

Aan: Bert van Valburg
Van: Jeroen Neggers
Betreft: Nieuw zwembad De Egyptische Poort
Datum: 19 mei 2025

1. Projectaanpak

1.1 Aanleiding

De Raad van de gemeente Bladel heeft 16 juli 2024 unaniem een gewijzigd raadsvoorstel aangenomen waarin het college van B&W is opgedragen om scenario 3 het deelproject van de multifunctionele accommodatie met binnenzwembad verder uit te werken en voor de realisatie € 18 miljoen excl. BTW ter beschikking te stellen. Het nieuwe zwembad wordt onderdeel van Sportcentrum de Egyptische Poort bestaande uit de multifunctionele accommodatie met een sportschool, fysiotherapie, kinderopvang en horecavoorziening.

In september 2024 heeft de gemeenteraad uit een drietal aangeboden scenario's ten behoeve van de ontwikkeling van Sportcentrum de Egyptische Poort een tweetal opdrachten aan het college geformuleerd:

1. De gemeenteraad geeft de voorkeur aan scenario 3 'binnenbad met recreatiewater en recreatie-elementen'. Werk dit scenario uit en leg dit ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.
2. Werk de buitenzwemopties (zwemvijver en buitenbad) uit.

In deze notitie wordt invulling gegeven aan de deze opdracht.

1.2 Programma van Eisen

Voorafgaand aan het opstellen van het programma van Eisen is een inventarisatie gedaan om het basisscenario te bepalen. Hiervoor is scenario 3, al dan niet met een zwemvijver of buitenbad nogmaals beoordeeld in relatie tot het verzoek van de Raad om binnen het budget recreatieve voorzieningen op te nemen. Met de gemeentelijk projectleider, toekomstig exploitant Optisport en de partners is hierbij kritisch gekeken naar de te verwachten doelgroepen en een pakket van voorzieningen dat daarbij aansluit. Daarnaast is een lijst ontvangen van de zwemvereniging ZPV Platella welke in de overweging is meegenomen.

Bij de prioritering van de keuzemogelijkheden hebben de inbreng van volgende bronnen en aspecten meegewogen:

- o Wensen van de raad;
- o Interne gesprekken;
- o Gesprekken met exploitant, partners en gebruikers;
- o Gesprekken met en rapporten van adviseurs;
- o Bezoeken andere zwembaden; (Pelt, Lommel, Valkenswaard, Helmond)
- o Gebruiksmogelijkheden (zomer, winter, binnen, buiten)
- o Financiële consequenties (Investeringskosten en exploitatiekosten)

Om te komen tot een passend basisscenario zijn o.a. de onderstaande afwegingen gemaakt.

Doelgroepen zijn:

- Gezinnen met jonge kinderen
- Zwemleskinderen t/m 7 jaar
- Jongeren 8 t/m 12
- Doelgroep zwemmers (lessen op maat)
- Individuele recreatieve en baantjes zwemmers
- Verenigingen
- Partners met hun doelgroepen

Spraypark, buitenbad en/of zwembijver

Een (semi-overdekt) buitenbad realiseren is budgettair niet mogelijk omdat dat zowel vanuit investeringskosten als exploitatie en beheer aanzienlijk duurder is dan een zwembijver. Een buitenbad wordt hierdoor zowel financieel als ook organisatorisch niet beschouwd als een realistische optie. Om toch zwemmen in de zomer en recreëren aan het water mogelijk te maken is binnen het voorkeurscenario een zwembijver meegenomen.

Omdat er gekozen is voor een zwembijver lijkt een spraypark niet meer gewenst omdat kinderen in het zand kunnen spelen. Een spraypark is dan ook alleen een optie indien de zwembijver niet wordt gerealiseerd. Daarnaast is de invulling van een spraypark sterk afhankelijk van de doelgroep welke men beoogd.

In de situatie van dit project is het aannemelijker en zeker ook passender om voor de jonge jeugd naast het terras een waterspeeltuin te realiseren zodat hiermee het verblijf van gezinnen met jonge kinderen kan worden verlengd. In de investeringsraming voor de zwembijver is hiermee rekening gehouden. De oudere jeugd kan naar de zwembijver met het zandstrand en tevens gebruik maken van de ligweide

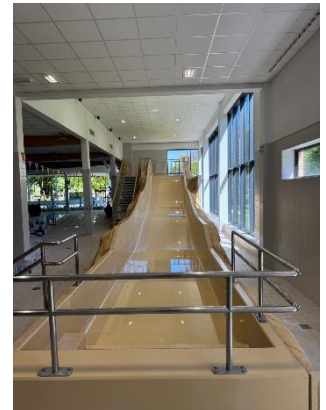
Vanuit perspectief van beheer en onderhoud van het binnenbad is een open verbinding van de zwemzaal met de ligweide geen uitgangspunt. De horeca is wel voorzien van een terras aan de zijde van de ligweide.



