In hoeverre is doorontwikkeling naar een vitaliteitscentrum bij nieuwbouw mogelijk? Het gaat om de beschikbare ruimte, de locatie en de mogelijkheid voor zorgpartijen om de huisvestingslasten te dragen?
 - b. Wat zijn de kosten voor sloop en vervolgens nieuwbouw van een zwembad met de optie nieuwbouw zorgfuncties (vitaliteitscentrum)?
 - c. Welke invloed heeft nieuwbouw van het zwembad op de exploitatie?
 - d. Welke invloed heeft het toevoegen van aanvullende sport-, preventie- en zorgfuncties (vitaliteitscentrum) op de exploitatie van het zwembad?
 - e. Welke werkzaamheden en kosten zijn van toepassing tijdens de overbruggingsperiode bij nieuwbouw? En welke invloed heeft dit op de exploitatie?
13. Welke variant is op basis van de onderstaande criteria het meest haalbaar (maatschappelijk en financieel):
 - a. Het voorzien in behoefte aan zwembad
 - b. Het voorzien in behoefte aan maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit van inwoners (huisarts, fysio etc.)
 - c. Maatschappelijke meerwaarde (o.a. ketensamenwerking, synergie, gezondheidswinst...)
 - d. Meest gunstige qua kosten en exploitatiebegroting

- e. Duurzaamheid
- f. Locatie, bereikbaarheid
- g. Overige aspecten.

14. Wat is het tijdpad voor planvorming en mogelijk realisatie en wat zijn de kritische momenten?

1.3 Leeswijzer

De haalbaarheid van een vitaliteitscentrum heeft verschillende aspecten: het gaat om de vraag naar eerstelijns zorgfuncties, de behoefte aan zwembad en de mogelijkheden om het sport- en beweegaanbod bij De Hoorn te verbeteren. Verder speelt de technische staat van het gebouw een rol en duurzaamheidsaspecten. Op basis van de verschillende onderdelen zijn scenario's te ontwikkelen. Dat doen we in hoofdstuk 7. Daarna volgt een financiële doorrekening. Tot slot beoordelen we in hoofdstuk 9 de scenario's en beantwoorden we de vraag hoe te komen van ambitie naar realisatie. Een overzicht van financieringsvormen – waaronder de behandeling van schatkistbankieren – is separaat opgenomen in bijlage 5.

Hoofdstuk	
2	Behoeftte aan eerstelijns zorgfuncties en maatschappelijke meerwaarde vitaliteitscentrum
3	Behoeftte aan zwembad nu en in de toekomst
4	Verbeteren van het sportaanbod bij De Hoorn
5	Technische staat van het zwembad
6	Duurzaamheid zwembad
7	Scenario's
8	Investerings- en exploitatieramingen zwembad
9	Beoordeling scenario's
10	Van ambitie naar realisatie

2 Zorg- en welzijnsfuncties: behoefte en bijdrage

1. *Welke voorzieningen (preventie, zorg, medisch) die bijdragen aan de vitaliteit van inwoners zijn wenselijk/haalbaar voor deze locatie? Rekening houdend met gebiedsontwikkelingen van Rijnhaven en Gnephoek en onderzoek Stipo).*
2. *Welke van deze voorzieningen passen bij een zwembadvoorzieningen?*
 - a. *Qua functionaliteit; wat voegen deze functies toe aan de exploitatie en kwaliteit van het zwembad?*
 - b. *Qua financiële haalbaarheid; welk van deze functies kan de verwachte huur opbrengen?*
 - c. *Welk ruimtebeslag (m²'s) kennen deze functies?*
3. *Welke maatschappelijke meerwaarde wordt met deze brede voorziening gehaald t.o.v. een regulier zwembad?*

2.1 Behoeftte aan zorgfuncties

Met de behoefte aan zorgfuncties bedoelen we eerstelijns zorgfuncties. Eerstelijnszorg is zorg waarinwoners zelf zonder verwijzing naartoe kunnen gaan. Dit kan behandeling zijn door onder andere de huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheker, maatschappelijk werker of wijkverpleegkundige.

Landelijk huisvestingsprobleem huisartsen

Huisvestingsproblemen zijn een actueel en relevant onderwerp binnen de huisartsenzorg. Uit een onderzoek¹ van de Landelijke Huisartsen Vereniging (LHV) blijkt dat 77% van de huisartsen één of meerdere nadelen ondervindt door ruimtegebrek. Naast de veel besproken personeelskrapte verhogen huisvestingsproblemen de druk op de toegankelijkheid van de huisartsenzorg. In het Integraal Zorgakkoord (IZA) is daarom de afspraak gemaakt dat zorgpartijen en overheden zich samen inspannen om tot werkbare afspraken en een handreiking te komen over het oplossen van huisvestingsproblematiek van huisartsenpraktijken en gezondheidscentra. Het Nederlands Instituut voor Onderzoek van de Gezondheidszorg (Nivel), heeft in 2024 verder onderzoek gedaan naar de huisvestingsproblemen in de huisartsenpraktijk.² De twee belangrijkste oorzaken die huisartsen aangeven zijn dat hun huidige pand geen mogelijkheden tot uitbreiding biedt en daarnaast gebrek aan budget.

De Algemene Rekenkamer heeft recent (2025) onderzoek gedaan naar het huisartsentekort. Zij concluderen dat er een landelijk tekort is aan huisartsen(zorg) is en dat dit tekort naar

¹ LHV, 2021.

² van Schaaijk, A., Vis, E., Flinterman, L. & Batenburg, R. Huisvestingsproblemen in de huisartsenpraktijk. Utrecht: Nivel, 2024.

verwachting de komende jaren verder zal stijgen. De Algemene Rekenkamer wijst erop dat bevolkingsgroei en vergrijzing een belangrijke rol spelen in de stijgende zorgvraag. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren taken van de tweedelijnszorg (o.a. ziekenhuiszorg) naar de eerstelijnszorg verplaatst, waardoor er meer taken bij de huisarts zijn komen te liggen.

Huisvestingsproblemen huisartsen ook in Alphen aan den Rijn

Het landelijke probleem in de huisartsenzorg is ook in Alphen aan den Rijn merkbaar. Verschillende huisartsen hebben bij de gemeente aangegeven dat ze een huisvestingsprobleem hebben (te weinig ruimte). Dat geldt voor huisartsenpraktijken Saffier, de voormalige praktijk Het Ambacht en de praktijk Dillenburg. De praktijk Saffier zal mee gaan in de herontwikkeling van de voormalige onderwijslocatie van Scala aan de Diamantstraat. De huisartsenpraktijk Het Ambacht aan de Mandenvlechter bestond uit 2 huisartsen, waarbij één huisarts is verhuisd naar de Sterrenlaan, zodat meer ruimte overblijft voor de huisarts die achterblijft (nu praktijk Alviva). De huisartsenpraktijk die het dichtst bij zwembad De Hoorn ligt is Gezondheidscentrum Dillenburg (huisartsen, apotheek en fysio). De huisartsen in het Gezondheidscentrum Dillenburg hebben ook behoefte aan uitbreiding op de huidige locatie en aandacht voor de parkeervoorzieningen. In de toekomst zal herontwikkeling in de directe omgeving plaatsvinden en bij die herontwikkeling zal bekeken worden op welke wijze rekening kan worden gehouden met de wensen van het gezondheidscentrum.

Groei van gemeente maakt uitbreiding eerstelijns zorg noodzakelijk

De gemeente Alphen aan den Rijn zal volgens de huidige verwachtingen doorgroeien naar ruim 140.000 inwoners.³ De twee grootste woningbouwontwikkelingen zijn De Gnephoek (5.500 woningen) en Rijnhaven (2.600 woningen⁴). Naar verwachting zal in De Gnephoek een gezondheidscentrum komen. De ontwikkeling van Rijnhaven vindt eerder plaats dan de ontwikkeling van De Gnephoek. In de stedenbouwkundige visie van Rijnhaven wordt gestreefd naar een bescheiden zorgcluster (huisarts, apotheek, tandarts, fysiotherapie en dergelijke) in Havenfront Noord met betaalbare zorgmeters (volgens de normen van de Landelijke verenging voor Huisartsen). Tegelijk wijst de stedenbouwkundige visie van Rijnhaven ook op een mogelijk vitaliteitscentrum bij zwembad De Hoorn en dat bij de programmering van de zorgfuncties in Havenfront Noord dit nauw afgestemd moeten worden op de voorlopige ideevorming voor een mogelijk vitaliteitscentrum bij het zwembad zodat beiden elkaar versterken i.p.v. beconcurreren.

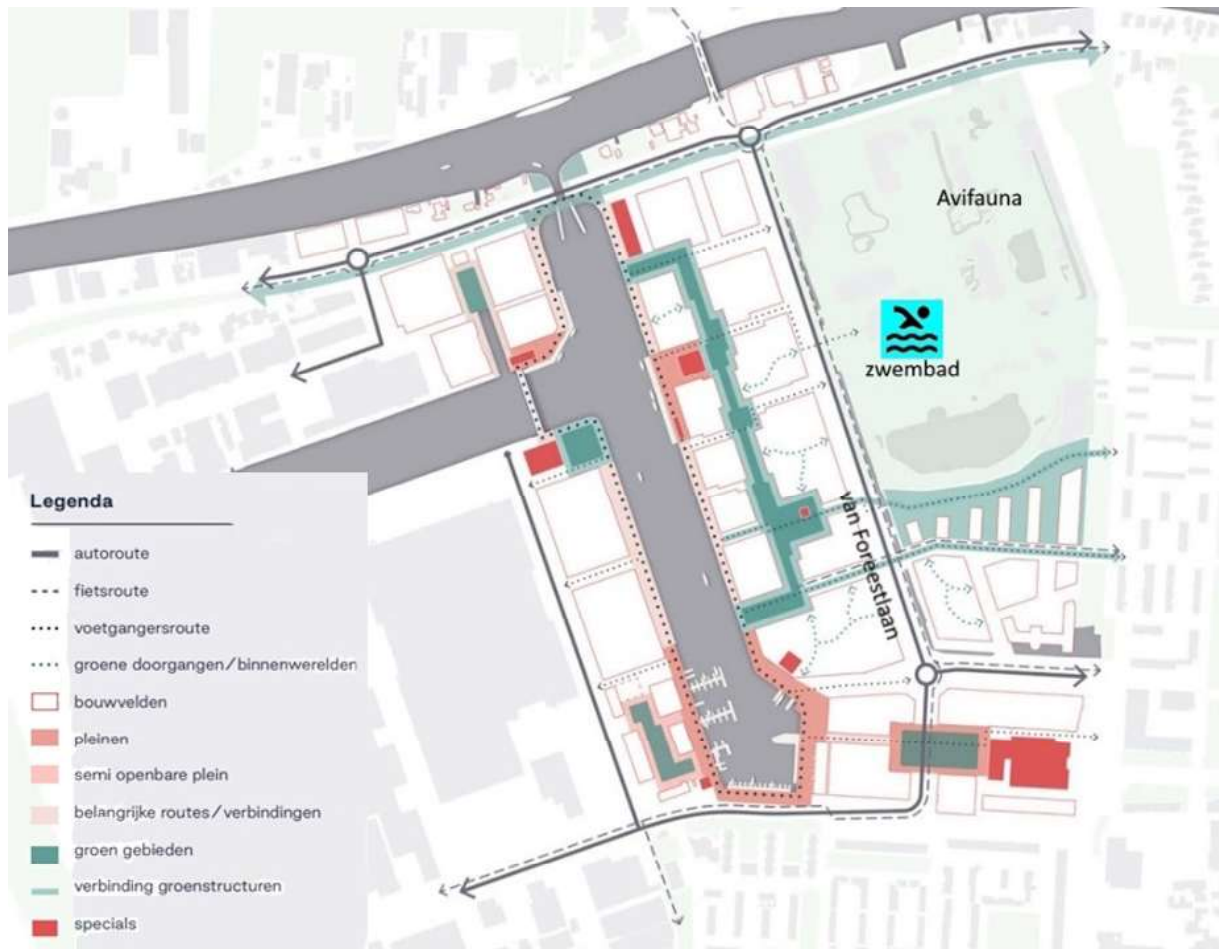
Bij zwembad De Hoorn is de gemeente al eigenaar van de grond en lijkt het makkelijker om betaalbare zorgmeters te realiseren bij zwembad De Hoorn, dan aan de overkant bij de ontwikkeling van Rijnhaven. Qua ruimte is toevoegen van zorgmeters bij het zwembad De

³ CBS/PBL Regionale bevolkingsprognose 2023–2050.

⁴ 2.600 op basis van initiatieven en mogelijkheden, na aanpassing van ruimtelijke procedures.

Hoorn mogelijk. Van het perceel is 3.785 m² bebouwd (zwembad) en 11.875 m² onbebouwd. Toevoegen van zorgfuncties bij zwembad de Hoorn betekent in ieder geval een andere indeling van de totale kavel en ligweide.

Afbeelding 2.1 Ontwikkeling Rijnhaven en situering huidige zwembad De Hoorn



Op basis van uitsluitend de woningbouw in Rijnhaven (2.600 woningen), is een toename te verwachten van ongeveer 4.100 inwoners.⁵ Wanneer we dat door vertalen naar eerstelijns zorgvoorzieningen, dan is voor Rijnhaven-oost een uitbreiding nodig van afgerond 1.000 tot 1.400 m² bvo exclusief tandartszorg/mondhygiënisten.

⁵ 4.100 inwoners op 2.600 woningen is een gemiddelde woningbezetting van 1,57. In de gemeente is de gemiddelde woningbezetting in meergezinswoningen 1,65.

Tabel 2.1 Ruimtebehoefte eerstelijns zorgvoorzieningen t.g.v. woningbouw Rijnhaven

	Ruimtenorm m2 bvo ⁶			Aantal m2 bij 2600 woningen		advies Vitaliteits- centrum	Behandel- kamers
huisarts	0,07	0,07	per inw.	287	287	400	6 a 7
apotheek	0,04	0,06	per huish.	104	156	80	
fysio	0,09	0,14		234	351	150	3
logopedie	0,03	0,05	per huish.	78	117	120	3
diëtiste	0,035	0,06	per huish.	91	143		
verloskunde	0,01	0,02	per huish.	26	39		
psychologie/psychiatrie	0,055	0,08	per huish.	143	208		
Subtotaal eerstelijns zorg				963	1414	750	12-13

Voor huisartsenzorg is het advies uit te gaan van 400 m2 in een Vitaliteitscentrum. Er is door bureau 'Q Consult Zorg' recent onderzoek gedaan⁷ naar de benodigde praktijkruimte huisartsenzorg in het werkgebied van Alphen Op Een Lijn (grofweg 75% van inwoners van de gemeente). Daaruit blijkt een aanzienlijk tekort aan praktijkruimte door (met name):

- een te krappe huisvesting nu op basis van de huidige ruimtenormen;
- een verandering van de zorgvraag waardoor in de toekomst per inwoner meer praktijkruimte nodig is;
- de groei van de bevolking.

Of de bestaande huisartsenpraktijken allen actief op zoek zijn naar meer ruimte, is de vraag. Dat er een tekort is en dat door de groei van de gemeente er meer ruimte nodig is, staat niet ter discussie. De Alphense Huisartsen Coöperatie en het samenwerkingsverband van eerstelijns zorgverleners Alphen Op Een Lijn (AOEL) bevestigen het tekort aan praktijkruimte voor huisartsen. Zij wijzen er op dat als praktijkruimte niet meegroeit met de geplande woningbouw, huisartsen noodgedwongen een patiëntenstop zullen moeten invoeren.

In tabel 2.1 is het advies om 400 m2 praktijkruimte aan te houden voor huisartsenzorg in een Vitaliteitscentrum (6 à 7 behandelkamers). Omdat er duidelijke signalen zijn dat er een tekort is en omdat de huisartsenzorg beweegt naar grotere gezondheidscentra met meerdere huisartsen. Een te kleine ruimte is niet aantrekkelijk voor de huisartsen. We pleiten

⁶ BVO=Bruto vloeroppervlakte. Bron normen: voor huisarts Handreiking huisvesting huisartsen en gezondheidscentra en overige voorzieningen SpringCo rapport Alphen aan den Rijn 2025.

⁷ Q Consult Zorg 2025.

ervoor flexibiliteit in te bouwen bij verdere uitwerking van het vitaliteitscentrum in afstemming met de Alphense Huisartsen Coöperatie.

Voor de apotheekfunctie is het advies minder ruimte te reserveren dan de norm. Tegenwoordig wordt meer gewerkt met een aantal grotere kern-apotheken en daarnaast service-balies. Voor een vitaliteitscentrum is het advies uit te gaan van een servicebalie.

Voor fysiotherapie zou (normatief) ruimte zijn voor 234–351 m² bij 2.600 huishoudens en voor overige paramedische voorzieningen circa 340 tot 500 m². Anders dan bij de huisartsenzorg hebben we geen signalen dat er bij fysiotherapie en paramedische functies een actueel tekort is of dreigt. Ons advies is om uit te gaan van 150 m² voor fysio en 120 m² voor diverse paramedische functies. Behandelkamers bij paramedische functies worden vaak ook gedeeld (geen voltijdse bezetting).

2.2 Hoe haalbaar is een zorgplint bij zwembad?

De inkomsten van zorgaanbieders zijn voor het overgrote deel gekoppeld aan de door de Nederlandse Zorg Autoriteit (NZa) vastgestelde tarieven: tarieven per ingeschreven patiënt en tarieven per handeling of consult. Een van de knelpunten bij de huisvesting in de eerstelijns zorg is dat de NZa vergoedingen geen gelijke tred houden met de stijging van de bouwkosten. Te hoge rendementsverwachtingen bij beleggers of ontwikkelaars zijn een belemmerende factor bij de realisatie van gezondheidscentra⁸.

Huurniveaus van circa € 205–€220/m² BVO (prijspeil 2025) inclusief btw en exclusief servicekosten zijn realiseerbaar voor huisartsenpraktijken. Uitgangspunt is daarbij een “sleutelklare” praktijk en realisatie met inachtneming van de LHV-bouwnormen.⁹ Omdat de grond bij zwembad De Hoorn reeds eigendom is van de gemeente, is een ontwikkeling van betaalbare zorgmeters realistisch. De ontwikkeling van een zorgplint als vastgoedobject, levert echter geen structurele financiële bijdrage aan de exploitatie van het zwembad.

De gemeente Utrecht hanteert (in 2024) een huurniveau van maximaal € 200/m² voor huisartsen, maar vaak lager en verschillend voor andere disciplines en partijen (bron: Krachtig Kanaleneiland, 31 mei 2024).

Toegevoegde waarde zorgaanbieders voor exploitatie zwembad

Zwembad De Hoorn biedt nu al therapiezwemmen aan (2 uur per week) en 1 uur per week het programma Hart in Beweging speciaal voor hartpatiënten. Voor therapiezwemmen gebruikt De Hoorn het doelgroepenbad, waarbij het water warmer is dan een wedstrijd- of recreatiebad. Bij een vitaliteitscentrum zal meer vraag ontstaan naar therapiezwemmen door aanwezigheid van het eerstelijns zorgaanbod (huisartsen, fysiotherapeuten). Vergroting van

⁸ Onderzoek financiële knelpunten huisvestingsproblematiek huisartsen en gezondheidscentra, PWC 2024.

⁹ Zie ook Haalbaarheidsonderzoek Gezondheidscentrum Oldebroek, september 2024.

de groepen zorgt voor een betere exploitatie, maar het gaat niet om substantiële bedragen. Therapiezwemmen wordt ook in andere zwembaden in Nederland aangeboden, als onderdeel van een breder aanbod van doelgroep activiteiten (diverse vormen van aquajoggen, zwangerschapszwemmen, babyzwemmen, therapiezwemmen, etc.).

2.3 Behoefte en bijdrage welzijnsruimten

In het voorgestelde concept voor een vitaliteitscentrum is het ook een plek voor ontmoeting, een kaartje leggen, een kop koffie et cetera, dus een welzijnsfunctie. Volgens kengetallen¹⁰ is de behoefte aan een buurthuisvoorziening 120 tot 180 m² bvo per 1.000 huishoudens. Bij 2.600 woningen in de ontwikkeling van Rijnhaven zou dat neerkomen op 312 tot 468 m² bvo buurthuisfunctie.

In de stedenbouwkundige visie van Rijnhaven wordt gedacht aan gemeenschappelijke ruimtes per appartementenblok voor ontmoeten en buurthuis-activiteiten. Of dat realiseerbaar is binnen de grondexploitatie van Rijnhaven is de vraag, gegeven de opgave om ook sociale huur te realiseren. Bovendien denkt de stedenbouwkundige visie aan het aanstellen van plintmanagers voor het beheer en ook dat vraagt financiering.

Volgens de gebiedsadviseurs van de gemeente is er voldoende ruimte in de bestaande buurthuizen in de buurt: wijkcentrum Kaja Putih en buurthuis De Zeehelden. Het toevoegen van een buurthuis van 400–500 m² is daarom niet logisch. Voor buurthuis De Zeehelden is in augustus 2024 besloten tot renovatie, waarbij verduurzaming, functionele verbeteringen en onderhoud in één traject worden uitgevoerd.

Wel zien we mogelijkheden bij een vitaliteitscentrum om bij het sportaanbod (zwembad en ander sportaanbod) een algemene ontmoetingsruimte te realiseren in combinatie met koffiebar en een multifunctionele vergaderruimte. Organisaties werkzaam in het sociaal domein kunnen medegebruiker zijn van een vergaderruimtes of spreekkamers (paramedisch). Samenwerking tussen huisartsenzorg en partners in het sociaal domein is waardevol volgens de Alphense Coöperatie van Huisartsen. Een vitaliteitscentrum biedt die mogelijkheid.

¹⁰ SpringCo onderzoek, 2025.

2.4 Maatschappelijke meerwaarde vitaliteitscentrum

De uitdaging

De sportdeelname in Nederland is al jaren redelijk stabiel. Bekend is dat voldoende bewegen van belang is voor een goede fysieke en mentale gezondheid¹¹. Voldoende bewegen verkleint het risico op hart- en vaatziekten, diabetes type 2, dementie, beroerte, depressie, borst- en darmkanker. Juist bij een verouderende bevolking (vergrijzing) is lichaamsbeweging belangrijk om de kans op functionele en lichamelijke beperkingen, cognitieve achteruitgang en dementie te verkleinen. In combinatie met een gezond voedingspatroon is bewegen belangrijk voor een gezond gewicht. Meer dan de helft van de Nederlanders (53%) beweegt op dit moment te weinig en in Alphen aan den Rijn is dat niet anders (52%).

De helft van de volwassenen Nederlanders heeft (in 2022) overgewicht. Ook hier is Alphen nauwelijks afwijkend (52%). Het RIVM verwacht dat het aantal mensen met overgewicht de komende 25 jaar flink zal toenemen: van 50% van de Nederlanders naar 64% in 2050. De verwachte toename van overgewicht zien we in alle leeftijdsgroepen. De toename van overgewicht heeft ook consequenties voor de kans op ziektes en beperkingen. Overgewicht verhoogt het risico op diabetes mellitus type 2, hart- en vaatziekten, verschillende soorten kanker en artrose.

Social Return On Investment

Sport en bewegen leiden tot betere gezondheid, welzijn en plezier. De Social Return On Investment (SROI) is een manier om het maatschappelijk rendement van investeringen in sport en bewegen uit te drukken. De methode toont de maatschappelijke kosten en opbrengsten die zijn gerelateerd aan mensen die sporten en bewegen en weegt die tegen elkaar af. Het is als het ware een foto van de verhouding tussen de kosten en baten van sport en bewegen in één jaar. De SROI van sport en bewegen voor de gemeente Alphen aan den Rijn is berekend op 2,68.¹² De maatschappelijke opbrengsten van sport en bewegen zijn dus 2,68 keer zo hoog als de kosten. De investeringen in sport en bewegen leveren opgeteld dus maatschappelijke meerwaarde op. Door het Kenniscentrum Sport & Bewegen is berekend dat als 10% van de inwoners in de gemeente Alphen aan den Rijn meer gaat bewegen, dat per saldo € 10,4 miljoen per jaar oplevert.

Die positieve opbrengst zit hem bijvoorbeeld in gezondheidswinst, een hogere levensverwachting en lagere zorgkosten. Maar ook in lager ziekteverzuim op de arbeidsmarkt en een hogere kwaliteit van leven. Voor de kosten worden alle uitgaven van de

¹¹ Zie ook RIVM, Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024.

¹² Deze cijfers zijn berekend door Rebel en het Mulier Instituut in 2022 en in 2024 door het Kenniscentrum Sport & Bewegen geüpdatet met de cijfers uit 2022.

overheid (gemeente), het bedrijfsleven en de bevolking aan actieve sportparticipatie meegenomen.

De baten van sport en bewegen komen vooral ten goede aan inwoners en bedrijven (vitale werknemers) in Alphen aan den Rijn en 'landen' dus niet direct in de gemeentebegroting.

Heeft de combinatie van een vitaliteitscentrum meerwaarde?

De betaalbare zorgmeters en het oppervlakte badwater (zie hoofdstuk 3) zijn nodig met het oog op de groei van het aantal inwoners. Maar heeft de combinatie zorg en sport (en sociaal domein) meerwaarde? Er is geen voorbeeld in Nederland van het concept vitaliteitscentrum. Maar er zijn wel andere voorbeelden waar we lering uit kunnen trekken. In dit onderzoek hebben we voorbeelden beschreven: namelijk het Biljoenbad in Velp, sport- en gezondheidscentrum De Vennen in Dongen, MFC de Roef in Harderwijk, Bloeizone Bakkeveen en The Comfort Zone in Rijswijk. In de volgende tabel 2.3 hebben we de karakteristieken van deze vijf cases samengevat.

Tabel 2.3 5 praktijkvoorbeelden in Nederland in steekwoorden

<p>Bloeizone Bakkeveen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geen gebouw, maar (dorps)beweging ▪ Vanuit model positieve gezondheid¹³: een sterke gemeenschap, gericht op ontmoeting, leefstijl en beweging. ▪ Veel initiatieven en organisaties zijn aangehaakt bij het project; niet alles hoeft opnieuw uit te vinden. ▪ Samenleving/gemeenschap die trekt, niet de gemeente. Wel kartrekkers: huisarts en Sociaal Cultureel Werk. ▪ Men ervaart meer bewegen, anders eten en vaker samenkomen. De verbinding is sterker. 	<p>MFC De Roef Harderwijk</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Combinatie van welzijn en eerstelijnszorg. ▪ Aanbod in MFC ontstaan vanuit behoefte van inwoners uit de wijk. ▪ Drempelvrije plek waar inwoners van alle leeftijden terecht kunnen met vragen en voor activiteiten rondom zorg, welzijn en ontmoeten. ▪ Organisaties in De Roef werken vanuit model van positieve gezondheid. ▪ Organisaties in De Roef worden gestimuleerd om met elkaar samen te werken.
<p>Biljoenbad Velp</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieuw duurzaam zwembad (2020) waarbij doelgroepenbassin is medegefinancierd vanuit WMO-budget met oog op zorgbehoefte. ▪ Breed aanbod therapiezwemmen. ▪ Grote vraag en wachtlijsten bij diverse groepen therapiezwemmen. ▪ Therapiezwemmen 10 uur/week in Biljoenbad en daarmee ruim meer dan de huidige 3 uur therapiezwemmen in De Hoorn. 	<p>Sport en gezondheidscentrum De Vennen, Dongen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oorspronkelijk gebouwd als zwembad (1994). In de loop der jaren uitgebreid met fitness, sauna, fysiotherapie, paramedisch centrum en programma's om inwoners die hulp nodig hebben te begeleiden met 4 leefstijlcoaches naar meer bewegen en gezondere leefstijl. 1200 leden fitness waarvan 10% bedrijfsfitness (vitale werknemers). Gemeente is 100% aandeelhouder van De Vennen. Inmiddels doet De Vennen ook exploitatie en beheer binnensport.
<p>The Comfort Zone in Rijswijk</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Een voormalig kantoorpand in de Plaspoelpolder biedt ruimte aan ondernemers die zich richten op gezondheidszorg en welzijn: van preventie, zorg, therapie en revalidatie tot sport, beauty, dans en muziek. Inmiddels is 9.000 van de 15.000 m2 verhuurd en de verwachting is dat eind van het jaar het pand grotendeels is verhuurd. Voorbeelden van samenwerking zijn een boksschool die bokslessen geeft aan Parkinsonpatiënten of revalidatiepatiënten die actief zijn bij een dansschool. 	

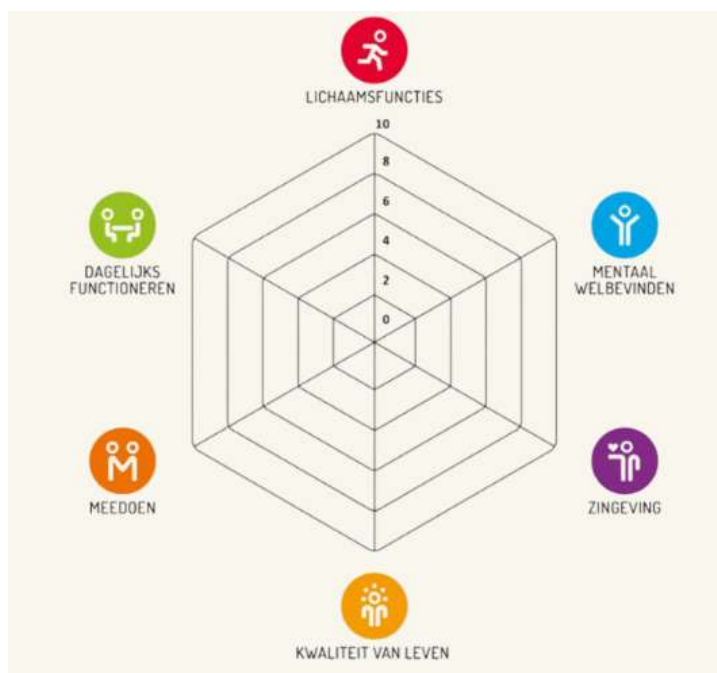
¹³ Positieve Gezondheid is een benadering binnen de gezondheidszorg die niet de ziekte, maar een betekenisvol leven van mensen centraal stelt. De nadruk ligt op de veerkracht, eigen regie en het aanpassingsvermogen van de mens en niet op de beperkingen of ziekte zelf.

Meerwaarde: stimuleren samenwerking en aanjaagfunctie

De meerwaarde van de combinatie zorgaanbod en sportaanbod, is het stimuleren van samenwerking tussen beide en de rol als aanjager of motor voor verbreding en continuïteit.

Stimuleren samenwerking

Steeds meer organisaties en initiatieven slaan de brug tussen sport en zorg. Zo wordt er meer gesproken over ‘voorkomen is beter dan genezen’ en is er verschuiving gaande in de samenleving van curatieve zorg naar preventieve zorg. Dezelfde boodschap is opgenomen in het Coalitieakkoord 2022–2026 dat aangeeft: “we zetten stevig in op preventie. Het voorkómen van problemen, ziekte of beperkingen is beter dan het oplossen of genezen...”. Een vitaliteitscentrum kan zeker een rol spelen om zorgaanbieders en sport- en beweegaanbieders meer te laten samenwerken. Zorginstanties en organisaties die actief zijn op het gebied van sport en bewegen, zullen eerder samenwerken als ze bij elkaar zijn gehuisvest en vanuit een gezamenlijke missie opereren, dan wanneer ze zelfstandig zijn gehuisvest. In Bakkeveen en Harderwijk gebruiken beide [het model van Positieve Gezondheid](#). Iedereen die vaste huurder is in De Roef, onderschrijft het gedachtegoed van Positieve Gezondheid en past die ook actief toe.



Figuur 1: model Positieve gezondheid

Het gedachtegoed van Positieve Gezondheid wordt overigens ook al in Alphen aan den Rijn toegepast. Het stimuleren van samenwerking is niet voorbehouden aan de organisaties die binnen een vitaliteitscentrum zijn gehuisvest. Een vitaliteitscentrum biedt ook kansen voor organisaties om met programma's/diensten aan te haken, zoals Alphen Vitaal, Participe, Kwadraad en Oog voor Thuis.

Aanjaagfunctie

Het veranderen van gedrag (bewegen, voeding, stoppen met roken, verminderen stress et cetera) is niet eenvoudig. We weten dat we meer moeten bewegen, stoppen met roken, bewust kiezen voor gezondere voeding, maar doen en volhouden is moeilijk. In Bakkeveen is het initiatief omarmt door het hele dorp en helpt men elkaar. In het Sport en Gezondheidscentrum De Vennen in Dongen zijn vier leefstijlcoaches werkzaam voor inwoners die dat niet op eigen kracht kunnen. In het Biljoenbad is bewust focus op verschillende vormen van therapiezwemmen met veel deelnemers waarvoor momenteel wachtlijsten ontstaan.

2.5 Ruimtelijk combineren sport- en zorgfuncties

Het concept vitaliteitscentrum beoogt zorg en bewegen aan te bieden in een totaalpakket, achter één deur voor elke levensfase. In de vorige paragraaf hebben we de meerwaarde van die combinatie aangegeven. De combinatie sportaanbod met zorgaanbod, welzijnsfuncties en ontmoeting, kan logisch zijn, het vraagt echter wel bewuste keuzes over inrichting, vormgeving, routing, et cetera.