Recreatieve voorzieningen

De recreatieve elementen in het binnenbassin zijn met betrekking tot het ontvangen en langer verblijven van bezoekers en daarmee voor de exploitatie vooral interessant indien deze aantrekkelijk zijn voor de jongere jeugd en jonge gezinnen. Om hieraan tegemoet te komen is een open familiegljbaan opgenomen in de zwemzaal.

Eventueel aanvullend kan een tube-gljbbaan, al dan niet met interactieve verlichting, worden overwogen. Een dergelijke gljbbaan sluit minder goed aan op de verwachte doelgroepen en brengt een aanzienlijk hogere investering met zich mee. Om een tube-gljbbaan interessant te maken is een hoger bouwvolume gewenst en worden de energiekosten hoger. Het aantal extra bezoekers zal met uitsluitend een kleine tube-gljbbaan niet substantieel stijgen.



Whirlpool en sauna

Een whirlpool kan bijdragen aan een langer verblijf van bijvoorbeeld banenzwimmers en gebruikers van het doelgroepenbad.

Indien een sauna-/stoomcabine wordt toegepast, is er sprake van een uitbereiding van het "dienstenpakket". Het ligt niet in lijn der verwachting dat een volwaardige sauna zal bijdragen aan een toename van bezoekers. Zowel vanuit investering als vanuit exploitatiekosten is het een beter alternatief om een kleine saunahoek met één saunacabine en stoomcabine als saunafaciliteit aan te bieden. Toepassing van een saunacabine kan bijdragen aan een langer verblijf. Verwacht dat een selecte groep zwimmers hier met enige regelmaat van gebruik maakt. Het toepassen van een whirlpool heeft gezien de verwachte doelgroepen een hogere prioriteit dan een sauna- en stoomcabine.

Basisscenario (Raadsopdracht)

In het basisscenario is gekozen voor een evenwichtige combinatie van wedstrijdzwemmen, faciliteren van doelgroepen en een recreatief bad voor gezinnen met kinderen tot ongeveer 12 jaar. Daarnaast is gekozen voor een openbare buitenzwemvoorziening in combinatie met speelvoorziening(en), passende terreininrichting met terras en horeca. Deze kan nog verder uitgebreid worden voor gebruik door specifieke doelgroepen.

De basisconfiguratie ziet er op basis van bovenstaande keuzes dan ook als volgt uit:

- Zwembijver van ca. 5.500 m² met waterspeeltuin bij terras;
- 4- baans wedstrijdbad met een diepte van 1,4 - 2,0 meter (D-accommodatie conform KNZB);
- Een doelgroepenbad van 10 x 15 meter met een beweegbare bodem van 0 – 2,0 meter en mogelijk hogere temperatuur badwater;
- Een recreatief peuterbassin van 100 m² in een vrije vorm met speelelementen, diepte aflopend van 0,3 m naar maximaal 0,6 meter diep;
- Een familie waterglijbaan (los van de bassins);
- Een 8 persoons whirlpool;
- Een sauna- en stoomcabine voor 4 à 6 personen;
- Een horeca met:
 - o Ca. 50 m² natte horeca
 - o Ca. 250 m² droge horeca
 - o Buitenterras aan zijde zwembijver



Aanvullende opties zijn:

- Upgrade binnenbassin, bestaande uit:
 - o Tube- glijbaan;
 - o Wedstrijdabad verbreden met een 5^e baan.
- Spraypark buiten.

1.2.1 Ruimtelijk functioneel

Het nieuwe zwembad is samengesteld uit de zones en het bijbehorende ruimtebeslag zoals weergegeven in onderstaande tabel. De open centrale ontmoetingsruimte met een gecombineerde bar- en receptiefunctie vormen een centraal punt in de accommodatie waar zowel de funties van het zwembad als de functies van de partners samenkomen. Functioneel worden de compartimenten logisch met elkaar verbonden, waarbij ook rekening wordt gehouden dat deze afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren.

Omschrijving	Functioneel oppervlak [m ²]	Opmerking
Entreegebied	58	
Zwemzalen	1.216	
Kleedruimten	214	
Personeelsruimte	113	
Ontmoetingruimten incl. keuken	310	
Verkeersruimten	292	
Overig en techniek	522	Deels in kelder
	2.725	

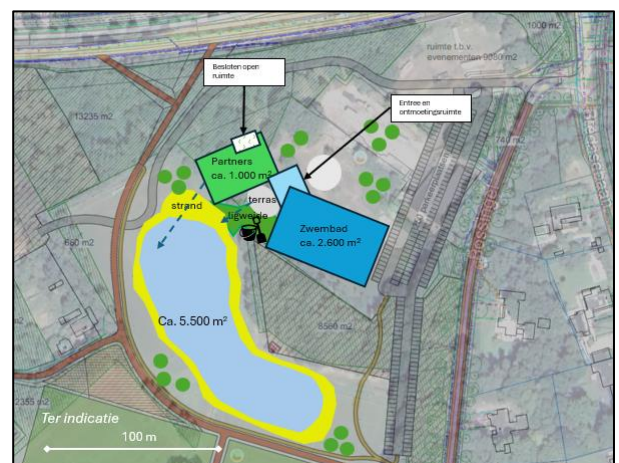
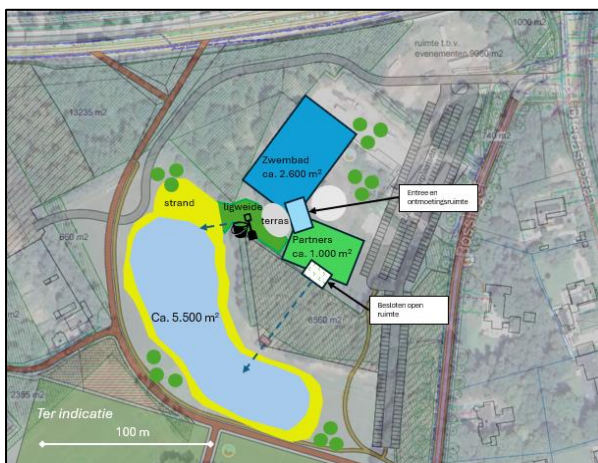
1.2.2 Locatie, architectuur, duurzaamheid, klimaatadaptatie en kwaliteit

Locatie

Het nieuwe zwembad is voorzien in het noordoosten van planontwikkeling Egyptische Poort in Bladel. Voor de ruimtelijke inpassing op locatie is de situatietekening d.d. 24 februari 2025 als basis gehanteerd. Op de situatietekening en verkeersaders en parkeerplaatsen al (indicatief) weergegeven. Voor de ruimtelijk inpassing is rekening gehouden met:

- Ca. 5.500 m² zwembad
- Strand en ligweide met waterspeeltuin
- Ca. 2.600 m² bebouw oppervlak t.b.v. zwembad inclusief centrale hal en horeca;
- Ca 1.000 m² bebouwd oppervlak partners (gedeeltelijk 2 -laags)

Op de onderstaande situatietekeningen zijn 2 voorbeelden weergegeven van de inpassing van het gebouw en de zwembad in het projectgebied.



In de situatietekening is rekening gehouden dat de horeca het hart van de accommodatie vormt, zodat deze een verbinding vormt tussen het zwembad en de ruimten van de partners. Daarnaast is het wenselijk dat de receptie/horeca naast service aan het bezoekers van het binnenbad ook passanten aan de voorzijde en bezoekers van de ligweide kan bedienen. De gebouwdelen zijn daarnaast zodanig gesitueerd dat het terras aan de zijde van de zwembad tevens aan de zuidwestzijde is gesitueerd i.v.m. de zoninval. Met eventuele schaduw door omliggende groenstructuur is in dit stadium nog geen rekening mee gehouden.

Voor commerciële doeleinden (t.b.v. de eerder omschreven partners) is een ruimte van 1.000 m² aan bouwvlak gereserveerd, ervan uitgaande dat het programma gedeeltelijk in 2 bouwlagen kan worden ingepast. Op basis van bovenstaande studie is nog ruimte voor extra bouwvolume beschikbaar indien hier behoefte naar is.

De zwembad is organisch vormgegeven met eromheen een zandstrook van minimaal 3,5 meter breed en is rekening gehouden met de toekomstige verkeersaders. Aan de noordzijde is een strand voorzien met tussen het terras en het strand een ligweide met waterspeeltoestellen.

Vanuit het gebouw van de partners is er een directe relatie met de zwembad.

Architectuur

Hoewel er voor het gebied geen welstandseisen zijn, is de intentie om de architectuur en materialisatie aan te laten sluiten bij het toekomstige gebouw voor de buitensportvereniging(en). Deze architectuur kenmerkt zich door:

- Gebruik van natuurlijke materialen;
- Transparantie;
- Plint vormt een natuurlijk overgang tussen aanwezige natuur en gebouw;
- Materialen dragen bij aan het voorkomen van hittestress en/of dragen bij aan wateradaptatie;

- Dode (inwendige) hoeken zijn niet aanwezig tenzij deze functioneel zijn;
- Daglichttoetreding, blinde gevels en overstekken zijn dusdanig georiënteerd en vormgegeven zodat deze bijdragen aan een goed en energiezuinig binnenklimaat.