Interne routing/indeling

Naar het zwembad ga je voor je plezier. Naar de huisarts ga je meestal met zorgen of klachten. In Harderwijk is in De Roef een multifunctioneel centrum gemaakt met ontmoeten, welzijn, theater, binnensport, dagopvang én eerstelijnszorg. De eerstelijnszorg is gesitueerd op de eerste en tweede verdieping. De functies ontmoeten, welzijn en cultuur zijn vooral op de begane grond gesitueerd. Beide functies hebben in beginsel een eigen entree. Er is vanuit de entree ontmoeten, welzijn en cultuur ook de mogelijkheid om bij de liften voor de verdieping te komen en vice versa, maar de verschillende doelgroepen komen in beginsel niet door dezelfde deur naar binnen.

Relatie met omgeving: Gnephoek, Rijnhaven en Alphen centrum

Naast de interne routing/inrichting van een gebouw is ook de relatie met de omgeving relevant. Zwembad De Hoorn heeft al een functie voor de gehele gemeente en dat wordt bij het toevoegen van zorgfuncties niet minder. Vanuit de Gnephoek komt er een fietsbrug ter hoogte van de Van Foreestlaan. De Van Foreestlaan wordt op termijn een belangrijke fietscorridor tussen Gnephoek, Baronie en het centrum van Alphen aan den Rijn en daarmee langs de huidige locatie zwembad De Hoorn.

Afbeelding 2.1

Rijnhaven en vitaliteitscentrum: schakel tussen Gnephoek en centrum



Bij de uitwerking (ontwerpfase) is het belangrijk binnen de kavel de functies zorg, welzijn en sport goed op elkaar af te stemmen, alsmede de relatie van een vitaliteitscentrum met de ontwikkeling van Rijnhaven en de Gnephoek.

3 De behoefte aan zwemwater en trends

Hoe ziet de toekomstige zwembehoefte er uit in Alphen aan den Rijn?

- a. *Welke kwalitatieve trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de zwembehoefte?*
- b. *Wat is de huidige en toekomstige behoefte aan zwemwater voor de gemeente Alphen aan den Rijn (gebruik maken van eerder onderzoek Synarchis)?*

3.1 Behoeft zwemwater anno 2025

Heeft de gemeente Alphen aan den Rijn voldoende overdekt zwemwater? De twee overdekte zwembaden in de gemeente hebben samen 1.680 m² wateroppervlakte.

Tabel 3.1 Oppervlakte zwemwater-bassins zwembaden

	wedstrijd	doelgroep	recreatie	totaal
de Hoorn	375	180	250	805
Aquarijn	875			875
	1250	180	250	1680

Zwembad De Hoorn telde in 2024 bijna 245.000 bezoeken. Daarvan zijn ongeveer 30.000 bezoeken voor het openluchtzwembad. Voor het overdekte zwembad wordt het aantal bezoeken geraamd op (afgerond) 214.000. Dus hoger dan in 2023, terwijl De Hoorn in 2024 2 weken minder open was door groot onderhoud. Ten opzichte van het aantal m² overdekte bassin is dat 266 bezoeken per m² en dat is prima volgens landelijke kengetallen.

Tabel 3.2 Bezoekersaantallen en bezetting per m² bassin

	2023	2024
Bezoekers De Hoorn	238.373	244.690
<i>waarvan overdekt</i>	208.373	213.895
<i>wraavn openlucht</i>	30.000	30.795
Bezoek/m ² (overdekt)	259	266
Bezoekers Aquarijn	153.940	149.602
Bezoek/m ²	176	171
Bezoekers Aquarijn+De Hoorn	362.313	363.497
Bezoek/m ²	216	216

Zwembad Aquarijn telde bijna 150.000 bezoeken in 2024 en per m2 water is dat 171 bezoeken; dat is matig. Dat komt ook doordat Aquarijn een waterpolobassin heeft (35x25 meter) en vooral geschikt is voor verenigingszwemmen en banenzwemmen.

De twee overdekte baden samen komen uit op een bezetting van 216 bezoeken per vierkante meter zwemwater (uitgaande van bijna 31.000 bezoeken voor het buitenbadgedeelte van De Hoorn). Dat is net wat aan de lage kant. Een landelijke richtlijn voor binnenzwembaden ligt tussen de 225 en 250 bezoeken per vierkante meter. Vanaf ongeveer 300 bezoeken per vierkante meter wordt van een (vrijwel) 'vol' bad gesproken.

Een lage of matige bezetting van een zwembad kan op hoofdlijnen twee oorzaken hebben:

1. het gemiddelde aantal bezoeken per inwoner van het verzorgingsgebied (het animocijfer) valt tegen;
2. het aantal vierkante meters zwemwater is ruim in relatie tot het aantal inwoners van het verzorgingsgebied.

Uit eerder onderzoek¹⁴ blijkt dat het animocijfer prima in orde is, maar dat het aanbod zwemwater wat te ruim is ten opzichte van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied.

Niet in alle gemeenten valt het verzorgingsgebied van een zwembad samen met de gemeentegrens. Dat is in onze gemeente eveneens het geval. De Hoorn en AquaRijn zijn voor een deel van de inwoners niet de dichtstbijzijnde overdekte combi- en binnenbaden. Vanuit Boskoop is dat namelijk Gouwebad de Sniep in Waddinxveen. Ook De Kuil in Bodegraven en het Groenhovenbad in Gouda zijn vanaf Boskoop sneller bereikbaar dan de twee baden in Alphen aan den Rijn. Het voorzieningenaanbod van Gouwebad de Sniep, De Kuil en het Groenhovenbad is op onderdelen vergelijkbaar met dat van De Hoorn en/of AquaRijn. Deze 3 zwembaden blijven ook in de toekomst behouden. In Waddinxveen wordt het zwembad vervangen (bestaande bad blijft open gedurende de bouw) voor 2030, De Kuil in Bodegraven is nieuw opgeleverd in 2021 en het Groenhovenbad in Gouda is in 2013 gerealiseerd.

Op basis van de ligging van de diverse zwembaden en de aantallen inwoners van de verschillende kernen is het primaire verzorgingsgebied van de twee baden samen op circa 90.000 inwoners geraamd. Uitgaande van het landelijke aanbodcijfer van circa 60 inwoners per vierkante meter overdekt zwemwater past het aanbod van de twee baden bij een verzorgingsgebied van circa 105.000 inwoners. Tussen 105.000 en 90.000 inwoners zit ruimte voor een groei van 15.000 inwoners.

¹⁴ Synarchis, Exploitatiedoorlichting De Thermen 2, juni 2024.

Het Alphense overdekte zwemaanbod is derhalve op dit moment wat aan de ruime kant. Met het oog op de toekomstige groei van de gemeente is dat aanbod over enkele jaren zeker nodig.

3.2 Behoeft zwemwater bij groei gemeente

De groei van de bevolking leidt automatisch tot meer bezoek aan de zwembaden. In tabel 3.3 is aangegeven hoeveel extra bezoek te verwachten is bij een bepaalde groei van de bevolking. Bij 120.000 inwoners hebben we een groei van 5.000 inwoners ten opzichte van 2025. De Hoorn heeft nu een animocijfer van 2,38. Voorzichtigheidshalve rekenen we met een animo van 2,0 voor extra bezoek van De Hoorn. Wanneer de gemeente groeit naar 130.000 inwoners, verwachten we 30.000 extra bezoekers voor De Hoorn. Of na 130.000 inwoners De Hoorn nog verder stijgt in bezoekersaantallen, is onzeker, omdat een zwembad bij 300 bezoekers per m2 vol is. Mogelijk zal De Hoorn na 130.000 inwoners niet meer groeien qua bezoekersaantallen en Aquarijn dat compenseren (sterker groeien). Ook is de vraag wat in 2040–2050 de toekomst is van Aquarijn. Dat zwembad is dan 30–40 jaar oud. De te verwachten groei van het zwembadbezoek (en het behouden van de huidige bezoekers) is wel onder de voorwaarde dat de beide zwembaden aantrekkelijk en up-to-date blijven.

Tabel 3.3 Groei van de bevolking, te verwachten toename bezoek

inwoners	toename De Hoorn	bezoek De Hoorn	bezetting per m2	toename Aquarijn	bezoek Aquarijn	bezetting per m2	bezetting totaal per m2
115.000		213.895	266		149.602	171	216
120.000	10.000	223.895	278	8311	157.913	180	227
125.000	20.000	233.895	291	16622	166.224	190	238
130.000	30.000	243.895	303	24934	174.536	199	249
135.000	40.000	253.895	315	33245	182.847	209	260

3.3 Trends in zwembadbezoek

Zwembaden zijn bij uitstek een voorziening met een zeer groot bereik: inwoners van 0 tot 99 jaar, van wedstrijdzwemmers tot recreatief zwemmen, van lezswemmen tot mensen die baantjes trekken, valide en minder validen of inwoners met een chronisch ziekte. Er is geen andere sportaccommodatie die én een zeer groot publiek én een zeer divers publiek bedient.

In Nederland is sprake van een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroepactiviteiten en banenzwemmen. Het recreatief vrijzwemmen staat landelijk onder druk door de verbreding van het vrije tijds- en beweegaanbod. Het recreatief banenzwemmen echter voorziet in een groeiende behoefte en sluit aan op het toenemend gezondheidsbewustzijn en de individualiseringstrend. Zwemvereniging AZC (Alphense Zwem Club) heeft een grote toeloop op hun cursus borstcrawl.

Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren in Nederland populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven (door toenemend gezondheidsbewustzijn en de individualiseringstrend). Kritische succesfactoren voor aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie vervullen. Ook landelijk is er sprake van de opkomst van zorgbassins voor specifieke doelgroepen.

Het aanbieden van lezswemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Leszwemmen is van oudsher aanbodgericht en de ontwikkeling is dat lezswemmen meer rekening houdt met behoeften (vraaggericht) zoals lezswemmen in het weekend en turbo-cursussen in vakanties.

Het verenigingszwemmen staat landelijk onder druk, overigens geldt dat niet voor alle verenigingen. De KNZB telde in 2018 nog 160.000 leden in Nederland, tegenover 125.000 in 2023; een daling van 22%.

Onder invloed van verdrinkingsgevallen en ongelukken in zwembaden blijft de discussie over veiligheid actueel. Mede hierom is voor zwembaden het [Keurmerk Veilig en Schoon](#) opgesteld. Het Keurmerk is een door de zwembadbranche ingestelde regeling met het wettelijk kader als ondergrens en daarbovenop een aantal extra kwaliteitseisen.

Zwembaden behoren tot de grootste energieverbruikers en energiebesparing verdient daarom voortdurende aandacht. Dat is ook wettelijk verplicht. Vanaf een energieverbruik van 25.000m³ gas of 50.000 kWh elektriciteit, moet elke energiebesparende maatregel die binnen vijf jaar kan worden terugverdiend worden uitgevoerd.

Openluchtzwembaden staan landelijk onder druk: er zijn steeds meer alternatieven op het gebied van natuurzwemwater en de vrije tijdsmarkt biedt steeds meer keuzemogelijkheden voor de doelgroep die openluchtbaden bezoekt

4 Verbeteren sport- /beweegaanbod

Welke sportfuncties kunnen aan de zwembadvoorziening worden toegevoegd die de exploitatie en kwaliteit van het bad verbeteren (padel, fitness, enz)?

- a. Om welke functies gaat het?*
- b. Welke ruimtebeslag hebben deze functies?*
- c. Wat zijn de te verwachten opbrengsten?*
- d. Zijn er andere mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren?*

4.1 Toevoegen sportfuncties

De verbreding van het aanbod in en nabij zwembaden is vanaf de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw uitgebreid. Voorheen exploiteerde veel gemeenten zelf hun zwembaden. Onder invloed van kerntakendiscussies en bezuinigingen ontstond meer aandacht voor bedrijfsmatig en efficiënter exploiteren. Tegenwoordig is nog maar bij 20% van de overdekte of combibaden sprake van exploitatie door de gemeente. In veel gemeenten is de exploitatie van zwembaden uitbesteed aan een zwembadexploitant of de gemeente kiest voor een externe verzelfstandiging (bijvoorbeeld in de vorm van een aan de gemeente verbonden sportbedrijf).

De ontwikkeling van bedrijfsmatiger en efficiënter exploiteren van zwembaden veranderde niet alleen de organisatievorm, ook zijn er functies toegevoegd om de exploitatie te versterken.

Er zijn tientallen publieke zwembaden die naast het product zwemmen, ook andere functies aanbieden. Tabel 4.1 geeft een overzicht.

Tabel 4.1 Functies die regelmatig voorkomen bij publiek overdekt zwembad

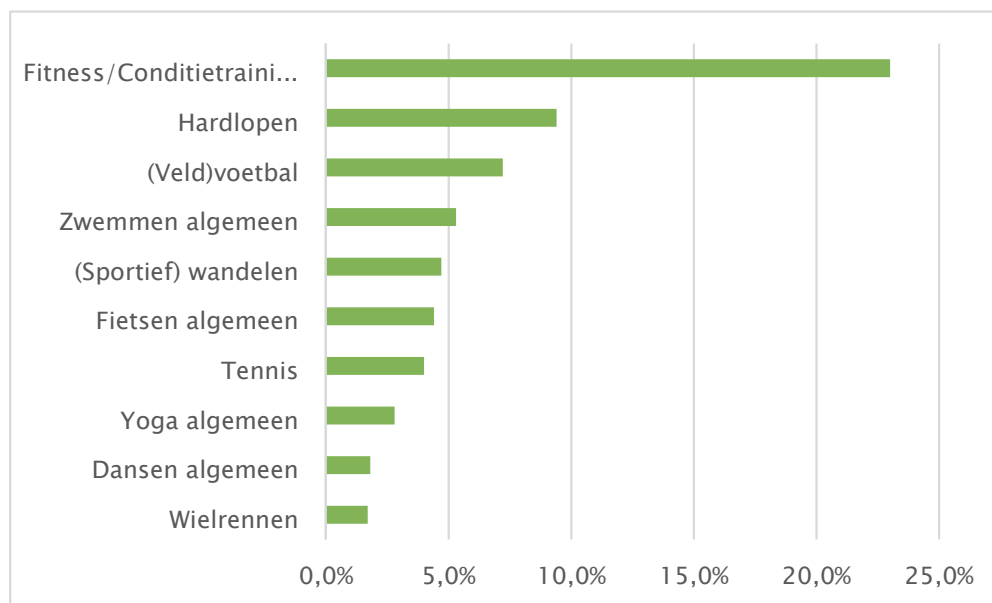
Functie	Netto bijdrage in zwembadexploitatie
Fitness	Wel
Binnensport	Geen kostendrager
Wellness (sauna, zonnebank, massage, schoonheidsverzorging)	Tegenwoordig moeilijker ivm stijgingen van energiekosten
Yoga	Wel, maar beperkt
Bowlen	Niet, teruglopende markt
Padel	Wel
Kinderopvang	Incidenteel, geen grote marges
Uitgebreidere horeca (in plaats van loket)	Wel
Squash	Niet, teruglopende markt
Overig	Afhankelijk van activiteit en lokale situatie

De combinaties zwemmen–fitness en zwemmen–binnensport komen veruit het meeste voor. Het combineren van een sporthal bij een zwembad is niet omdat de sporthal een positieve exploitatie oplevert (zoals wel bij fitness). De reden is dat het combineren van één bouwstroom goedkoper is dan twee afzonderlijke bouwtrajecten en het beheer kan efficiënter.

Fitness

In 2023 was fitness/conditietraining de meest beoefende sport door Nederlanders van 4 jaar en ouder. Ongeveer één vierde van de beoefende sporten door wekelijkse sporters was fitness/conditietraining. Vanaf 2012 schommelt het aandeel Nederlanders dat individueel aan fitness doet rond de 23%.

Afbeelding 4.1 Top 10 meest beoefende sporten in 2023 – Totale bevolking 4 jaar en ouder (bron: Gezondheidsenquête/Leefstijlmonitor, CBS i.s.m. RIVM 2023)



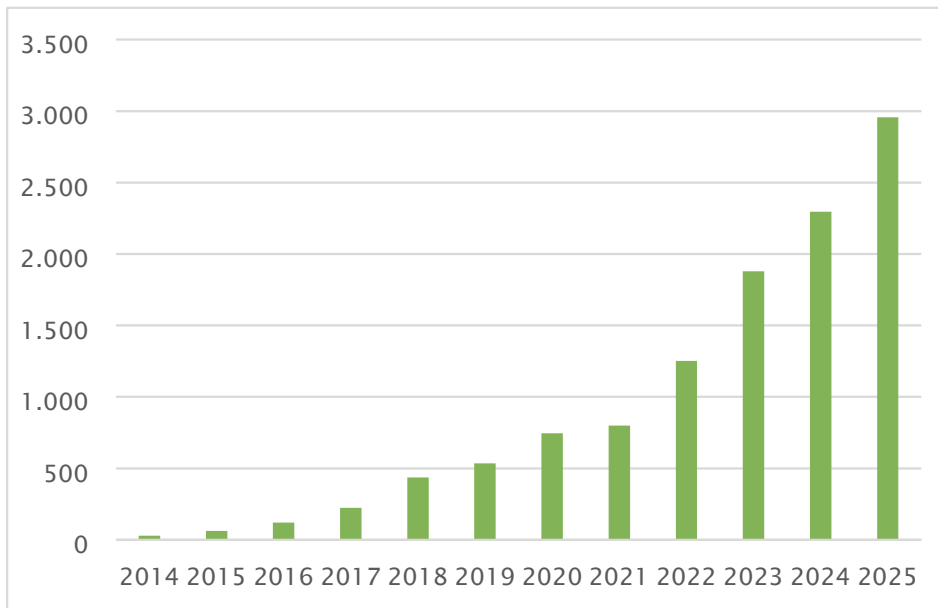
Stedenbouwkundig adviesbureau SpringCo hanteert 0,38 tot 0,57 m² sportschool/fitnessruimte per huishouden. Bij 2.600 woningen (huishoudens) in Rijnhaven is dat 988 tot 1.482 m² ruimte voor fitness. Ons advies is om de onderkant van de bandbreedte aan te houden, namelijk circa 1.000 m² fitness.

Padel

Padel is de snelst groeiende sport van Nederland en de verwachting voor de komende jaren is dat dit niet zal veranderen. De sport is heel toegankelijk – ook voor beginners. Padel biedt een sociale en dynamische manier van sporten, wat voor velen een aantrekkelijke afwisseling is van traditionele sporten; je speelt immers altijd met iemand samen. In 2018 telde Nederland 435 padelbanen. In juni 2025 waren dat er al 3.081. (bron: Padelgids.nl).

Afbeelding 4.2

Ontwikkeling aantal padelbanen in Nederland, (bron: padelgids.nl)



Padel heeft in de afgelopen decennia wereldwijd terrein gewonnen. In Argentinië is padel uitgegroeid tot een nationale sport met 7.000 banen en 1,4 miljoen spelers. In Spanje heeft padel zelfs voetbal ingehaald als de meest populaire sport, met 5,5 miljoen spelers. Nederland is met een sterke opmars bezig. Nederland telde begin 2023 1.445 banen en dat komt neer op 12.390 inwoners per baan. In mei 2025 is het aantal inwoners per baan 6.110 en de KNLTB verwacht dat we in 2028 uitkomen op 4.360 inwoners per baan. Doordat in Nederland bij veel sportverenigingen de Stichting Waarborgfonds Sport betrokken is en zij de plannen op haalbaarheid toetst, verwachten we dat de (exploitatie) basis van padelbanen in Nederland gezond is.

Tabel 4.2 Padel in Nederland en de top van Europa (Cijfers april 2024 FIP World Padel Report 2024)

		banen	inwoners/baan
Spanje	apr-24	16.000	2.970
Italië	apr-24	9.053	6.503
Zweden	apr-24	4.200	2.527
België	apr-24	1.970	5.932
Nederland (bron: padelgids.nl)	jan-23	1.445	12.390
Nederland	apr-24	2.418	7.286
Nederland (bron: padelgids.nl)	mei-25	2.956	6.120
Nederland (verwachting KNLTB)	2028	4.000	4.580

In Nederland is padel in het westen populairder dan in het noorden of oosten. In de gemeente Alphen aan den Rijn hebben we 24 banen zonder de Sunset-uitbreiding aan de

Olympiaweg en 28 banen met de Sunset uitbreiding. Bij 115.000 inwoners en 28 banen geeft dat 4.107 inwoners per baan.

Tabel 4.3 Aantal padelbanen in de gemeente Alphen aan den Rijn

	plaats	indoor	outdoor	
Racketcentrum Nieuwe Sloot	Alphen ad Rijn	0	0	Vervallen eind 2024
TV Nieuwe Sloot	Alphen ad Rijn	0	4	Vanaf juni 2025
Fitnessclub Jawi	Alphen ad Rijn	2	0	
Padel Experience Center	Alphen ad Rijn	1	0	Overdag testlocatie
Sunset Padel / KV Tempo	Alphen ad Rijn	0	3	vanaf april 2023
Plan uitbreiding Sunset	Alphen ad Rijn	3	1	2025?
Tehado	Hazerswoude-dorp	0	3	per 1-1-2025
Benthuizer Tennis Club	Benthuizen	0	2	
TV Boskoop	Boskoop	0	3	
Sportcentrum Midden-Boskoop	Boskoop	6	0	per eind mei 2025 van 4 naar 6 indoor
Totaal 2025 met uitbreiding Sunset		12	16	
Totaal 2025 zonder uitbreiding Sunset		9	15	

Of er marktruimte is voor verdere uitbreiding zal blijken uit de bezetting van onder andere de 4 recente aangelegde padelbanen bij TV Nieuwe Sloot. Als de bezetting daar goed is, kan een vitaliteitscentrum uitbreiden met drie (semi overdekte) padelbanen. Op termijn lijkt door de groei van de gemeente een uitbreiding met padel logisch.

Voor 3 padelbanen is een oppervlakte nodig van 600 m² netto (3 kooien van 10x20) en bruto van 800-900 m² (met beperkte veiligheidszone buiten de banen). De minimale vrije hoogte bedraagt 6 meter over het hele speelveld. Om geluidshinder te beperken gaan we uit van semi-overdekte padelbanen.

Overige verbreding sportmogelijkheden

Yoga is geen grote 'kostendrager' voor zwembadexploitaties, maar yoga voorziet wel in een groeiende behoefte en kan in een multifunctionele zaalruimte worden ondergebracht.

Boulderen is het snelst groeiende onderdeel binnen de klimsport. Het is laagdrempelig en wordt steeds populairder. In tegenstelling tot een gewone klimwand zijn de muren in een boulderhal maximaal 4,5 meter hoog met dikke valmatten eronder (men klimt ongezekerd).

De aantrekkingskracht van boulderen zit vooral in de fysieke en mentale uitdaging, in combinatie met de sociale context waarin de sport wordt beoefend. Nederland kent momenteel meer dan 50 boulderhallen (exclusief klimhallen waar je in bepaald gedeelte ook kunt boulderen). In Leiden zijn 3 boulderhallen. In Alphen aan de Rijn of Zoetermeer is nog geen aanbod. De NKBV schat dat er ongeveer 75.000 boulderaars in Nederland zijn die minimaal één keer in de week de sport beoefenen. Volgens de NKBV is dit een forse stijging, die met name verder is doorgezet vanaf het moment dat de sport Olympisch werd. De sport trekt over het algemeen een jong en hoogopgeleid publiek.

Begeleiding naar meer bewegen

In hoofdstuk 2 ‘Zorg- en welzijnsfuncties’ is de rol van begeleiding benadrukt. Gedragsveranderingen naar meer bewegen, gezondere voeding, verminderen stress et cetera gaat niet voor iedereen vanzelf. Het vraagt voor een bepaalde groep inwoners extra begeleiding door een bewegecoach of specifieke programma’s (gecombineerde leefstijl interventies). Aanpassen van het sport- en beweegaanbod is niet alleen toevoegen van fitness of padel (exploitatie aantrekkelijk), maar ook zorgen dat er begeleiding is naar meer bewegen en gezondere leefstijl.

Conclusie uitbreiden sportaanbod

Door het sportaanbod uit te breiden- vergroot men de aantrekkelijkheid van een vitaliteitscentrum. Om de exploitatie van het sportgedeelte te verbeteren is het advies om het zwembad De Hoorn aan te vullen met fitness en mogelijk padel. Padel is momenteel erg gewild. In Alphen aan den Rijn is tussen 2022 en 2025 het aantal padelbanen sterk uitgebreid. Het besluit om 3 padelbanen (semi overdekt om geluid te beperken) toe te voegen, is afhankelijk van de bezetting van de bestaande banen in Alphen aan den Rijn. Voor uitbreiding van het sportaanbod is 1.800 m2 nodig en dat kan een netto bijdrage opleveren van € 180.000 op jaarbasis.

Tabel 4.4 Oppervlakte en netto bijdrage fitness, padel en extra horeca

	Oppervlakte in m2	bijdrage minimaal	bijdrage maximaal
fitness	1.000	€ 45.000	€ 54.000
padel	800 ¹⁵	€ 30.000	€ 50.000
extra horeca		€ 25.000	€ 35.000
	1.800	€ 100.000	€ 139.000

¹⁵ Waarvan 600 m2 netto.

Aandachtspunten

- De fitnessruimte moet goed bereikbaar zijn om grote apparaten naar binnen te halen;
- De vloer moet voldoende belasting aan kunnen; geldt ook voor verdiepingvloeren;
- Hoogte van het plafond minimaal 2,20 meter bij fitness, maar veelal is zelfs 3 meter of meer gewenst. Voor beperken van geluidsoverlast gaan we uit van semi overdekte padelbanen en een minimale vrije hoogte van 6 meter over het hele speelveld.

4.2 Geen buitenbassin

In de jaren 70–80 van de vorige eeuw was een openlucht zwembad een belangrijke voorziening. Er was geen internet, beperkt tv-aanbod, festivals waren op één hand te tellen, en vliegvakanties waren kostbaar. Door toename van allerlei vrije tijd aanbod is het bezoek aan openlucht zwembaden flink afgenomen. Er is zeker nog vraag naar openlucht zwembaden, maar niet meer in dezelfde mate als 40–50 jaar geleden.

Het grote voordeel van het weghalen van het (al niet meer verwarmde) buitenbassin, is dat de ruimte beter benut kan worden voor zorgfuncties en ander sportaanbod. Van het totale perceel is ongeveer een derde (5.500 m²) ligweide/buitenbad waarvan het buitenbad zelf 437,5 m² groot is en die ruimte wordt gebruikt nu ongeveer 18 weken per jaar gebruikt.

Tabel 4.5 Ruimteverdeling kavel zwembad De Hoorn in m²

footprint gebouw	3.785
parkeren/verkeersruimte	6.375
buitenbad/ligweide (waarvan buitenbad 437,5 m ²)	5.500
totale oppervlakte	15.660

Er is geen noodzaak om het buitenbassin bij De Hoorn aan te houden. De gemeente heeft flink geïnvesteerd in verduurzaming van de openlucht zwembaden in Koudekerk (6 km afstand met auto tot De Hoorn) en Hazerswoude–Dorp (8 km afstand met auto) en deze baden liggen niet ver van De Hoorn. Een bijkomend effect van het afstoten van het buitenbassin met ligweide, is een jaarlijkse besparing van € 142.500,- (prijsspeil 2025).

4.3 Groei aantal inwoners is meer zwembadbezoekers

De huidige oppervlakte van overdekt zwemwater (De Hoorn en Aquarijn) ten opzichte van het verzorgingsgebied is nu iets te ruim. Maar met het oog op de groei van de bevolking is dat zwemwater zeker nodig. Een toename van bezoekers bij De Hoorn, zorgt voor extra omzet (entree en horeca), terwijl veel kosten gelijk blijven. Alleen bij uitbreiding van

leszwemmen en doelgroepzwemmen, is ook sprake van extra personeelskosten. Per saldo betekent een hogere bezetting van het zwembad meer netto inkomsten.

Het huidige animocijfer voor De Hoorn is 2,38. Gemiddeld gaat een inwoner 2,38 keer per jaar zwemmen in De Hoorn. Naar de toekomst hanteren we (veiligheidshalve) een animocijfer van 2,0 voor de groei van inwoners. Met 5.000 extra inwoners zorgt dat voor 10.000 extra bezoekers. Bij een gemiddelde omzet van € 6,84 (prijspeil 2024), levert dat € 68.403 extra inkomsten op. Bij leswzwemmen en doelgroepzwemmen stijgen ook de personeelskosten. Wij hanteren 75% van de extra inkomsten als netto inkomsten.

Of bij 130.000 inwoners een toename van 30.000 bezoeken is te verwachten bij De Hoorn, is onzeker, want het bad raakt dan vol. Maar in dat geval zal Aquarijn meer bezoeken trekken.

Tabel 4.6 Extra zwembadbezoek door groei inwoners

Aantal inwoners	Toename inwoners	Toename bezoek De Hoorn	extra baten door extra bezoek	netto baten
115000				
120000	5000	10000	€ 68.403	€ 51.000
125000	10000	20000	€ 136.805	€ 103.000
130000	15000	30000	€ 205.208	€ 154.000

4.4 Conclusies

Verbeteren van het sportaanbod (afgestemd op veranderende behoeften) en verbeteren van de exploitatie is mogelijk door het toevoegen van fitness, eventueel padel, de toename van het aantal bezoekers van het (overdekte) zwembad en het afstoten van het buitenbad. De exploitatieverbetering (jaarlijks) ramen we op afgerond € 290.000 tot € 435.000.

Het verbeteren van het sport- en beweegaanbod is niet alleen toevoegen van fitness of padel (exploitatie aantrekkelijk). Belangrijk is ook te zorgen voor begeleiding naar meer bewegen en een gezondere leefstijl. Alphen Vitaal en andere partners kunnen daarin een rol spelen.

Tabel 4.7

	oppervlakte	bijdrage minimaal	bijdrage maximaal
Fitness toevoegen	1000	€ 45.000	€ 54.000
Padel toevoegen	800	€ 30.000	€ 50.000
extra horeca door fitness/padel	100	€ 25.000	€ 35.000
subtotaal		€ 100.000	€ 139.000
geen buitenbassin	-5500	€ 142.500	€ 142.500

meer zwembad bezoekers		€ 51.000	€ 154.000
		€ 293.500	€ 435.500

5 Zwembad: onderhoudsstaat en inspectie

Wat is de staat van het huidige zwembad De Hoorn, wat is de termijn van levensduur en welke opties voor renovatie en verduurzaming (incl. mogelijke aansluiting op warmtenet) zijn er (hoofdstuk zes)?

5.1 Staat van onderhoud

Landelijk staan veel gemeenten staan voor de keuze om hun overdekte zwembad te renoveren of te kiezen voor nieuwbouw. Vaak blijkt dat nieuwbouw een betere keuze is dan renoveren omdat de kosten van renovatie dermate hoog zijn (vaak 80% van nieuwbouw) en renovatie functioneel en qua energieverbruik minder goed scoort dan nieuwbouw. Gemeenten als Gorcum, Ridderkerk, Aalsmeer, Amersfoort (Hoogland), Soest en Sliedrecht hebben recent een keuze gemaakt voor nieuwbouw. In Nieuwkoop en Wageningen is de kans groot dat men voor nieuwbouw zal kiezen. Maar ook de renovatievariant komt voor, zoals in Zoetermeer (De Veur), Meierijstad (De Molen Hey) of het Mirandabad in Amsterdam.

Het zwembad De Hoorn is in 1998 gebouwd. Het zwembad is daarmee inmiddels 27 jaar oud. Het bestaande zwembad is zowel bouwkundig als installatietechnisch geïnspecteerd. Wij verwijzen naar separaat (technisch) bijlagenboek voor een volledige (foto)rapportage van die inspectie.

Opvallend is de nette eerste indruk die het zwembad maakt, ondanks dat de leeftijd en daarmee de gedateerdheid duidelijk te zien zijn. Het onderhoud wordt planmatig uitgevoerd en er wordt op toegezien dat het zwembad er zo aantrekkelijk en fris mogelijk blijft uitzien voor de bezoekers binnen de mogelijkheden die het verouderde zwembad biedt.

- Het gebouw verkeert technisch in redelijk goede staat, te danken aan goed onderhoud.
- Wat betreft installaties is er met name op het vlak van de luchtbehandeling beperkt achterstallig onderhoud.
- Op enkele plekken is corrosie aanwezig (onder andere op de aluminium buitenkozijnen enige mate van putcorrosie, corrosie onderzijde stalen sandwichpanelen en corrosie onderzijde stalen kolommen in zwembad).
- Anders dan in andere zwembaden van deze leeftijd, is er geen sprake van betonrot.