Gebouw “voetbal” als referentie

Duurzaamheid

De gemeente streeft ernaar om alle eigen bouwwerken energieneutraal te laten functioneren. Opgemerkt wordt dat de zwembadinstallatie hierbij buiten beschouwing is gelaten.

Klimaatadaptatie

Tijdens de totstandkoming van gebouwen en inrichting van openbaar gebied dient er rekening gehouden te worden met de invloed van het klimaat. Hierbij dient niet alleen stil gestaan te worden bij de invloed van toe te passen materialen op het milieu maar zeker ook op de invloed van materialen op de leefomgeving. Zo dient er bewust gekeken te worden naar het voorkomen van hitte stress door toepassing van voldoende groenvoorziening maar ook toepassing van watervoorzieningen dienen overwogen te worden.

Tevens dient er ook rekening gehouden te worden met het bergen/ infiltreren en waar mogelijk hergebruiken van hemelwater. Dit niet alleen in het kader tot het voorkomen van hittestress maar zeker ook in het kader van het voorkomen van wateroverlast. Hiervoor wordt verwezen naar het vanuit de gemeente opgestelde beleid.

Kwaliteit

Voor de materiaalkeuzes van zowel de bouwkundige schil als het interieur dient zoveel mogelijk gezocht te worden naar onderhoudsarme materialen met een lange levensduur en geschikt voor de condities van de ruimte. Door geWOON architecten is een concept Bestek opgesteld, zijde de “Bladelnorm” welke als basis van toepassing is voor het gebouw. De realisatie van een zwembad kan specifieke eisen met zich meebrengen waardoor wordt afgeweken van de Bladelnorm.

1.2.3 Zwembad

Voor het zwembad is een functioneel Programma van Eisen opgesteld welke is toegevoegd in bijlage 1. Hierin is rekening gehouden met de configuratie conform de raadsopdracht en de zwemvijver.

In het Programma van Eisen is tevens rekening gehouden met de ruimtelijk wensen van de zwemvereniging, zijnde:

- een opslagruimte
- scheiding tussen wedstrijdbad en doelgoepenbad
- (gedeelte) vergaderruimte

Het programma van Eisen voor de partners van het zwembad de Egyptische Poort maakt hier geen deel van uit. Wel is rekening gehouden met de mogelijkheid om de aanvullende ruimte te verbinden met de centrale ruimte van het zwembad, waardoor het programma van eisen van de partners eenvoudig kan worden toegevoegd.

Zie bijgaand Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen d.d. 2 mei 2025.

1.2.4 Zwemvijver

In de investeringsraming is uitgegaan van een ecologische zwemvijver:

Een ecologische zwemvijver is een zwemvijver die wordt bekleed middels een onnatuurlijke waterafdichting waardoor er een volledig gesloten wordt gemaakt. Door de onnatuurlijke bodem zijn we ook veel beter in staat om het geheel te beheersen. Zo kunnen er maatregelen worden getroffen ter voorkoming van een opstapeling van vervuiling en hierbij ook vele risico's minimaliseren. De waterstand in deze vijver wordt bepaald en hiermee is het uiterlijk van de vijver ook veelal hetzelfde en het belangrijkste, hij is altijd te sturen.

Bij de ecologische zwemvijver wordt het water voornamelijk, of in sommige gevallen volledig, biologisch gereinigd. Door de vijver in te richten met een biologische filtratie in de juiste dimensies kan er sneller een garantie gegeven worden op een goede waterkwaliteit en hierbij ook een gezond en helder zwemgenot. Hier kan dan ook de keuze zijn om de biologische reiniging te versterken door de waterstroming te sturen waarbij aanwaaiende externe vervuiling wordt gedwongen naar een bepaalde kant te stromen waar het kan worden afvangen en ook het water dwingen om door de aanwezige biologische zuiveringen heen te laten stromen waardoor het water sneller en beter gereinigd wordt. Het ontwerp en het systeem is voornamelijk gericht op de zwemmende recreant.

Na besluitvorming dient met de provincie nadere afstemming plaats te vinden en te worden getoetst of er vanuit de provincie aanvullende voorwaarden worden gesteld.

1.2.5 PvE gebouw partners

Door de beoogde partners is een opgave gedaan van de benodigde functionele ruimte. In de onderstaande tabellen zijn de ruimtestaten van de diverse partners weergegeven.