5.2 Thermografische opname

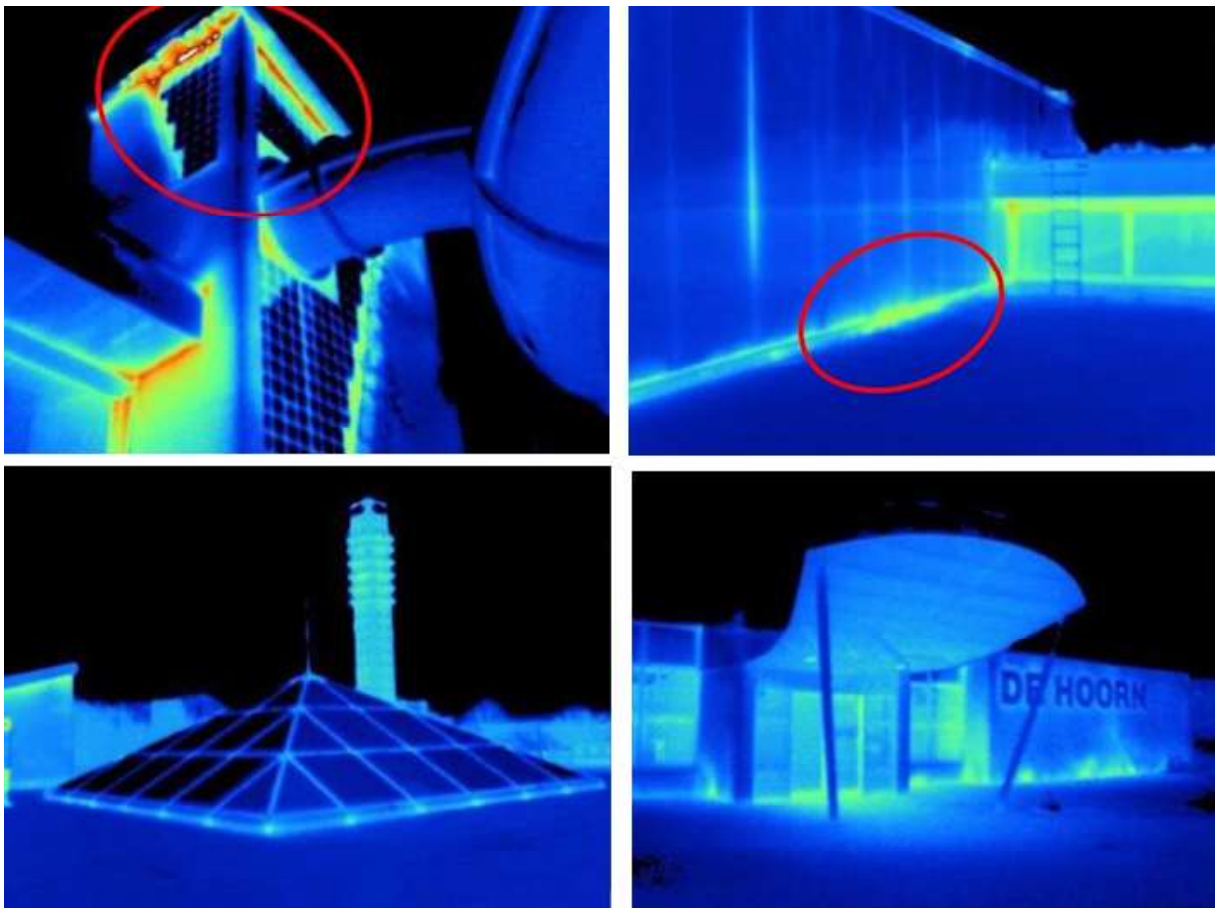
Er is in de vroege ochtend van 18 maart 2025 (buitentemperatuur 0 graden Celsius) een thermografische opname van het gebouw gemaakt. Met een thermografische opname wordt zichtbaar waar het gebouw warmte verliest naar de buitenruimte. Het doel van deze inspectie is het analyseren en rapporteren van (verborgen) gebreken en afwijkingen in de

thermische schil van het gebouw. Wij verwijzen naar de separate bijlage voor de volledige (foto)rapportage.

De gevels laten over het algemeen een gunstig thermisch beeld zien met hier en daar kleinere afwijkingen. De gevels, kozijnen en daken laten op sommige plaatsen wel verliezen zien, maar er is zeker geen sprake van structurele lekken over grote oppervlakken.

Enkele waargenomen gebreken hebben betrekking op de luchtdichtheid van het gebouw. Door uitstroom van warme (vochtige) lucht kunnen – door inwendige condensatie – weer andere problemen ontstaan, de bestaande isolatie kan negatief worden beïnvloed of er kan bouwfysische schade ontstaan.

Afbeelding 5.1 Diverse thermografische opnames van De Hoorn



Linksboven: glijbaan –op de aangegeven plaats is een forse uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar.

Rechtsboven: dak – op de aangegeven plaats is uitstroom van warme lucht uit het gebouw zichtbaar

Linksonder: dakkoepel – er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar

Rechtsonder: entree –er zijn geen thermische afwijkingen zichtbaar.

5.3 Kabels en leidingen

Aangezien kabels en leidingen een eventueel nieuwbouwplan naast het bestaande gebouw kunnen beïnvloeden of zelfs onmogelijk maken, is het van belang dit tijdig goed in beeld te brengen.

Op de afbeelding is te zien dat de helft van het perceel –in casu de ligweide – vrij is van kabels en leidingen. De belangrijkste kabels en leidingen lopen aan de noordkant, vanaf de Van Foreestlaan naar de technische ruimte van zwembad De Hoorn. Een KLIC (kabels en leiding informatie centrum)–melding dient nog te worden gedaan voor de meest recente situatie.

Afbeelding 5.2 Kabels en leidingen



Bron: Studioweb, mei 2025.

5.4 Stikstof

Gezien de grote woningbouwlocaties in de directe omgeving (Rijnhaven en de Gnephoek), verwachten we niet dat stikstof een renovatie of nieuwbouw blokkeert. Dit moet nog wel verder worden uitgewerkt. Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw is het uitgangspunt om

uiteindelijk een emissievrij gebouw te realiseren. (all-electric: in ieder geval geen uitstoot op locatie). Stikstofuitstoot in de bouwfase kan worden gereduceerd door specifiek bouwmaterieel in te zetten, zoals:

- verplichting om vrachtwagens die voldoen aan de EURO 6 emissieklasse in te zetten (maar liefst 80% minder stikstofuitstoot dan EURO 5);
- verplichting om intensief gebruikte kranen als elektrisch exemplaar te kiezen;
- alle te gebruiken hoogwerkers als elektrisch exemplaar te kiezen.

Een definitieve berekening volgt op basis van het bouwplan en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het is van belang deze informatie reeds bij een eventuele aanbesteding van de realisatie van het project (bouw) aan de gegadigden te verstrekken, zodat hier rekening mee gehouden kan worden. Bij een eventueel Design&Build (een projectleveringsmethode waarbij één partij verantwoordelijk is voor zowel het **ontwerp** als de **uitvoering** van een bouwproject, in plaats van aparte contracten af te sluiten voor een architect en een aannemer) aanbesteding dienen de uitgangspunten reeds in het Programma van Eisen opgenomen te worden.

6 Duurzaamheid

6.1 Inleiding

Zwembaden behoren tot energie-grootverbruikers. Een zwembad vraagt veel warmte voor het verwarmen van het zwembad en een aangename omgevingstemperatuur. Daarnaast is energie nodig voor warm tapwater voor de douches en door de hoge luchtvochtigheid is veel ventilatie nodig.

6.2 Huidige verbruik

Zwembad De Hoorn wordt verwarmd (dus het zwembad, de douches en verwarming van de binnenruimte) door een HR gasgestookte ketel van 900kw en 2 HR ketels (50/100kw) voor warm tapwater.

De Hoorn verbruikt jaarlijks gemiddeld circa 215.000 m3 gas. In 2024 was het verbruik iets lager, maar hier speelt mee dat het zwembad in december twee weken gesloten was vanwege onderhoud. Het jaarlijks elektraverbruik ligt rond de 680.000 kWh.

Het verbruik en de kosten daarvan staan vermeld in tabel 6.1. In 2024 liepen de kosten sterk op door tariefstijgingen (als gevolg van oorlog in Oekraïne). De huidige exploitant heeft relatief gunstige tariefafspraken.

Tabel 6.1 Energieverbruik De Hoorn

	2022		2023		2024	
	verbruik	kosten	verbruik	kosten	verbruik	kosten
Gas (m3)	214.930	€ 117.866	218.554	€ 131.397	203.128	€ 214.120
Elektra (kWh)	677.029	€ 69.463	663.859	€ 94.006	682.400	€ 124.092

Hoe verhoudt het gebruik zich tot andere zwembaden? Voor een zwembad met deze wateroppervlakte, van deze leeftijd en met de genoemde bezoekersaantallen is het verbruik niet afwijkend. De verbruikscijfers zijn ook berekend met de WEii (Werkelijke Energie Intensiteit indicator) rekentool (zie bijlage) en ook die geeft aan dat het energieverbruik gemiddeld is voor een zwembad van deze oppervlakte.

6.3 Gemeentelijk beleid verduurzaming

De 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' is het huidige beleidskader voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De 4 thema's in het duurzaamheidsbeleid zijn energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. De eerste 2 thema's zijn voor de toekomst van De Hoorn met name relevant.

Tabel 6.2 Gemeentelijk duurzaamheidsbeleid 2025–2029

	Bestaande bouw	Nieuwbouw
thema energie	voor 2050 minimaal energieprestatieniveau 'Paris Proof'	WEii energieneutraal
	voor 2050 aardgasvrij	Aardgasvrij
	Voor panden die voor 2030 worden verduurzaamd geldt minimaal de renovatiestandaard A++. Uitgangspunt is de trias energetica. Op basis van objectstrategie en gebouwkenmerken kan hiervan worden afgeweken.	
thema circulariteit	Hiervoor geldt zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Altijd inzicht in 'whole life carbon' bij renovatie en nieuwbouw ▪ Focus-indicatoren voor circulariteit (Milieu Prestatie Gebouwen, materiaalgebonden CO₂-uitstoot, herkomst materialen, losmaakbaarheid), maar maatwerk hierbij is mogelijk. ▪ Inzicht en onderbouwing in plaats van streefwaarden en minimumeisen. ▪ Integrale afweging tussen indicatoren. ▪ Bij bestaande bouw focus op verbeteren schil en installaties ▪ Ervaring opdoen met materialenpaspoort. 	

Energieprestatie

De eisen voor de energieprestatieniveau bij renovatie zijn cumulatief: voldoen aan de renovatiestandaard én energieprestatieniveau Paris Proof. De renovatiestandaard is een vrijwillige richtlijn voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. De renovatiestandaard voor gebouwen met een sportfunctie is A++ (bron: RVO). Voor sportgebouwen betekent A++ een energiegebruik van 71–105 kWh per m².

Tabel 6.3 Grenswaarde renovatiestandaard

Labelklasse	EP 2 Primair fossiel energiegebruik (KWh/m ² jaar)									
	Kantoor	Bijeenkomst zonder dagverblijf	Bijeenkomst met Kinderdagverblijf	Onderwijs	Zorg zonder bed	Zorg met bed	Winkel	Sport	Logies	Cel
A++++	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0	<=0
A++++	1-40	1-50	1-55	1-50	1-45	1-90	1-60	1-35	1-50	1-60
A+++	41-80	51-100	56-110	51-100	46-90	91-180	61-120	36-70	51-100	61-120
A++	81-120	101-150	111-165	101-150	91-135	181-270	121-180	71-105	101-150	121-180
A+	121-160	151-200	166-220	151-200	136-180	271-360	181-240	106-140	151-200	181-240
A	161-180	201-230	221-265	201-235	181-210	361-430	241-285	141-155	201-230	241-300
B	181-200	231-255	266-290	236-260	211-230	431-470	286-315	156-170	231-255	301-330
C	201-225	256-285	291-330	261-295	231-260	471-530	316-355	171-195	256-285	331-370
D	226-250	286-320	331-365	295-330	261-295	531-595	356-395	196-215	286-320	371-415
E	251-275	321-335	366-405	331-360	296-325	596-655	396-435	216-240	321-355	416-455
F	276-300	336-385	406-445	361-395	326-355	656-715	436-475	241-260	356-385	456-500
G	>300	>385	>445	>395	>355	>715	>475	>260	>385	>500

In 2024 was het energieverbruik van De Hoorn 521 kWh/m². Dus veel hoger dan de grenswaarde voor de renovatiestandaard. In het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid kan van de grenswaarde worden afgeweken op basis van o.a. gebouwkenmerken. In dit geval is dat ook realistisch, want in de renovatiestandaard worden alle sportgebouwen gelijkgesteld terwijl een zwembad of ijsbaan veel meer energie per m² verbruikt dan bijvoorbeeld een sporthal). Het is daarnaast niet realistisch om de grenswaarde voor een zwembad wat betreft energiegebruik lager te stellen dan voor een kantoor, school of buurthuis.

Omdat de renovatiestandaard (A++) niet verplicht is, is afwijken van de renovatiestandaard mogelijk. Wat betreft het energieprestatieniveau Paris Proof, dit betekent voor de Hoorn een energieverbruik van 210 kWh/m² per jaar. Dat is alleen mogelijk met een ingrijpende (levensduur verlengende) renovatie. Immers, van 521 kWh naar 210 kWh/m² betekent een reductie van 60% en dan zal eerst de energiebehoefte van het gebouw fors omlaag moeten worden gebracht door de isolatie van de schil (het dak, de gevels en de vloer) te verbeteren. Dat is in lijn met de principes van trias energetica: eerst de energievraag minimaliseren, vervolgens zoveel mogelijk duurzame energiebronnen gebruiken en tot slot efficiënt omgaan met fossiele brandstoffen.

Bij nieuwbouw van een zwembad geldt de norm WEii energieneutraal en aardgasvrij. Dat wil zeggen volledig aardgasvrij en de verbruikte energie wordt gecompenseerd door opgewekte energie.

Circulariteit en Whole Life Carbon (WLC)

Circulair bouwen is een manier van bouwen gericht op het minimaliseren van afval en milieu-impact en het maximaliseren van hergebruik van materialen en grondstoffen.

In het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid nemen we bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud circulariteit expliciet mee in alle projectfasen inclusief de evaluatie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- altijd inzicht in 'Whole life carbon' bij renovatie en nieuwbouw
- focus-indicatoren circulariteit (mpg, materiaalgebonden co₂-uitstoot, herkomst materialen, losmaakbaarheid), maar maatwerk mogelijk
- inzicht en onderbouwing in plaats van streefwaarden en minimumeisen
- integrale afweging tussen indicatoren
- bij bestaande bouw focus op verbeteren schil en installaties
- ervaring opdoen met materialenpaspoort.

Whole Life Carbon (WLC) is een benadering die de totale hoeveelheid CO₂-uitstoot gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw in kaart brengt, inclusief de uitstoot die vrijkomt bij de productie van bouwmaterialen, de constructie, het gebruik en de sloop of hergebruik. In essentie kijkt WLC verder dan alleen de operationele uitstoot (energieverbruik

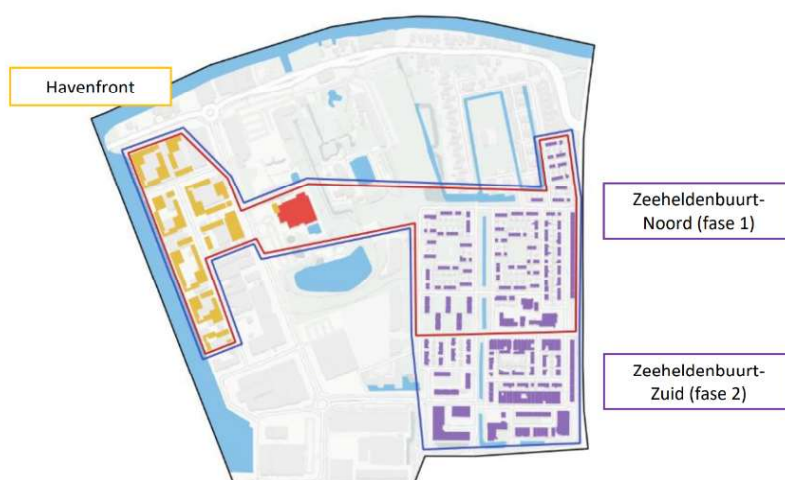
tijdens gebruik) en neemt ook de "embodied carbon" (uitstoot bij materialen en bouw) mee. Dit onderwerp is in deze fase nog niet tot in detail onderzocht.

6.4 Mogelijke aansluiting op warmtenet

Samen met Firan (dochterbedrijf van Alliander) en woningcorporatie Woonforte onderzoekt de gemeente of het mogelijk is om een warmtenet aan te leggen in de Zeeheldenbuurt in Alphen aan den Rijn in combinatie met nieuwbouw in Havenfront in Rijnhaven Oost en het zwembad De Hoorn. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van aquathermie; uit het oppervlaktewater van de Oude Rijn is een grote hoeveelheid warmte (en koude) te winnen. Deze kan, in combinatie met warmte–koude opslag (WKO) en een (elektrische) warmtepomp, een grote hoeveelheid bruikbare warmte opleveren.

Het zwembad is belangrijk voor de businesscase van het warmtenet aangezien het zwembad in potentie een grote afnemer van warmte is. Zowel bij renovatie als bij nieuwbouw kan een zwembad tegenwoordig geheel gasloos (all electric) worden verwarmd. Dit kan door goede isolatie in combinatie met warmtepompen, PV–panelen en/of met een warmtenet aansluiting. Bij de volledig elektrische variant is aanvullend onderzoek naar netcongestie en een gesprek met netbeheerder Liander nodig.

Afhankelijk van de keuze voor nieuwbouw of renovatie is een vervolgonderzoek nodig om te bepalen welke energieoplossing het meest logisch is voor de eindsituatie van het zwembad. Vooralsnog is aansluiting van het zwembad op het warmtenet daarbij het uitgangspunt. In dat vervolgonderzoek worden ook de initiële en operationele kosten van beide oplossingen gepresenteerd en afgewogen.



Een onderdeel van het totale warmtenet voor dit gebied is de technische ruimte met installaties zoals warmtepompen. Dit is een gebouw van circa 15 bij 10 meter en 5 meter hoog. Het perceel van het zwembad is in beeld als locatie voor de technische ruimte.

De bouwtechnische inspectie en voorstellen voor renovatie dan wel nieuwbouw hebben gevolgen voor de warmtevraag van het zwembad. Ook uitbreiding met zorg- en andere functies verandert de warmtevraag. De voorstellen voor het zwembad (renovatie/nieuwbouw) worden afgestemd met de businesscase voor het warmtenet.

De planning voor besluitvorming voor het warmtenet is als volgt:

Eind 2026	Voorlopig investeringsbesluit
Eind 2027	Definitief investeringsbesluit
2027/2028	Aanleg
2028	Operationeel

7 Scenario's

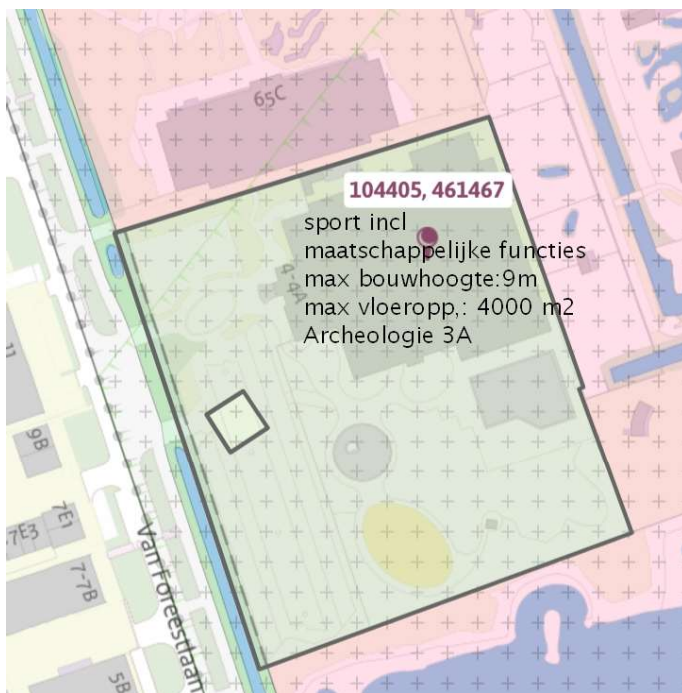
Welke locatie opties zijn er voor een nieuwbouw variant van het zwembad? Waarbij eveneens het ruimtebeslag van de aanvullende zorgfuncties en (kostendragende) sportfuncties kunnen worden ingepast? Met welke ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden (o.a. Avifauna, Rijnhaven-Oost, Gnephoek, warmtenet)?

7.1 Omgevingsplan

Het huidige omgevingsplan geeft aan dat de kavel van zwembad De Hoorn is bedoeld voor sport en maatschappelijke activiteiten, met een gebouw van maximaal 4.000 m² en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

Het door ontwikkelen van zwembad De Hoorn naar een vitaliteitscentrum met een eerstelijnszorg en met een uitbreiding van sportfuncties en parkeren, vraagt een groter bebouwd oppervlak dan toegestaan. Ook de eerder beschreven zorgfunctie is nog niet in overeenstemming met het omgevingsplan. Dat vraagt aanpassing van het huidige omgevingsplan.

Afbeelding 7.1



7.2 Situering zwembad of vitaliteitscentrum

De huidige kavel van de Hoorn is 15.660 m² waarvan 3.785 m² bebouwd. Om vier redenen heeft behoud van het zwembad op deze locatie de voorkeur boven de verplaatsing van een andere plek binnen de gemeente.

1. Het kavel van De Hoorn is eigendom van de gemeente en direct beschikbaar. Verplaatsen maakt realisatie van een nieuw zwembad ingewikkelder. Er moet eerst grond verworven worden (de gemeente heeft momenteel geen vrije locaties beschikbaar) en boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd worden. De locatie De Hoorn is te ontwikkelen voor woningbouw, maar als je elders grond vrijspeelt voor een zwembad, heeft die grond daar ook geen ontwikkelopbrengst. Verplaatsen levert geen daarmee extra ontwikkelopbrengsten, maar maakt het wel ingewikkelder.
2. Bij de ontwikkeling van De Gnephoek ligt De Hoorn meer centraal binnen de gemeente. Een verplaatsing naar bijvoorbeeld De Gnephoek betekent een minder centrale ligging. De bereikbaarheid voor langzaam verkeer is voor de huidige locatie aanzienlijk beter.
3. Een mogelijk warmtenet voor de Zeeheldenbuurt in combinatie met nieuwbouw in Havenfront in Rijnhaven oost is gebaat bij een grote warmteafnemer als een zwembad. Bij het verplaatsen van het zwembad wordt de businesscase voor dit warmtenet slechter.
4. Op de huidige locatie is sport, bewegen en zorg te combineren en een vitaliteitscentrum is daarmee realiseerbaar. In De Gnephoek ligt het voor de hand dat een gezondheidscentrum een meer centrale situering krijgt in de wijk (stadsdeel) en het is zeer onzeker of daar de combinatie mogelijk is met een zwembad en ander sportaanbod.

7.3 Scenario's

Voor het afwegen van de scenario's is een drietal hoofdkeuzes te maken:

1. Ga je het zwembad ingrijpend renoveren of nieuw bouwen
2. Ga je wel of niet eerstelijns zorgfuncties toevoegen (wel of geen vitaliteitscentrum)
3. Ga je wel of niet het sportaanbod aanpassen.

Tabel 7.1 Scenario's

Keuze zwembad	Keuze toevoegen zorgfuncties	Keuze sportaanbod
Renovatie (levensduur verlengend)	Wel/niet toevoegen eerstelijns zorg	Wel/niet fitness Wel/geen buitenbad Padel: wel/geen ruimte reserveren
Nieuwbouw	Wel/niet toevoegen eerstelijns zorg	Wel/niet fitness Wel/geen buitenbad Padel: wel/geen ruimte reserveren

Keuze zwembad

De keuze voor géén zwembad De Hoorn is geen reële optie. Een top-30 gemeente als Alphen aan den Rijn heeft overdekt zwemwater nodig en Aquarijn alleen is veel te klein voor 115.000 inwoners, laat staan voor 140.000 inwoners. Het eerder aangehaalde onderzoek van Synarchis heeft dit helder aangetoond.

Ook het afstoten van De Hoorn aan een marktpartij met instandhouding van de zwemfunctie, is niet haalbaar. Een commerciële exploitant zal alleen een exploitatie willen voortzetten bij een positief bedrijfsresultaat en zonder een directe gemeentelijke bijdrage is dat onmogelijk.

Een minder ingrijpende renovatie, betekent dat we wel veel uitgeven aan groot onderhoud, maar het zwembad blijft een gedateerde uitstraling houden en zal op termijn niet voldoen aan (strenger wordende) duurzaamheidseisen. In de jaren 2021–2024 besteedde de gemeente gemiddeld € 304.000 per jaar aan onderhoud. In het meerjaren onderhoudsplan zijn de jaarlijkse onderhoudsuitgaven begroot op € 855.000 voor de periode 2025 t/m 2034. Bij een zwembad op leeftijd is het normaal dat de onderhoudskosten oplopen, maar € 855.000 per jaar is hoger dan gemiddeld. In paragraaf 6.2 hebben we al aangegeven dat bij bestaande bouw (en dus renovatie) je in 2050 (over 25 jaar) qua energieprestaties op het niveau Paris Proof moet zitten. Dat betekent dat de energieprestaties 60% lager moeten zijn dan nu. Zonder ingrijpend de gebouwschil mee te nemen is dit niet haalbaar.

Omliggende en vergelijkbare gemeenten hebben met dezelfde keuzes te maken. Leiderdorp (De Does) gaat voor renovatie (vermoedelijk 2026/2027). Gouda (2013), Bodegraven (2021), Leiden (2023), Nieuwkoop (oplevering naar verwachting 2027), Gorinchem (2027/2028) en Waddinxveen (oplevering 2028) hebben gekozen voor nieuwbouw. Ridderkerk en Aalsmeer hebben recent het besluit genomen voor een nieuw zwembad ter vervanging van het bestaande zwembad en Sliedrecht onderzoekt momenteel of er een nieuw zwembad kan komen (ter vervanging van de Lockhorst) in samenwerking met Hardinxveld-Giessendam.

Tabel 7.2 Ruimteprogramma zwembad De Hoorn bij renovatie en nieuwbouw

	Renovatie zwembad	Nieuwbouw zwembad
Wedstrijdbad met gedeeltelijk beweegbare bodem	15,4x25 = 385 m2	15,4x25 = 385 m2
Doelgroepenbad met beweegbare bodem	10x18=180 m2	10x20=200 m2
Recreatiebad	250 m2	250 m2
Peuterbad	72 m2	72 m2
Buitenglijbaan met separate skim-out	aanwezig	aanwezig
Whirlpool/stoomcabine beide 10 personen	aanwezig	aanwezig
Tribune wedstrijdzaal 100 personen	aanwezig	aanwezig

Buitenbad (bij zowel renovatie als nieuwbouw is buitenbad een optie)	15x25=375 m2 62,5 m2 duikbassin Totaal 437,5 m2	250 m2
Buiten-peuterbad/spraypark	100 m2	100 m2

Keuze aanpassen sport- en beweegaanbod

Het toevoegen van fitness en/of padel is een afwezig. Hetzelfde geldt ook voor wel of niet behouden van het buitenbad.

Tabel 7.3 Ruimteprogramma aanpassen sport/beweegaanbod

	Wel toevoegen	Niet toevoegen
fitness	1.000 m2	0 m2
padel	3 kooien semi overdekt Netto 3 x 10x20 Bruto 800 m2	0 m2
buitenbad	Bij renovatie: 438 m2 buitenbad en 100 m2 peuterbad Bij nieuwbouw: 250 m2 buitenbad en 1002 peuterbad:	0 m2

Keuze eerstelijns zorgvoorzieningen

Het concept vitaliteitscentrum gaat uit van het toevoegen van eerstelijns zorgvoorzieningen. Als deze niet worden toegevoegd, houden we 'slechts' een zwembad met eventueel andere sportvoorzieningen.

Tabel 7.4 Ruimteprogramma toevoegen eerstelijns zorgfuncties

	Wel toevoegen	Niet toevoegen
Huisartsen	6-7 behandelkamers 400 m2	
Apotheek	1 servicebalie 80 m2	
Fysiotherapie	3 behandelkamers 400 m2 en eventueel medegebruik fitness	
Overig paramedisch	3 behandelkamers 120 m2	
Totaal eerstelijns zorg	750 m2	0 m2

We behandelen in hoofdstuk 8 eerst de investeringskosten van renovatie en nieuwbouw van het zwembad en de doorwerking op de exploitatie van de diverse keuzes. In hoofdstuk 9 beoordelen we de scenario's op verschillende criteria (financiële en niet financiële criteria).

8 Investering- en exploitatieramingen zwembad

Financieel inzicht renovatie- en nieuwbouwvarianten

- a. In hoeverre is doorontwikkeling naar een vitaliteitscentrum bij renovatie mogelijk? Het gaat om de beschikbare ruimte, de locatie en de mogelijkheid voor zorgpartijen om de huisvestingslasten te dragen?
- b. Wat zijn de kosten van het renoveren van het zwembad, met de optie nieuwbouw zorgfuncties (vitaliteitscentrum)?
- c. Welke invloed heeft renoveren op de exploitatie van het zwembad?
- d. Welke invloed heeft het toevoegen van aanvullende sport-, preventie- en zorgfuncties (vitaliteitscentrum) op de exploitatie van het zwembad?
- e. Welke werkzaamheden en kosten zijn van toepassing tijdens de overbruggingsperiode bij grootschalige renovatie? En welke invloed heeft dit op de exploitatie van het zwembad?

8.1 Investeringsraming nieuwbouw en renovatie

De investeringskosten voor de ingrijpende renovatie bedraagt met afgerond € 20.515.000 circa 79% van de bouwkosten van nieuwbouw à € 25.930.000.

Tabel 8.1 Budgetraming renovatie- en nieuwbouwscenario zwembad de hoorn

	renovatie	nieuwbouw
Grond en infrastructurele kosten	€ 375.000	€ 500.000
Bouwkosten bouwkundig	€ 8.295.000	€ 13.545.216
Bouwkosten installaties	€ 6.860.000	€ 7.655.184
Legeskosten	€ 600.000	€ 600.000
Aansluitkosten nuts	€ 57.500	€ 85.000
Vaste en losse inrichting	€ 510.000	€ 500.000
Bijkomende kosten	€ 1.141.160	€ 1.576.429
Onvoorzien	€ 2.675.799	€ 1.467.710
Totaal ex btw prijspeil mei 2025	€ 20.514.459	€ 25.929.539

Dat de kosten van een ingrijpende renovatie 79% van de kosten voor nieuwbouw bedragen, heeft een aantal oorzaken:

- Ingrijpende renovatie en verduurzaming betekent dat het gebouw grotendeels gestript wordt. Feitelijk wordt alleen de betonnen onderbouw (fundering, bassins en begane grond vloer) hergebruikt en de hoofddragconstructie.
- Er is geen sprake van sloop maar van ontmanteling dat veel voorzichtiger uitgevoerd moet worden en daardoor meer tijd en geld kost.

- De installaties worden volledig vernieuwd en dat is dan ook vergelijkbaar met een nieuwbouwsituatie.
- Deze ingrijpende renovatie betekent een grotere kans op onvoorziene omstandigheden waardoor er een post onvoorzien is opgenomen van 15% in plaats van de reguliere 6% bij nieuwbouw.

8.2 Effect keuzes op exploitatie De Hoorn

Tabel 8.2 laat het effect zien van de diverse keuzes op de exploitatie:

Bedragen x € 1000	huidig 2024	verwachting 2026	renovatie		nieuwbouw	
			min	max	min	max
Zwembad						
kapitaallasten (gemeente)	-€ 134	-€ 128	-€ 1.493	-€ 1.493	-€ 980	-€ 980
groot onderhoud (gemeente)	-€ 340	-€ 800	-€ 333	-€ 333	-€ 339	-€ 339
energie (exploitant)	-€ 338	-€ 338	-€ 270	-€ 270	-€ 219	-€ 219
geen buitenbad	€ 0		€ 143	€ 143	€ 143	€ 143
Lasten totaal	-€ 812	-€ 1.267	-€ 1.954	-€ 1.954	-€ 1.396	-€ 1.396
Aanpassen sportfuncties						
meer bezoekers groei inwoners	€ 0		€ 51	€ 154	€ 51	€ 154
toevoegen fitness	€ 0		€ 45	€ 54	€ 45	€ 54
toevoegen padel	€ 0		€ 30	€ 50	€ 30	€ 50
horeca door fitness/padel	€ 0		€ 25	€ 35	€ 25	€ 35
zorgfuncties						
(geen structurele baten)	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Baten totaal¹⁶	€ 0		€ 151	€ 293	€ 151	€ 293
saldo	-€ 812	-€ 1.267	-€ 1.803	-€ 1.661	-€ 1.245	-€ 1.103
verschil tov huidig (2024)		-€ 455	-€ 991	-€ 849	-€ 433	-€ 291

Zwembad

Tabel 8.2 laat alleen de posten zien die wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Posten die op zich niet veranderen zijn bijvoorbeeld de huur die de exploitant afdraagt aan de gemeente, personeelskosten of de exploitatiebijdrage die de gemeente verstrekt. In een eventuele nadere uitwerking van het vitaliteitscentrum moeten deze posten nader geconcretiseerd worden. De boekwaarde van zwembad De Hoorn was per ultimo 2024 € 1.188.413,- bij voortijdige sloop voor nieuwbouw dient de resterende boekwaarde als last te worden afgeboekt. Een investering van € 20,5 of € 25,9 miljoen zal automatisch tot veel hogere kapitaalslasten leiden. De kapitaalslasten in de nieuwbouw zijn de gemiddelde

¹⁶ Rekening moet worden gehouden dat bepaalde baten een bepaalde ingroeiperiode vergt.

kapitaalslasten gebaseerd op lineaire afschrijving over 40 jaar. Bij de renovatievariant is – conform het gemeentelijk beleid – uitgegaan van 25 jaar, omdat de fundering en bassins niet worden vervangen. Het is onzeker of die 70 jaar volhouden (30 jaar nu en 40 jaar erbij). De kosten voor groot onderhoud waren in 2024 € 340.000. Volgens het huidige meerjaren onderhoudsplan zullen die uitgaven na 2024 stijgen naar circa 8 ton per jaar. Bij een grootschalige renovatie of nieuwbouw blijven de onderhoudskosten op een niveau van ruim 3 ton. Naast verandering van de kapitaallasten en onderhoud veranderen bij een ingrijpende renovatie en nieuwbouw de kosten van energie; deze nemen af. Het eventueel afstoten van het huidige buitenbad verbetert de exploitatie met € 143.000 op jaarbasis. Bij nieuwbouw of renovatie worden de exploitatielasten ten opzichte van 2024 hoger (circa 9 ton bij renovatie en circa 3,5 ton bij nieuwbouw). Maar omdat de kosten van onderhoud flink gaan stijgen als we geen ingrijpende renovatie of nieuwbouw doen, zal exploitatie zelfs bij nieuwbouw voordeliger uitvallen.