N1	Nummereen	m²
	Groepsruimten 2x	124
	Slaapkamers 4x	30
	2 groepsruimtes	112
	slaapkamers 4x	30
	Toiletgroep/verschoonruimte	18-20
	Personeelstoilet	3
	Buitenberging	10
	Opslagruimte/Bergkast	4
	Werkkast	6
	garderobe/buggystalling	8
	Wasruimte	4
	keuken	10
Subtotaal Eigen Ruimten netto		341

FYS	Fysiotherapie Bladel	m²
	Behandeltkamer 1	20
	Behandeltkamer 2	20
	Behandeltkamer 3	20
	Behandeltkamer 4	20
	Wachtruimte	25
	Balie/Receptie	10
	Toilet dames/heren/invaliden	10
	Oefenzaal	200
	Douches	10
	Kantine personeel	20
	Magazijn	2
	kleedruimte voor douches ?	
Subtotaal Eigen Ruimten netto		357

TU	Training Unit	m²
	Oefenzaal	1.000
	Douches	50
	Toilet dames/heren/invaliden	10
	Magazijn	4
Subtotaal Eigen Ruimten netto		1.064

Totaal eigen ruimte van de partners bedraagt netto: 1.760 m². Uitgaande van 10% extra vloeroppervlak voor verkeersruimten, techniek en constructie bedraagt het bruto vloeroppervlak ca. 1.940 m².

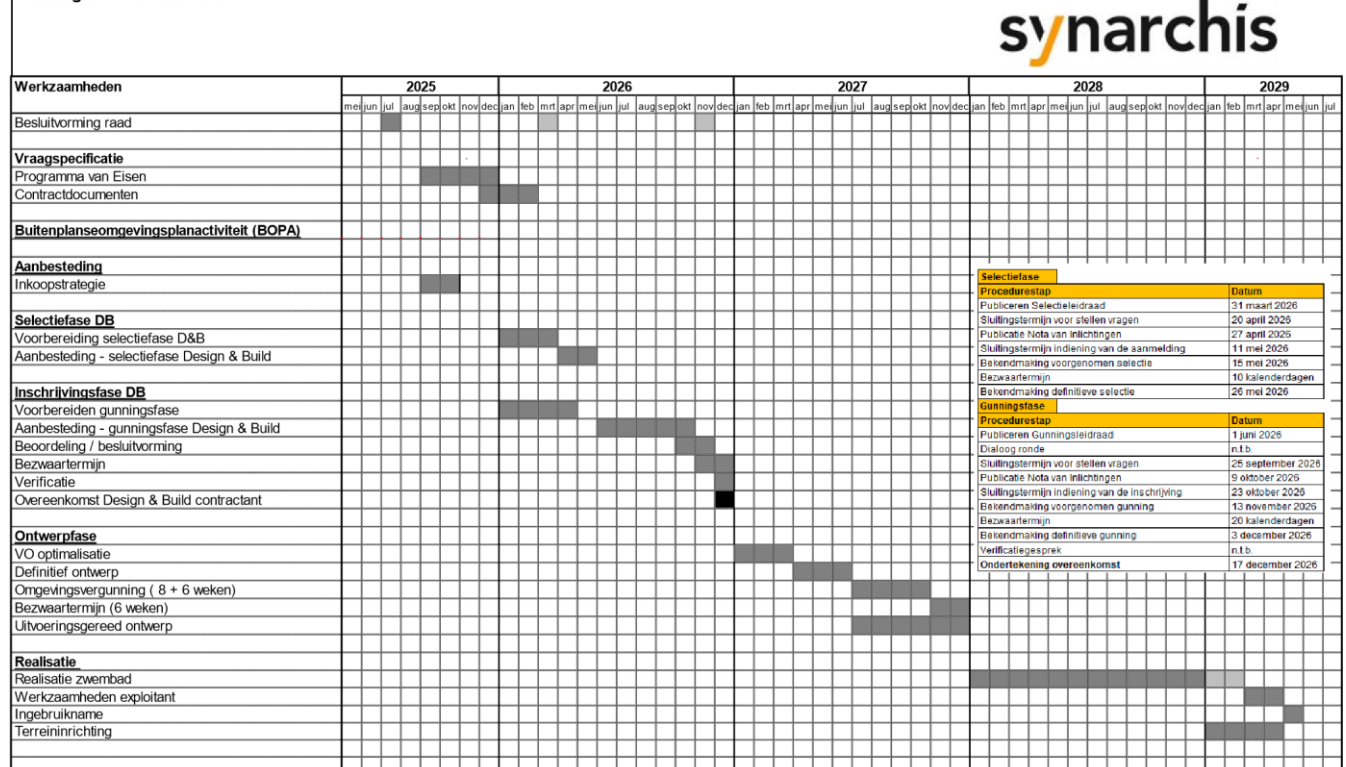
2. Planning

Onderstaand is de planning per maand weergegeven. In de planning zijn de processtappen weergegeven op basis van een Design & Build-contract om te komen tot de realisatie van het zwembad. Hierbij is uitgegaan dat de realisatie van de commerciële ruimte door de partners onderdeel uitmaken van de realisatie van het zwembad en geen vertragende factor is.

Mijlpalen zijn:

Datum	Omschrijving
1 januari 2026	Programma van Eisen gereed
1 juni 2026	aanvang gunningsfase aanbesteding
1 januari 2027	gunning D&B-contractpartner
1 juli 2027	aanvraag omgevingsvergunning
1 januari 2028	aanvang realisatie
1 mei 2029	ingebruikname zwembad.

Planning nieuw zwembad Bladel



3 Financiën

3.1 Exploitatie

Voor de exploitatielasten is aansluiting gezocht bij het reeds uitgevoerde onderzoek "Zwemmen in Bladel, scenariostudie"d.d. 16 juli 2024 door ATM. De in deze rapportage genoemde uitgangpunten vormen de basis en zijn getoetst en door Optisport bijgesteld op basis van het basisscenario (raadsopdracht) en de voorgestelde opties.

Optisport verwacht de onderstaande bezoekersaantallen:

Bezoek	Basis	2024	Buitenbad	Tube-glijbaan	5e baan	Spraypark
recreatief	13.000	8.790	+6.000	+3.000		+2.000
doelgroepen	6.500	5.600				
instructie	15.500	15.000				
totaal excl verenigingen/scholen	35.000	29.390	-	+3.000	-	+2.000

Op basis van het voorkeursscenario worden de exploitatielasten geraamd op € 194.000, excl. BTW. Voor 4 additionele opties zijn de aanvullende exploitatiekosten tevens bepaald.

	scenario 0	scenario 1	Opties			
			Buitenbad	Tube-glijbaan	5e baan	Spraypark
baten						
recreatief zwemmen	€ 30.000,00	€ 71.500	€ 33.000,00	€ 16.500,00	€ -	€ 10.000,00
banen zwemmen	€ 48.000,00					-
doelgroepen	€ 112.000,00	€ 65.000			-	-
leszwemmen	€ 286.000,00	€ 300.000				-
vereniging/groepen	€ 46.500,00	€ 35.000				-
horeca	€ 12.000,00	€ 30.000	€ 7.500,00	€ 3.000,00	€ -	€ 2.500,00
overig	€ 5.000,00	€ 5.000				
totaal	€ 539.500,00	€ 506.500	€ 40.500,00	€ 19.500,00	€ -	€ 12.500,00
lasten						
personeel	€ 325.000,00	€ 390.000	€ 55.000,00	€ 7.500,00		
energie	€ 80.000,00	€ 80.000	€ 25.000,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00
water en chemicaliën	€ 9.000,00	€ 10.000	€ 5.000,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00	€ 1.000,00
onderhoud	€ 80.000,00	€ 80.000	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00
schoonmaak	€ 14.000,00	€ 10.000	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
kantoorkosten	€ 10.000,00	€ 10.000	€ 1.000,00			
verkoopkosten	€ 10.000,00	€ 10.000	€ 2.500,00			€ 1.000,00
admin. en beheer	€ 30.000,00	€ 50.000	€ 5.000,00			
inkoop horeca		€ 10.500	€ 2.625,00	€ 1.050,00	€ -	€ 875,00
algemeen	€ 50.000,00	€ 50.000	€ 5.000,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
totaal	€ 608.000,00	€ 700.500	€ 117.125,00	€ 27.550,00	€ 20.000,00	€ 20.875,00
resultaat excl. kapitaallasten	€ -68.500,00	€ -194.000	€ -76.625,00	€ -8.050,00	€ -20.000,00	€ -8.375,00

3.2 Investeringsen

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de directe bouwkosten voor de realisatie van het nieuwe zwembad met aanvullende opties. Het doel van deze berekening is om een indicatie te krijgen welke verschillen in directe bouwkosten er zijn. De berekeningen zijn opgesteld op basis van de ruimtestaat, het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen en beschikbare kengetallen en ervaringscijfers.

In de stichtingskostenramingen voor het zwembad en de verschillende opties zijn de kosten geraamd die na besluitvorming moeten worden gemaakt tot en met de oplevering. De investeringskosten bestaan uit de directe en indirecte kosten voor de bouw, honoraria voor adviseurs, vaste inrichting zoals de zwembadinrichting, kosten voor leges, et cetera. De investeringskosten zijn geraamd uitgaande van prijspeil april 2025 en bijgaande planning.

Ter voorbereiding op de aanvraag van vergunningen dienen mogelijk nog diverse onderzoeken plaats te vinden. In de investeringsraming is een stelpost opgenomen voor de uitvoering van deze onderzoeken. Afhankelijk van de resultaten volgen mogelijk aanvullende onderzoeken of dwingende maatregelen waarmee vooralsnog geen rekening is gehouden.

Afhankelijk van de locatie zijn aanvullende maatregelen nodig voor de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen om het zwembad op een veilige wijze bereikbaar te maken. De kosten aan de infrastructuur buiten het plangebied maken geen deel uit van de investeringskostenraming.

Voor recreatieve elementen zijn de investeringskosten sterk afhankelijk van de aard en omvang. De kosten van een glijbaan zijn bijvoorbeeld afhankelijk van uitstraling, lengte, hoogte, breedte eventuele toevoeging van elektronische effecten, etc. In de investeringsraming is uitgegaan van de onderstaande netto stelposten voor deze elementen. Deze stelposten zijn inclusief kosten zoals extra benodigd vloeroppervlak, de benodigde bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, engineering, staartkosten etc.

- Familie glijbaan	€ 340.000
- Zwemvijver	€ 499.000
- Spraypark	€ 487.000
- Tube glijbaan	€ 506.000
- Buitenbassin	€ 3.483.000
- Sauna- en stoomcabine	€ 268.000

Daarnaast is het gebruikelijk dat ook tijdens het verder optimaliseren van de planvorming er gewijzigde inzichten zijn als gevolg van voortschrijdend inzicht. Tijdens alle fasen van het project is het gewenst om enige financiële ruimte te hebben om bijvoorbeeld aanpassingen te doen aan het ontwerp om te voldoen aan de welstandscriteria, aanvullende

duurzaamheidsmaatregelen te treffen, de toegankelijkheid te verbeteren of anderszins. In de investeringsraming is rekening gehouden met een post van 8% voor onvoorziene kosten.

De investeringsramingen zijn berekend met de doelstelling om de configuratie in relatie tot het beschikbare budget vast te stellen waarna kan worden aangevangen met de voorbereidingen voor ontwerp en realisatie. Uitgangspunt is dat de voorbereidingen en werkzaamheden kunnen plaatsvinden conform planning zoals opgenomen in het hoofdstuk Planning. Voor de indexering van de bouwkosten wordt momenteel een percentage van circa 4,0% per jaar gehanteerd. Dit komt enigszins overeen met de BDB-index waar een gemiddelde stijging is berekend tussen december 2024 en verwachting december 2025).

De investeringsramingen zijn exclusief:

- Interne kosten gemeente, zoals;
 - (Extern) gemeentelijke projectleider
 - Communicatie en participatie
 - Inkoop (bizob)
- Grondkosten;
- Opbrengsten uitkomende grond (optie zwembijver);
- Specifieke locatie-gebonden aspecten zoals:
 - Planschade;
 - Bodemverontreiniging;
 - Archeologie;
 - Infrastructurele ontsluitingen buiten terrein;
 - Kosten voor omleggen kabels en leidingen;
 - Klimaatadaptatie (opvang regenwater middels wadi, infiltratiekragen, waterwegen et cetera);
 - Ruimen van explosieven;
 - Bijzondere lozingskosten;
 - Kosten voor infrastructurele aanpassingen;
 - Eventuele andere locatie-gebonden kosten.
 - Sloop mogelijk aanwezige buitenbassin

De investeringskosten zijn inclusief:

- Sloop huidige zwembad
- Voorbereidings- en opstartkosten;
- Kosten adviseurs gemeente (opstellen vraagspecificatie, directievoering e.d.);
- Bouwrijp maken van de kavel;
- Bouwkosten;
- Vaste voorzieningen en inrichting;
- Bijkomende kosten, zoals leges en aansluitkosten;
- Honoraria project- en ontwerpteam;
- Prognose prijsstijgingen ontwerp- en realisatiefase (conform uitgangspunten);
- Post onvoorzien.

In de onderstaande tabel zijn de geraamde stichtingskosten weergegeven. Voor de aanvullende opties zijn de aanvullende investeringen weergegeven ten opzichte van het basisscenario. De aanvullende investeringen bestaan uit de aanvullende kosten voor bebouw oppervlak, ontwerp, onvoorzien, prijsstijgingen etc.

Voor de zwembijver is gerekend met een extra omkleedvoorziening naast de kosten voor de aanleg van de zwembijver.

Kapitaallasten zwembad o.b.v. annuïtaire afschrijvingsmethode

In het meerjarenprogramma van Bladel is voor de investering van de multifunctionele accommodatie met binnenzwembad, zwembad en loopparcours rekening gehouden met een totaal investeringsbedrag van € 18 mln. en een exploitatiesubsidie van € 225.000,- per jaar. De kapitaallasten die voortvloeien uit de investering worden afgeschreven op basis van de annuïtaire afschrijvingsmethode. Bij deze methode bestaat de kapitaallast (rente en afschrijving) uit een vast bedrag dat elk jaar gelijk blijft. In het begin is het renteandeel hoog en het afschrijvingsdeel laag. Naarmate de tijd vordert, daalt de rente en stijgt het afschrijvingsdeel. De totale jaarlijkse kapitaallast blijft dus elk jaar gelijk.

Voor deze investering wordt rekening gehouden met een rentepercentage van 3%. Voor de investering wordt hoofdzakelijk een afschrijvingstermijn van 40 jaar gehanteerd. De installaties zijn afwijkend en worden afgeschreven in 25 jaar. De investeringen zijn gefaseerd geraamd in de periode 2025-2028. Uiteindelijk leidt deze investering in het meerjarenprogramma tot een annuïtaire kapitaallast van € 786.000,- per jaar. Inclusief de jaarlijkse exploitatiesubsidie van € 225.000,- leidt deze investering tot een verwachte jaarlijkse exploitatielast van € 1.011.000,- gedurende 25 jaar. Gedurende de daaropvolgende 15 jaar bedraagt de verwachte exploitatielast € 982.000,- per jaar.¹

In de onderstaande tabel zijn diverse scenario's berekend.

Scenario's

- Het scenario conform voorstel van de gemeenteraad betreft een compleet overdekte zwemaccommodatie welke passend is voor de te verwachte gebruikers in Bladel en passend binnen het gestelde budget van €18 mln. excl. BTW;
- omvat het basisscenario waarbij een openbare zwembad is toegevoegd;
- het **voorkeursscenario** betreft het functionele scenario met uitsluitend de bassins met horeca, waarbij alle recreatieve en wellness-functies zijn komen te vervallen, zodat een zwembad kan worden gerealiseerd binnen het budget van € 18 mln.

Vervolgens zijn enkele opties berekend voor aanvullende (recreatieve) voorzieningen, welke als "cafetariamodel" dienen ten opzichte van het basisscenario.

In de onderstaande tabel zijn, per scenario en opties, de investeringen, de te verwachten eigenaarslasten en tevens de consequenties met betrekking tot de exploitatie als beschreven in paragraaf 3.1 opgenomen.

De eventuele OZB-belasting is buiten beschouwing gelaten.

Scenario's	Opties	VOORKEUR			OPTIES				
		A	B	C	Spraypark	Basis & Tube-glijbaan	Basis & 5e baan	Basis & Buitenbad	Excl. Sauna
Wedstrijd zwembad 4 banen									
250m2 recreatiewater									
doelgroepbassin 150 m2									
peuterhoek/-bassin 100 m2				incl.					
Ruime perons									incl.
Whirlpool		incl.	incl.		incl.	incl.	incl.	incl.	
Interactieve recreatieve elementen (glijbaan, fontein)				excl.					
Familieglijbaan									
2 middelgrote sauna's met ruime ruimte									-267.570
Sauna- en stoomcabine									incl.
Horeca voorziening									
Zwembad			499.000	incl.					
Spraypark		excl.		excl.	excl.	excl.	excl.	excl.	excl.
Tube-glijbaan			excl.	excl.		505.683			
Baan 5							846.136		
Buitenbad							excl.		
								3.483.283	
Stichtingskosten	Meerinvestering	17.994.697	18.493.697	17.729.153	18.481.697	18.500.380	18.840.833	21.477.980	17.727.127
Jaarlasten		0	499.000	-265.544	487.000	505.683	846.136	3.483.283	-267.570
Kapitaallasten		786.000	807.796	774.401	807.272	808.088	822.959	938.148	774.313
Eigenaarsonderhoud		21.000	21.000	20.698	21.568	21.590	21.987	25.065	20.698
Verzekeringen		10.000	10.000	9.575	10.271	10.281	10.470	11.936	9.851
Subtotaal		817.000	838.796	804.666	839.111	839.959	855.416	975.149	804.852
Exploitatie zwembad			30.000	30.000					
Exploitatiekosten gebouw		194.000	194.000	194.000	202.375	202.050	214.000	270.625	194.000
TOTAAL		1.011.000	1.062.796	1.028.666	1.041.486	1.042.009	1.069.416	1.245.774	998.852
	verschil t.o.v. basis		51.796	17.666	30.486	31.009	58.416	234.774	-12.148

¹ Bron : afd. financiën gemeente Bladel