Aanpassen sportfuncties

Toevoegen van fitness en padel levert een netto bijdrage (dus na investering/huisvestingslasten, personeelslasten, onderhoud et cetera) aan de exploitatie,. Door meer bezoekers mag ook een stijging van de netto horecabaten verwacht worden.

Op termijn – door de groei van de gemeente – zullen meer inwoners gebruik maken van De Hoorn en dat zorgt voor hogere baten. De maximumbedragen die door meer bezoek worden verwacht, zijn gebaseerd op een inwoneraantal van 130.000, dus pas na verloop van tijd (2040).

Toevoegen zorgfuncties

Voor het toevoegen van zorgfuncties verwachten we geen structurele positieve bijdrage aan de exploitatie.

Gevolgen exploitatie per saldo

Als we uitgaan van de minimum variant bij ingrijpende renovatie of nieuwbouw (en de extra baten dus voorzichtig ramen), dan stijgen de exploitatielasten met € 433.000 (nieuwbouwvariant) of € 274.000 (renovatie). Maar doordat de kosten voor onderhoud de komende jaren flink stijgen, verslechtert de exploitatie sowieso met € 455.000. En dan is de exploitatie bij renovatie en nieuwbouw beter ten opzichte van 2026 zonder renovatie of nieuwbouw.

9 Beoordeling scenario's

Welke variant is op basis van de onderstaande criteria het meest haalbaar (maatschappelijk en financieel):

- f. Het voorzien in behoefte aan zwembad
- g. Het voorzien in behoefte aan maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit van inwoners (huisarts, fysio etc.)
- h. Maatschappelijke meerwaarde (o.a. ketensamenwerking, synergie, gezondheidswinst...)
- i. Meest gunstige qua kosten en exploitatiebegroting
- j. Duurzaamheid
- k. Locatie, bereikbaarheid
- l. Overige aspecten.

Tabel 9.1 Scenario's zwembad, aanpassen sportbehoefte en wel of niet toevoegen zorgfuncties

zwembad	renovatie	nieuwbouw
1. investeringskosten eenmalig	4	3
2. afschrijving	3	5
3. garantie op fundering en bassins	2	5
4. onderhoudskosten per jaar	4	4
5. energiekosten per jaar	4	5
6. optimalisatie van de functionaliteit en ontwerpmogelijkheden	2	5
7. open kunnen blijven tijdens renovatie/nieuwbouw	1	5
8. beschikbaarheid geschikte aannemers (vanwege risicoprofiel)	2	3
9. onvoorziene omstandigheden	2	4
10. carbon-prestatie	2	3
Invullen zorgbehoefte	geen zorgfuncties	wel zorgfuncties
11. Locatie voor meer huisartspraktijken	-	+
12. Betaalbare zorgmeters	-	+
13. Synergie zorg en sport/bewegen	-	+
Aanpassen sportaanbod	niet aanpassen sportaanbod	wel aanpassen sportaanbod
14. Inspelen op sportbehoefte	-	+
15. Verbeteren exploitatie	-	+
16. Intensiever gebruik ruimte	-	+

Scores bij zwembad

1 slecht/niet (financiële onderwerpen: hoog)

2 matig

3 voldoende

4 goed

5 uitstekend (financiële onderwerpen: laag)

1. Investeringskosten eenmalig

De investeringskosten voor de ingrijpende renovatie bedragen met afgerond € 20.515.000 circa 79% van de bouwkosten van nieuwbouw à € 25.930.000. In paragraaf 8.1 is de verklaring voor dit verschil beschreven. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant voldoende en de renovatievariant goed.

2. Afschrijvingsperiode technisch

Een belangrijk verschil tussen renovatie en nieuwbouw is de afschrijvingsperiode. Bij nieuwbouw kan worden uitgegaan van de gebruikelijke 40 jaar met de mogelijkheid dit tot 50 jaar op te rekken. Bij een ingrijpende renovatie is 25 jaar gebruikelijk. Daarmee wordt bij renovatie een deel van het gebouw (waar al het nieuwe op rust) in kortere tijd afgeschreven. Hoewel de eenmalige investeringskosten bij nieuwbouw dus hoger zijn, zullen de kapitaalslasten bij nieuwbouw desondanks lager uitvallen door een langere afschrijvingsperiode. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant uitstekend en de renovatievariant voldoende.

3. Garantie op fundering en bassins

Een aannemer geeft garantie op zijn werk en bij nieuwbouw kan dat afhankelijk van het element oplopen van 2 jaar (bijvoorbeeld een kitvoeg) tot tientallen jaren (bijvoorbeeld de betonfundering). Bij renovatie geldt in basis hetzelfde maar geen enkele aannemer zal, ook niet na inspectie, garantie geven op de fundering en de bassins die door een ander zijn gebouwd en al decennia in gebruik zijn. Het risico op (nog) niet waarneembare gebreken zoals betonrot is te groot en de gevolgen daarvan zijn niet te overzien. Daarmee vormt dit een aanzienlijk risico dat bij de gemeente als eigenaar zal blijven liggen bij renovatie. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant uitstekend en de renovatievariant matig.

4. Onderhoudskosten per jaar

Er is geen noemenswaardig verschil in onderhoudskosten tussen beide varianten. Het hierboven benoemde risico wordt hierbij niet nogmaals meegenomen in de beoordeling.

Hierdoor scoort zowel de nieuwbouwvariant als de renovatievariant goed.

5. Energiekosten per jaar

De nieuwbouwvariant kan op absoluut topniveau qua energiekosten ontworpen en gerealiseerd worden. De renovatievariant zal op dit vlak een enorme verbetering doormaken maar kan het niveau van nieuwbouw niet evenaren. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de ruimte onder de begane grondvloeren en onder/naast de bassins onder de grond zijn zoals ze zijn, het is niet alsnog te isoleren en op nieuwbouwniveau te brengen. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant uitstekend en de renovatievariant goed.

6. Optimalisatie van de functionaliteit

De nieuwbouwvariant biedt de kans een geheel nieuw zwembad (of vitaliteitscentrum) te ontwerpen met uitgangspunten (en eventueel zelfs locatie) die naar believen vastgesteld kunnen worden. Er ontstaat dus een mogelijkheid om de hoeveelheid zwemwater en de vorm daarvan af te stemmen op de behoeftes van vandaag en de prognoses voor de toekomst. Bij renovatie blijft de functionaliteit zoals het is. Er is nauwelijks tot geen gelegenheid dit aan te passen. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant uitstekend en de renovatievariant matig.

7. Openblijven van het zwembad tijdens de renovatie of nieuwbouw

Bij een keuze voor een ingrijpende renovatie wordt de gehele buitenschil (gevels en dak), de complete zwembadtechniek, de bassins en de inrichting vervangen. Dat betekent een sluiting van het zwembad voor een periode van ongeveer 1,5 jaar. De vaste kosten van het zwembad lopen door. Een sluiting van 1,5 jaar betekent een incidentele last van afgerond 2 miljoen euro.

Naast de financiële gevolgen raakt een sluiting ook de gebruikers. Het bezoek van De Hoorn kan maar gedeeltelijk in Aquarijn worden opgevangen. Van de 6 groepen zwemles die nu gebruik maken van De Hoorn, kunnen er maximaal 2 worden verplaatst naar Aquarijn. De zwemlescapaciteit neemt sterk af en wachtlijsten gaan oplopen. Maar ook recreatief zwemmen, doelgroep zwemmen en verenigingszwemmen kunnen maar beperkt worden overgeheveld naar Aquarijn. Sluiting van 1,5 jaar zal er toe leiden dat een deel van de bezoekers (tijdelijk) afhaakt.

Tabel 9.2 Extra kosten sluiting bij renovatie

Omzetverlies 1,5 jaar	-€ 4.100.000
25% omzet naar Aquarijn	€ 1.025.000
geen onderhoud	€ 456.000
geen energie	€ 507.318
minder flexibel personeel	€ 150.000
totaal	-€ 1.961.682

Bij nieuwbouw kan het bestaande zwembad openblijven als het nieuwe zwembad naast het bestaande zwembad wordt geplaatst. Er wordt dan gefaseerd gebouwd en gesloopt en de binnen- en buiten baden wisselen eigenlijk van positie. Dit is een manier die vaak wordt toegepast bij nieuwbouw op de bestaande locatie. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant uitstekend en de renovatievariant slecht.

8. Beschikbaarheid van geschikte aannemers (risicoprofiel)

De zwembadbranche is een vakgebied waarin kennis en ervaring essentieel is om tot een goed ontwerp en realisatie te komen. Het aantal architecten en met name aannemers en installateurs op dit vlak is beperkt. Het aanbod van werk is groot en dat betekent dat aannemers kieskeurig zijn bij het kiezen van projecten waarop ze inschrijven. De keuze wordt gemaakt op basis van een risicoprofiel waarbij thema's als voorbereiding door de opdrachtgever (denk aan bestemmingsplanprocedures en vergunningen) en onvoorziene omstandigheden worden meegewogen. Een renovatieproject is moeilijker en brengt meer risico's met zich mee waardoor men dit eerder zal mijden. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant voldoende en de renovatievariant matig.

9. Onvoorziene omstandigheden

Hoewel bij elk project er zich onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen springt de renovatievariant er negatief uit. Er is niet alleen een kans op technisch onvoorziene omstandigheden, dit is ook minder goed beheersbaar en zal als aansprakelijkheid worden uitgesloten door de aannemer. De risico's spelen echter reeds in het ontwerptraject. Een nieuwe opbouw (gevels, dak en installaties) met alle hedendaagse eisen qua duurzaamheid zal zwaarder worden dan nu het geval is, terwijl de constructieve eisen en veiligheidsmarges ten opzichte van een aantal decennia geleden zijn aangescherpt. Het is zeker niet ondenkbaar dat de fundering op basis van de nieuwste normen vanuit de Omgevingswet niet zal voldoen. Hierdoor scoort de nieuwbouwvariant goed en de renovatievariant matig.

10. Carbon-prestatie

Vanzelfsprekend willen we bij de nieuwbouw of ingrijpende renovatie zo min mogelijk carbon (CO₂) uitstoten. Voor het berekenen van de verwachte carbon uitstoot zijn verschillende methoden ontwikkeld en in ontwikkeling. In het onderzoek is ervoor gekozen om dit onderwerp in dit stadium van het project pragmatisch te benaderen. Gezien de grootschalige renovatie met geheel nieuwe gevels, daken en installaties is renovatie en nieuwbouw voor een zeer groot deel vergelijkbaar qua carbon emissie.

Het grote verschil zit hem in de betonnen onderbouw die bij renovatie hergebruikt zal worden en bij nieuwbouw volledig nieuw aangebracht zal worden. Op het vlak van beton

(een industrie met traditioneel een hoge CO2 uitstoot) zijn vanuit [het Betonakkoord](#) uit 2018 grote stappen gezet naar CO2 arm of zelfs klimaatpositief beton door hergebruik van betongranulaat en vervanging van cement. Dit biedt kansen om de carbon uitstoot voor dit deel van de nieuwbouw te beperken.

Het belangrijkste aspect is echter de levensduur. Aangezien nieuwbouw een aanzienlijk langere afschrijvingsperiode kent zal de Whole Life Cycle berekening positief uitslaan voor nieuwbouw. Hiermee scoort de nieuwbouwvariant voldoende en de renovatievariant matig.

11–13. Wel of niet toevoegen zorgfuncties

Feitelijk gaat het bij het wel of niet toevoegen van zorgfuncties om de keuze voor wel of geen vitaliteitscentrum. Het toevoegen van eerstelijns zorgfuncties biedt de mogelijkheid om betaalbare zorgmeters te realiseren die – gelet op de groei van de gemeente – hard nodig zijn. Daarnaast kan je opschalen naar een gezondheidscentra in plaats van een mono/duo-praktijk. De combinatie eerstelijnszorg met sport en bewegen biedt kansen voor samenwerking (curatief en preventief), waarbij partners uit het sociaal domein ook programmatisch kunnen aanhaken.

14–16. Wel of niet toevoegen sportfuncties

De Hoorn is nu uitsluitend een zwembad. Met het toevoegen van ander sportaanbod, spelen we in op de behoefte van inwoners, verbeteren we de exploitatie en maken we beter gebruik van de ruimte. Dat laatste argument geldt overigens ook voor het toevoegen van zorgfuncties.

Samenvattend

De laatste onderzoeksvraag (zie hoofdstuk 1) luidt: “Welke variant is op basis van de onderstaande criteria het meest haalbaar (maatschappelijk en financieel):

- a. Het voorzien in behoefte aan zwembad
- b. Het voorzien in behoefte aan maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan de vitaliteit van inwoners (huisarts, fysio etc.)
- c. Maatschappelijke meerwaarde (o.a. ketensamenwerking, synergie, gezondheidswinst...)
- d. Meest gunstige qua kosten en exploitatiebegroting
- e. Duurzaamheid
- f. Locatie, bereikbaarheid
- g. Overige aspecten.

Alles overziend wordt – op basis van het huidige onderzoek – als meest haalbaar gezien: nieuwbouw van het zwembad, met toevoeging van eerstelijnszorgvoorzieningen en sport-/beweegaanbod op de huidige locatie.

10 Van ambitie naar realisatie

Wat is het tijdpad voor planvorming en mogelijk realisatie en wat zijn de kritische momenten?

10.1 Voorstel besluiten

In deze haalbaarheidsstudie maken we duidelijk een onderscheid tussen de financiering en exploitatie van het sportaanbod (zwembad, fitness eventueel padel) en die van het zorgaanbod. De gemeente zorgt voor de financiering en exploitatie van het sport-deel. De exploitatie kan lopen via een extern gemeentelijk sportbedrijf.

Naar aanleiding van de studie kan de gemeente een aantal (voorlopige) keuzes maken:

- Keuze wel/niet toevoegen eerstelijns zorgfuncties
- Keuze renovatie of nieuwbouw zwembad
- Keuze wel of niet verbeteren van het sport-/beweegaanbod
- Keuze nadere uitwerking en voorbereidingskrediet beschikbaar stellen.

10.2 Nadere uitwerking

Na de keuze voor renovatie of nieuwbouw en al dan niet toevoegen zorgfuncties en verbreding sportaanbod, dient de betreffende variant nader uitgewerkt te worden op procedurele aspecten, planning en financiën. Een exacte functionele vastlegging van de eisen en wensen in een Programma van Eisen is daarbij een belangrijke stap.

Functioneel en technisch programma van eisen

Het programma van eisen vormt een essentieel onderdeel aan het begin van het definitietraject van een nieuw of gerenoveerd zwembad dan wel vitaliteitscentrum. Dit document legt niet alleen de functionele eisen vast op basis van de visie op zwemmen, eerstelijns zorg, behoeften van gebruikers en eventueel aanvullende functies (inclusief buitenzwemvoorziening met ligweide) maar gaat veel verder en gedetailleerd in op de volgende technische aspecten:

- Uitgangspunten en randvoorwaarden (bijvoorbeeld toepassen LHV-bouwnormen¹⁷);
- Veiligheidsvoorschriften;
- Functionele eisen en omvang (m² per functie);
- Terrein;
- Architectonische eisen en verschijningsvorm;
- Materiaalgebruik;

¹⁷ Voor huisvesting van huisartsen.

- Circulair en natuurinclusief bouwen;
- Duurzaamheid;
- Bouwkundige eisen;
- Bouwfysische eisen;
- Werktuigbouwkundige installaties;
- Elektrotechnische installaties;
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Inrichting (vast, los, keuken/horeca).

Het programma vormt de basis voor een nadere en nauwkeurige uitwerking van het gekozen scenario.

Aandachtspunt daarbij is de parkeersituatie. In de situatie met toevoegen van eerstelijns zorgfuncties zouden 64 parkeerplaatsen extra nodig zijn. De parkeerdruk verschilt echter naar tijdstip, zodat het benodigde aantal parkeerplaatsen nader bekeken moet worden.

Tabel 10.1 Parkeersituatie

	Opper- vlakte	Parkeer- norm	per	parkeer- plaatsen	piekuren
zwembad	907	10	per 100 m2	91	15-18 uur
sportschool	1000	4	per 100 m2	40	18-22+za/zo
padel als sportveld	600	17	10000	1	18-22+za/zo
padel als sportzaal	600	2,3	100	14	
huisarts behandelkamers	7	2,8	behandelkamer	20	8-13 uur
apotheek	80	3	per 100 m2	2	8-17 uur
fysio behandelkamers	3,0	1,6	behandelkamer	5	8-17 uur
Paramed behandelkamers	3,0	2	behandelkamer	6	8-17 uur
subtotaal				173	
Aanwezig in 2025				109	

Structuur ontwerp/schetsontwerp

Een tweede punt van uitwerking is het opstellen van een structuurontwerp. Het gaat daarbij om de indeling van de kavel, de onderlinge relaties tussen diverse functies en de samenhang van de kavel met de omgeving (o.a. Rijnhaven).

Keuzes energievoorziening: stand alone of warmtenet

Een derde punt is de energievoorziening. In de investering en exploitatie voor een toekomstig zwembad gaan we uit van warmtepompen en PV-panelen. Aansluiting op een warmtenet kan, maar is voor de zwembadexploitatie duurder. Er kunnen andere redenen zijn om toch te kiezen voor een warmtenet en de meerkosten (boven een zelfstandige energievoorziening) buiten de zwembadexploitatie te financieren.

Aanpassen omgevingsplan

Het huidige omgevingsplan (bestemmingsplan) moet worden aangepast (functies, bouwvlak, wellicht bouwhoogte) zodat een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk is.

Bijstellen investeringsraming en fasering

In de ontwikkeling van een bouwproject worden naarmate de keuzes duidelijker worden, de investeringskosten en fasering bijgesteld en de gevolgen voor de gemeentelijke begroting worden duidelijk. Daarbij moet worden afgewogen of bepaalde keuze gedekt kunnen worden binnen de door de gemeenteraad gesteld financiële kaders.

Daarbij moet worden meegenomen dat er een taakstellende bezuiniging op zwembad De Hoorn staat vanaf 2027 én dat vanaf 2027 de huidige exploitatiebijdrage verlaagd wordt.

Bijlagen

Bijlage 1 onderzoeken technische staat zwembad De Hoorn (deze zijn
separaat toegevoegd)

Straman, Onderzoek toekomstscenario zwembad De Hoorn, 2025

Straman, technische bijlage.

Bijlage 2: Overzicht geraadpleegde bronnen

Interviews

- Mark Koning, Alphenese Coöperatie van Huisartsen
- Toine Seesing, Samenwerkende Apotheken
- Heleen Aantjes, Alphen op één Lijn
- Vincent Quist, vastgoedadviseur Rijn & Duin
- Jeroen Stijl, bestuurslid Verenigde Fysiotherapeuten Leiden en omstreken
- Alfons van der Pluijm, Directeur gezondheidscentrum De Vennen in Dongen
- Casper Witteman, namens The Other Dogs, ontwikkelaar The Comfort Zone in Rijswijk

Bijeenkomst zwemverenigingen–gemeente 10 februari 2025

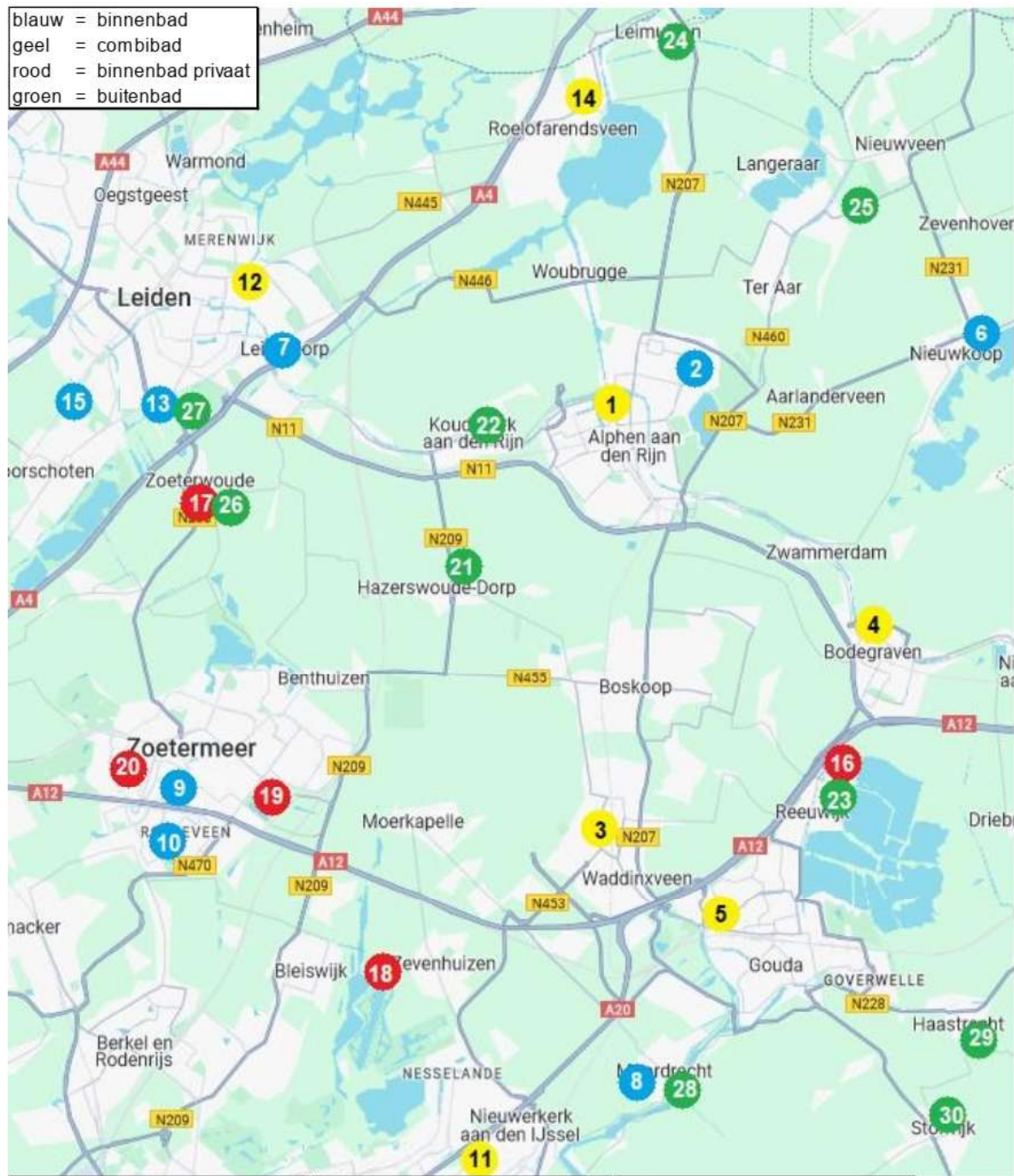
- AZC: Johan van Leeuwen (vz), Mark van der Schrier (hoofdtrainer wedstrijdzwemmen), Marloes de Geus (synchroonzwemmen), Kjell Boom, vz waterpolotak)
- RESA: Joost Voortman (vz) en Bas van Dord (bestuurslid zwemmen)
- De Watervrienden: Marc van Arkel (vz);
- DT2: Remco Pielstroom

Geraadpleegde literatuur

- Algemene Rekenkamer, Focus op huisartsentekort, 2025.
- CBS/PBL, Regionale bevolkingsprognose 2023–2050.
- CBS/RIVM Gezondheidsenquête/Leefstijlmonitor, 2023.
- CBS, Fitnesscentra; klanten, abonnementsprijzen en voorzieningen.
- Gemeente Utrecht Krachtig Kanaleneiland, 31 mei 2024.
- Gemeente Overbetuwe, Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen _inclusief Zorg MFC De Wanmolen, 2022.
- Hogeschool Arnhem Nijmegen, Rapportage onderzoek naar het effect van hydrotherapie op het ervaren welzijn en het zorggebruik, Biljoenbad Velp, 2023.
- Ministerie VWS, VNG e.a., Visie Eerstelijnszorg 2030, 2024.
- Mulier Instituut, Nieuwe Sporten in Nederland, 2024.
- LHV, Bouwnorm 2021.
- Nivel, Huisvestigingsproblemen in de huisartsenpraktijk. Utrecht:, 2024.
- Nivel, Patiëntenstops bij huisartsenpraktijken: spreiding, oorzaken en oplossingen, Utrecht:, 2025.
- PWC, Onderzoek naar financiële knelpunten bij huisvestigingsproblematiek van huisartsen en gezondheidscentra, 2024.
- Q Consult Zorg, Analyse toekomstige capaciteitsbehoefte huisartsenzorg Leiden – Alphen aan den Rijn (AOEL), 2025.
- RIVM, Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024.

- Springco Urban Analytics, Kwantitatieve behoefte maatschappelijke voorzieningen gemeente Alphen aan den Rijn, 2025.
- Synarchis, Exploitatiedoorlichting De Thermen 2, juni 2024
- VNG e.a., Handreiking huisvesting huisartsen en gezondheidscentra.
- VSG, Verslag studiereis VSG–Zuid Sheffield 2017.
- VSG, Presentatie Verduurzamen sport- en beweegaccommodaties, 16 april 2025.

Bijlage 3: Overzicht binnen-, combi- en buitenbaden



1 De Hoorn	11 Polderbad	21 De Hazelaar
2 AquaRijn	12 De Zijl	22 Prins Willem-Alexanderbad
3 Gouwebad de Sniep	13 Binnenbad De Vliet	23 De Fuut
4 De Kuil	14 De Tweesprong	24 De Kleine Oase
5 Groenhovenbad	15 Het Wedde	25 Aarweide
6 De Wel	16 Zwemschool Het Groene Hart	26 Haasbroek
7 De Does	17 Yooswim Zoeterwoude	27 Buitenbad De Vliet
8 De Zuidplas	18 De Koornmolen	28 De Baan
9 De Driesprong	19 Zwemschool Fresh	29 De Loete
10 De Veur	20 Zwemschool Denkers	30 Ons Polderbad

Bron: Synarchis 2024

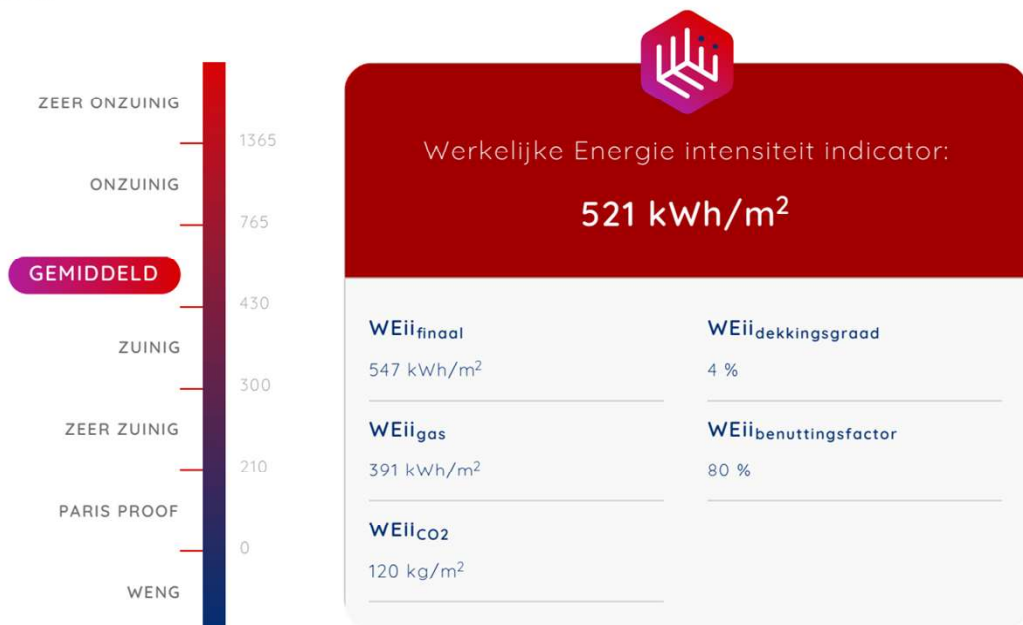
Bijlage 4: Resultaten WEii rekentool huidige zwembad



Resultaten WEii-rekentool

LOCATIE:	Van Foreestlaan 4 4, 2404 HC Alphen aan den Rijn	
KALENDERJAAR:	2024	
GEBRUIKSTYPE:	Zwembad	5.071 m ²
TOTAAL OPPERVLAKTE:		5.071 m ²
TOTAAL ENERGIEGEBRUIK:		2.641.411 kWh

De score



Bijlage 5: Alternatieve financiering

Doordat in veel gemeenten een vervangingsvraag speelt rondom zwembaden en dus een financieringsopgave, wordt gekeken naar andere opties dan financiering tegen de interne rekenrente van de gemeente.

De Tweede Kamermotie van de leden Mohandis en Van Nispen (2024) vraagt om een onderzoek naar de oprichting van een **zwembadfonds** dat Rijk en gemeenten gezamenlijk in staat stelt publieke zwembaden te ondersteunen. De Vereniging Sport en Gemeenten (VSG) heeft hierover een advies uitgebracht. De staatssecretaris Jeugd, Preventie en Sport heeft op 4 april 2025 de Tweede Kamer laten weten dat het kabinet op dit moment geen financiële mogelijkheden heeft om een dergelijk fonds te organiseren.

Een andere mogelijkheid die wordt onderzocht is **schatkistbankieren** voor financiering van publieke zwembaden. Schatkistbankieren houdt in dat gemeenten, provincies, waterschappen en door hen opgerichte gemeenschappelijke regelingen al hun overtollige liquide middelen en beleggingen verplicht aanhouden bij het ministerie van Financiën en niet langer financiële geldmiddelen en vermogen bij private partijen buiten de schatkist aanhouden. De middelen die een decentrale overheid in de schatkist aanhoudt, blijven beschikbaar voor de uitoefening van hun publieke taak. Schatkistbankieren is ingevoerd om de EMU-schuld te verlagen. Naast decentrale overheden doen er meer dan 600 andere instellingen mee aan schatkistbankieren. In Alphen aan den Rijn doen drie schoolbesturen in het voortgezet onderwijs mee aan schatkistbankieren.

Rechtspersonen die een publieke taak (RPT's) vervullen zonder dat deze wettelijk is vastgelegd (bijvoorbeeld een sportbedrijf waar de gemeente 100% aandeelhouders van is), komen in principe niet in aanmerking voor schatkistbankieren. In sommige gevallen kan een RPT wel in aanmerking komen, als deze taak dusdanig relevant is dat een risicoarm beheer van middelen noodzakelijk wordt geacht. Het ministerie van Financiën beoordeelt dit per aanvraag. Vanuit de VSG wordt juridisch en fiscaal onderzocht of schatkistbankieren een optie kan zijn voor financieringsvraagstukken bij zwembaden. Duidelijkheid daarover wordt medio 2025 verwacht.

Als schatkistbankieren mogelijk blijkt, is het geen automatisme dat financiering langs die weg gunstiger is. Bij de introductie van schatkistbankieren in 2013 was de rente voor een 30 jarige lening 2,7%. De rente bij schatkistbankieren daalde in 2016 naar 0,87%. Maar inmiddels is de rente voor 30 jarige leningen bij de schatkist (11 juli 2025) 3,3%. De interne rekenrente (Programmabegroting 2025) die de gemeente op dit moment hanteert is 2,5%. Vooralsnog hanteren we 2,5% interne rekenrente voor financiering van het zwembad.

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl