

Raadsvoorstel

Team: Projecten	Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden
Onderwerp: Vervolg gezamenlijk zwembad	
Openbaar: Ja	Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.
Zaaknummer: 2025-0111778	Fatale termijn:
Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht	Planning: 11 november 2025 2 december 2025 16 december 2025
PFO:	Ja, veelvuldig

Bijlagen

-
- Bijlage 0 Samenvatting bijlagen gezamenlijk zwembad
 - Bijlage 1 Rapportage Synarchis explotatiekosten gezamenlijk zwembad (inclusief bijlagen)
 - Bijlage 2 Locatiestudie Gezamenlijk Zwembad 20251107
 - Bijlage 3 20251015 grondkosten haalbaarheidsstudie drie locaties nieuw zwembad clean
 - Bijlage 4 Enquête onderzoek gezamenlijk zwembad
 - Bijlage 5 Netcongestie en energieconcept
 - Bijlage 6 Notitie beheer en exploitatievormen gezamenlijk zwembad
 - Bijlage 7 Buitenruimte zwembad visiekaart 251023
 - Bijlage 8 Voorstel planning gezamenlijk zwembad Hardinxveld Giessendam en Sliedrecht (10 oktober 2025)
 - Bijlage 9 20251015 **GEHEIM** Grondkosten haalbaarheidsstudie drie locaties
 - Bijlage 10 Sliedrecht - Begrotingswijziging Gezamenlijk zwembad (volgende fase)

Onderwerp

Vervolg gezamenlijk zwembad.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Kennis te nemen van de positieve uitkomsten van de verrichte onderzoeken en de verkenning van een kansrijke exploitatie van een gezamenlijk zwembad voort te zetten.
2. De locaties Zwijnskade, 't Oog en Blauwe Zoom nader uit te werken.
3. Uit te gaan van het gebruiksprogramma met een 6 banen wedstrijdbad, een 4 banen doelgroepenbad en een basis buitenbad.
4. Besluiten om de varianten "overheids-BV" en "aanbesteding" als beoogde wijze van exploiteren verder te onderzoeken.
5. In de verkenning naar de exploitatie en het eigendom uit te gaan van een 50-50 verdeling of een verdeling naar rato van inwonersaantal.
6. Een voorbereidingskrediet van €140.000 beschikbaar te stellen om de punten 1 tot en met 5 uit te werken en dit krediet met behulp van de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 10) te verwerken in de begroting.

Samenvatting voor de raad:

In de afgelopen maanden is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een gezamenlijk zwembad voor de gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. De unieke aanleiding en kans hiertoe is dat beide gemeenten gelijktijdig oriënteren op nieuwbouw van een zwembad. Beide gemeenten zien potentie op duidelijke meerwaarde voor de inwoners door samenwerking. Het recent uitgevoerde behoefteonderzoek onderschrijft deze wens: twee derde van de inwoners heeft de voorkeur voor één gezamenlijk zwembad. Met nadruk op goede faciliteiten, betaalbaarheid, bereikbaarheid en kind vriendelijkheid.

Er zijn drie locaties onderzocht op bereikbaarheid, externe veiligheid en geluid. Uit het onderzoek blijkt dat alle drie locaties in de basis geschikt zijn, en dus in beeld kunnen blijven tot een latere definitieve keuze. Op basis van gesprekken met verenigingen en exploitanten hebben wij de gewenste indeling van het zwembad verder aangescherpt. Deze opzet omvat een wedstrijdbad met zes banen en een doelgroepenbad met vier banen. Beide met beweegbare bodems. Deze indeling sluit aan op het daadwerkelijke gebruik en biedt meer variatiemogelijkheden in activiteiten. Naast een basis buitenbad hebben we ook de mogelijkheid van een uitgebreid buitenbad met ligweide onderzocht, zodat een compleet beeld ontstaat van de mogelijkheden.

De gezamenlijke exploitatiekosten zijn herberekend en blijken minder gunstig dan eerder gedacht. Dit komt door hogere realisatiekosten, gebaseerd op recente bouwprojecten, en een bijstelling van de bezoekers- en kostenramingen. Toch blijft een gezamenlijk zwembad qua inhoud en financiën aantrekkelijker dan de bouw van twee afzonderlijke voorzieningen. De uitgevoerde onderzoeken ondersteunen de aanname dat een gezamenlijke ontwikkeling voor beide gemeenten het meest gewenst is.

Verder is een voorverkenning uitgevoerd naar de mogelijke exploitatievormen. Van de vijf onderzochte modellen blijken commerciële exploitatie via aanbesteding of exploitatie via een gemeentelijke BV het meest kansrijk. Ook is gekeken naar de gevolgen van netcongestie op dit project; ondanks onzekerheden over elektriciteitscapaciteit zijn er voldoende mogelijkheden.

Inleiding

In juli van 2025 zijn de gemeenteraden van gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam akkoord gegaan om verder onderzoek te doen naar een mogelijk gezamenlijk zwembad. De colleges en raden zien een gezamenlijk zwembad als middel om de inwoners een mooiere en completere voorziening te bieden. De afgelopen maanden zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder analyses van mogelijke exploitatievormen, locatieonderzoeken en een verkenning van de impact van netcongestie op de realisatie.

In dit raadsvoorstel wordt u meegenomen in de tussentijdse uitkomsten van de onderzoeken. De voorgeschiedenis wordt beschreven en daarna de stappen die het college de volgende periode wil zetten om te komen tot een locatiekeuze met een voorbereidingskrediet. Vanwege de omvang van de uitgevoerde onderzoeken hebben we een samenvatting gemaakt met daarin de conclusies van de onderzoeken.

De besluitvorming over dit voorstel vindt in de gemeente Hardinxveld-Giessendam in een ongeveer gelijktijdige cyclus plaats. De beslispunten over het gezamenlijke traject van beide voorstellen zijn hetzelfde. Voor de lokale omstandigheden kunnen er aanvullende besluiten worden toegevoegd.

Achtergrond

De huidige Lockhorst voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd: het gebouw heeft onderhoudsachterstand, het heeft te veel capaciteit voor het aantal bezoekers en het is energie onzuinig. Op 8 november 2022 is de motie *'Duik weer fijn, energiezuinig moeten we zijn'* aangenomen. Hierin is het college verzocht, al dan niet met de omliggende gemeenten, een voorstel te doen voor een nieuw, energiezuinig zwembad. Dit voorstel is uitgewerkt en in april 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij is middels een amendement gekozen voor de realisatie van een dorpsbad met royale faciliteiten. Via een motie is gevraagd om samen met de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Molenlanden te onderzoeken of een gezamenlijk zwembad met buitenbad kan worden gerealiseerd. Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat samen met Hardinxveld-Giessendam een gezamenlijk zwembad inclusief buitenbad in de buurt van de gemeentegrens gebouwd kan worden en dat dit leidt tot een financieel gunstigere exploitatie dan twee aparte zwembaden.

Naast bovenstaande ontwikkelingen die voortkomen vanuit de behoefte van het zwembad is het ook duidelijk geworden dat de Lockhorst niet aansluit bij de toekomstige inrichting van het gebied rond Stationspark III. In april 2024 is het voorstel om de voorkeursvariant van de Noord Zuid (NZ)verbinding verder uit te werken aangenomen. De NZ-verbinding is essentieel voor de ontsluiting van een nieuwe woonwijk in Sliedrecht-Noord, versterkt de verkeersstructuur, biedt toekomstbestendige oplossingen voor voorzieningen en voegt een nieuw publiek park toe. Binnen het projectgebied en doelstellingen van de NZ-verbinding is in de toekomst geen ruimte meer voor de huidige Lockhorst (zwembad, sporthal en zalencentrum). Voor de aanleg van het gepresenteerde wegtracé moeten in de eerste fase van de bouw een deel van het zwembad worden verwijderd. Er worden mogelijkheden gezien om (een deel van) het zwembad langer open te houden. Er wordt een fasering uitgewerkt met als uitgangspunt dat het zwembad zo lang mogelijk open kan blijven, waarbij rekening wordt gehouden met financiële gevolgen. Daarnaast vervalt een deel van het parkeerterrein en het clubhuis van duikvereniging Moby Dick.

Wanneer deze aanpassingen exact zullen plaatsvinden, is onderdeel van de uitwerking van de plannen. Hierbij moeten we een goede afweging maken tussen het veilig gebruik maken van het zwembad tijdens de realisatie van een nieuw zwembad en de omvang van de bouwplaats van de NZ-verbinding.

Uitkomst behoefteonderzoek

Onder inwoners van Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam en de gebruikers van de huidige zwembaden is een vragenlijst uitgezet. Er is gevraagd naar het huidige zwembadbezoek en de wensen voor een eventueel gezamenlijk zwembad. In totaal zijn 1.325 vragenlijsten ingevuld: 560 uit Sliedrecht, 639 uit Hardinxveld-Giessendam en 120 uit omliggende gemeenten (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat twee derde van de respondenten behoefte heeft aan een gezamenlijk zwembad.

Belangrijke aspecten voor dit zwembad zijn goede zwemfaciliteiten, goede bereikbaarheid met de fiets, een gunstige toegangsprijs, goede zwemlessen voor kinderen én een zwembad dat geschikt is voor kinderen.

Beoogd effect

De gemeenteraad informeren over de actuele stand van zaken van het onderzoek naar een gezamenlijk zwembad voor Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht, met als doel beide gemeenteraden in staat te stellen in de tweede helft van 2026 een definitief besluit te nemen over de realisatie van een gezamenlijk zwembad.

Argumenten

1. Een gezamenlijk zwembad biedt maatschappelijke en efficiëntie voordelen

Een groter zwembad biedt meer mogelijkheden voor sport, recreatie en bewegen, wat direct bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van onze inwoners. Door samen te werken, kunnen de gemeenten betere voorzieningen realiseren dan ieder afzonderlijk. Hierdoor staat het belang van onze inwoners centraal staat en kunnen zij profiteren van kwalitatieve en toegankelijke sportfaciliteiten. Een modern zwembad stimuleert bovendien niet alleen bewegen, maar ook ontmoeting en sociale samenhang. Goede voorzieningen op het gebied van sport en recreatie dragen verder in het algemeen bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat wat ten goede komt aan al onze inwoners. Zo investeren we in de toekomst en in de levenskwaliteit en brede welvaart van onze inwoners.

Uit de onderzoeken van de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht naar een solitair zwembad blijkt dat beide gemeenten, op basis van de huidige en verwachte bezoekersaantallen, kunnen volstaan met een kleiner zwembad. De bezoekersaantallen van de zwembaden in Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam dalen al enkele jaren. In Sliedrecht komt het aantal bezoekers in 2024 uit op 106.000 per jaar, in Hardinxveld op 46.000. De tijdelijke sluiting van zwembad De Blokweer in Alblasserdam zorgde in 2022–2023 voor een tijdelijke stevige stijging van het aantal bezoekers. Sindsdien is de dalende trend weer zichtbaar, zoals blijkt uit de cijfers van 2024. Door de afname in bezoekers is er minder behoefte aan vierkante meters zwemwater. Voor een mogelijk gezamenlijk zwembad worden 159.000 bezoeken per jaar verwacht aangevuld met 19.000 bezoekers voor een basis buitenbad en 39.000 bezoekers als wordt gekozen voor een uitgebreid buitenbad.

Zwembad				Nieuwbouw		
Bezoek	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk basis	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. ligbad
Recreatief en banen zwemmen	56.000	56.000		33.000	13.000	12.000
Doelgroepen	22.000	22.000	184.000	13.000	6.000	6.000
Zwemles	56.000	56.000		33.000	22.000	22.000
Verenigingen	25.000	25.000		13.000	12.000	12.000
Totaal binnenbad	159.000	159.000	184.000	92.000	53.000	52.000
Buitenbad (of buitenruimte)	39.000	19.000		0	6.250	15.000
Totaal inclusief buitenbad	198.000	178.000	184.000	92.000	59.250	67.000
Bezoek per m ² zwemwater (binnen)	245	245	259	172	156	153

Animo cijfers Synarchis. De termen uitgebreid en basis in kolom 2 en 3 slaan enkel op de omvang van het buitenbad. Kolom 4 is de verkenning uit het voorjaar van 2025

Een zwembad wordt als “goed gebruikt” beschouwd bij circa 250 bezoekers per m² zwemwater per jaar. De huidige binnenbaden van Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht halen gemiddeld rond de 120 bezoeken per m². Nieuw te bouwen solitaire zwembaden voor beide gemeenten tussen de 153 en

172 bezoekers per m² en een gezamenlijk zwembad komt uit op 245 bezoekers per m². Een gezamenlijk zwembad zou dus een hogere bezettingsgraad en "goed efficiënt gebruik" van zwemwater realiseren.

Een nieuw zwembad draait echter niet alleen om de bezettingscijfers, maar het draait ook om ambities en onderscheidend vermogen. In de regio Drechtsteden heeft elke gemeente 1 of meerdere binnen zwembaden. Door de afnemende animo voor zwembaden zijn de nieuwe zwembaden kleiner dan de baden waarvoor zij in de plaats komen. Ook zien we dat buitenzwembaden verdwijnen of zich door ontwikkelen tot baden die meer bieden dan alleen een vierkant zwembad met een ligweide zoals dat jaren geleden nog wel gebruikelijk was. Samen met de gemeente Hardinxveld-Giessendam wil Sliedrecht zich onderscheiden en aansluiten bij de positieve trends. Dit doet ze door extra te investeren in binnenbaden die zich onderscheiden met meer (flexibele) faciliteiten zoals extra beweegbare bodems, tribune en een buitenbad met een ligweide. Ook is een uitgebreid buitenbad onderzocht met extra recreatieve faciliteiten waardoor er ongeveer 2 keer zoveel bezoekers zullen komen. Dit vergt een extra investering en ca. € 116.000 extra aan exploitatiebijdrage per jaar waar wij in basis niet voor kiezen. Naast deze voordelen zien we bij een gezamenlijk bad ook voordelen op het gebied van:

- Lagere overhead kosten.
Door het voeren van één bedrijfsvoering wordt bespaard op overhead kosten zoals management, administratie etc. Dit kan via een aanbesteding of via een "overheids BV" waarin bijvoorbeeld ook meerdere lokale (sport) faciliteiten ondergebracht worden.
- Hogere aantrekkingskracht voor personeel.
Door een breder en completer aanbod van producten te bieden, wordt het werk gevarieerder en ontstaat er meer ruimte voor individuele voorkeuren van medewerkers. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke werkomgeving in deze krappe arbeidsmarkt.

In argument 3.1 gaan we verder in op de specifieke configuratie van het bad.

Investeringsramingen

De investeringsramingen van de verschillende verkenningen uit het voorjaar van 2025 zijn opnieuw gecalculeerd en tegen elkaar afgezet. Dat levert het volgende overzicht op.

	Hardinxveld-Giessendam met herinrichting buitenbad	Sliedrecht	Gezamenlijk bad met buitenbad basis	Gezamenlijk bad met buitenbad uitgebreid en verenigingsruimten buiten
Bassins binnenbad	Wedstrijdbad: 10x4m x 25m (4b) Doelgroepenbad: 8m x 12m	Wedstrijdbad: 16m x 25m (6b) Doelgroepenbad: 10m x 15m	Wedstrijdbad: 16m x 25m (6b) Doelgroepenbad: 10m x 25m Glijbaan	Wedstrijdbad: 16m x 25m (6b) Doelgroepenbad: 10m x 25m Glijbaan
Buitenbad	Buitenbad: 25m x 12m Speelbad: 18m x 12m Peuterbad: 10m x 10m	Ligweide Schuifwand	Bad: 25m x 15m Peuterbad: 50 m ² Basis speelelementen	Recreatiebad: 300 m ² met 2 glijbanen Duikbad: 112 m ² Spraypark: 200 m ² Royale speelelementen
Verenigingsruimten buiten	(bestaand)	(bestaand)	(bestaand)	Reddingsbrigade en Moby Dick (nieuw)
Bruto vloer oppervlakte	2043 m ²	2992 m ²	3452 m ²	3452 m ²
Bouwkosten binnenbad	8,7 mln euro	12,8 mln euro	15,4 mln euro	15,4 mln euro
Investeringskosten totaal	12,4 mln euro (binnenbad) <u>2,2 mln euro (buitenbad)</u> 14,4 mln euro	17,7 mln euro	25,8 mln euro	28,2 mln euro
Meeropties 8 baans wedstrijdbad				+ 1,8 mln euro

Investeringsraming Synarchis. Bovenstaande bedragen zijn exclusief de investering in bouwrijp maken deze zijn benoemd onder locatie specifieke kosten bij 2.1

In bovenstaande tabel zijn de solitaire baden van de gemeenten weergegeven met daarbij de heropening van het buitenbad van Hardinxveld-Giessendam (afschrijving: 20 jaar). De investeringskosten zijn bouwkosten inclusief alle advieskosten, exclusief grondkosten, ambtelijke inzet, bouwrijp maken, etc. Alle bedragen zijn exclusief BTW. Zie voor de onderbouwing van deze cijfers bijlage 1, waarin ook de andere varianten voor een solitair zwembad in Hardinxveld-Giessendam zijn opgenomen. Voor Sliedrecht zijn de vaste elementen uit het amendement van april 2024 opgenomen. Dit zijn horeca, tribune, ligweide en een schuifwand.

Exploitatie berekening

De hoogte van de investeringskosten is een belangrijk aspect in een bestuurlijke afweging, maar de jaarlijks terugkerende exploitatielasten geven een beter beeld van de financiële druk die een zwembad geeft op de begroting. In onderstaande tabel zijn de kosten van de bestaande zwembaden (begroot 2025) afgezet tegen de verwachte kosten van nieuwe solitaire baden (prijspeil 2025). Daarnaast staan ook de kosten van een gezamenlijk nieuw zwembad met basis buitenbad.

	Sliedrecht bestaand	Sliedrecht nieuw	Hardinxveld- Giessendam bestaand	Hardinxveld- Giessendam nieuw	Gezamenlijk Verkenning maart 2025	Gezamenlijk Basis okt 2025
Exploitatie bijdrage	1.082.549	1.252.000	692.000	1.194.000	539.000	1.605.000
Bijdrage per bezoeker	10,21	13,61	15,07	17,82	2,93	9,02

In de bovenstaande getallen zijn de actuele bijdragen aan het MJOP in de exploitatie voor Sliedrecht verwerkt en een nieuw gascontract voor Hardinxveld-Giessendam. Voor alle berekeningen behalve de verkenning uit maart 2025 geldt dat bij de exploitatie gerekend is met de nieuwe investeringsbedragen en inzichten van de bezoekersaantallen. Bij het gezamenlijke zwembad is daarnaast gerekend met 5.000 m² extra terrein i.v.m. extra met buitenruimte voor ligweides, speelruimte en parkeerterrein. Dit is waarschijnlijk te ruim berekend maar hierdoor weten we zeker dat het past qua ruimte.

Bovenstaande cijfers zijn bijna niet met elkaar te vergelijken op inhoud. Het is echt appels met peren vergelijken en geeft alleen een financiële referentie van getallen. Hoog over constateren we wel dat een gezamenlijk zwembad met een basis (of uitgebreid) buitenbad een lagere exploitatielast heeft dan twee solitaire baden. Hiermee vergelijken we dan 2 losse kleinere baden met 1 groter zwembad met meer faciliteiten.

Verschillen met de verkenning uit het voorjaar 2025

Onderdeel van het vervolgonderzoek naar een gezamenlijk zwembad was het nauwkeuriger doorrekenen van de indicatieve investeringskosten, zoals eerder verkend in het voorjaar van 2025.

	Verkenning maart 2025	Gezamenlijk zwembad met basis buitenbad
Investing (miljoen €)	€ 19,1	€ 25,8

De configuratie de voortgangsrapportage van begin 2025 is uitgebreid doorgerekend en verschillen circa €6,7 miljoen. Het verschil is te verklaren doordat in de uitgebreide doorrekening gebruik is gemaakt van actuele bouwkosten gebaseerd op recente referentie projecten. Daarnaast zijn de

personeelskosten van de adviespartijen zoals architect en installatie adviseurs realistischer ingeschat. De voortgangsrapportage was gebaseerd op een zwembad van 25.000 m². Bij de uitwerking kwam naar voren dat de ruimtelijke inpassing, waaronder het inpassen van voldoende parkeerplekken, waterberging en ook het eventueel herplaatsen van de verenigingsgebouwen, meer ruimte vraagt. Daarom is op alle locaties uiteindelijk gekozen voor ca 30.000 m² ruimtegebruik als referentiekader. Extra terrein zorgt voor extra investeringen. Ook bleek in de verkenning uit het voorjaar een relatief klein parkeerterrein te zijn opgenomen en is de post onvoorzien verhoogd van 8% naar 10%. Dit zorgt voor een hogere investeringssom voor het gezamenlijke zwembad inclusief een basis buitenbad. Naast de variant met basis buitenbad is ook een variant uitgewerkt met een uitgebreid buitenbad inclusief het herhuisvesten van de verenigingsgebouwen en opslag van de reddingsbrigade en de duikvereniging. Deze variant heeft een investeringssom van € 28,2 miljoen.

In de voortgangsrapportage uit het voorjaar 2025 is een exploitatieraming van €539.000 opgenomen. Vanwege de toegenomen kapitaalslasten, de hogere (personeels)kosten en door de lagere bezoekersramingen komt uit de actuele uitgebreidere raming een hoger bedrag van €1.602.000. Eenzelfde berekening hebben we ook gedaan voor de plannen van het solitaire zwembad voor Sliedrecht uit april 2024. Ook hier zijn de investering en de exploitatiekosten herijkt. Daarnaast zijn de wensen uit het amendement financieel doorvertaald. Dit leidt tot een ca 6 miljoen hogere investering en een exploitatielast die rond de € 1,25 miljoen ligt. Een bedrag dat zowel qua investering en exploitatie in lijn ligt met enkele recente referentieprojecten en gerealiseerde zwembaden.

2.1 Alle vestigingslocaties bevatten voor- en nadelen voor de vestiging van een gezamenlijk zwembad

Voor een gezamenlijk zwembad zijn 3 locaties in beeld. De afgelopen periode zijn deze locaties beoordeeld op ruimtelijke aspecten en op basis van investeringskostenramingen en bijbehorende risico's. De ruimtelijke aspecten zijn uitgewerkt in bijlage 2. De adviesrapportage van Movares en de financiële aspecten zijn toegelicht in bijlage 3, met een geheime bijlage vanwege de bedrijfsgevoelige informatie.

De 3 locaties zijn:

- Locatie 1: Zwijskade in Sliedrecht
- Locatie 2: 't Oog in Hardinxveld-Giessendam
- Locatie 3: Blauwe Zoom in Hardinxveld-Giessendam

Elke locatie is schematische weergegeven op een kaartje in de rapportage (bijlage 2) waarbij een ruimtereservering is gemaakt voor een gebouw (hoofd en bijgebouwen van de verenigingen), buitenbaden, ligweide, parkeren voor auto's en fietsen. Elke locatie is ca 30.000 m² groot. Dit kan nog wijzigen bij de verdere uitwerking, maar voor de vergelijkbaarheid is 30.000 m² aangehouden.

Uit de locatiestudie zijn geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gekomen waardoor geen van de drie locaties op voorhand afvalt. Er zijn dus geen directe showstoppers: de zwarte categorie van het stoplichtmodel. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen we u naar de bijlage.

Locatie financiële aspecten

Bij de vergelijking van de verschillende locaties is gekeken naar de kosten die per locatie nodig zijn om de grond bouwrijp te maken. Daarnaast is bekeken wat de mogelijke aanschafkosten van de grond zijn op basis van historische waarden en of het reëel is dat de grond voor deze waarde verworven kan worden. De uitgebreide toelichting is terug te vinden in bijlage 3.

Met het bouwrijp maken of het afkopen van verplichtingen zijn kosten gemoeid. Deze zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage (bijlage 9). Uit deze bijlage blijkt dat een deel van de kosten bestaat uit te activeren kosten (die worden afgeschreven) en een deel uit aankoop van grond (waarover de maatschappelijke waarde niet wordt afgeschreven). Omdat er in deze fase nog geen keus is gemaakt voor de locaties volstaan we hier met het noemen van de indicatieve kapitaallasten van de twee voordelige varianten. Die kosten zijn nu geraamd op een totaal van ca € 200.000 tot € 400.000 per jaar, wat moet worden opgeteld bij de jaarlijkse exploitatielasten. De achter te laten locaties met bijbehorende opbrengstwaarde en sloopkosten hebben we buiten beschouwing gelaten, omdat nog niet duidelijk is wat de toekomstige bestemming is van deze locaties. Het ligt wel in de lijn

der verwachting dat deze locaties zowel in Sliedrecht, als in Hardinxveld-Giessendam een waarde vertegenwoordigen bij herontwikkeling.

3.1 Configuratie van een 6 banen wedstrijdbad met een 4 banen doelgroepenbad is voldoende, het buitenbad is exclusief voor recreatie

In deze fase zijn de wensen en ideeën van de externe expert, verenigingen en de exploitant(en) naast elkaar gelegd. Op basis hiervan is een configuratie gemaakt bestaande uit:

- Een 6 banen wedstrijdbad met beweegbare bodem (halve bad)
- Een 4 banen doelgroepenbad met beweegbare bodem (geheel bad)
- Een recreatief buitenbad

Een 6 banen wedstrijdbad en een 4 banen doelgroepenbad is voor onze behoefte de beste mix tussen functionaliteit, capaciteit en flexibiliteit. Deze conclusie wordt gedragen door Synarchis de 4 verenigingen en de exploitanten van beide zwembaden. Waarbij er vanuit één vereniging een wens is voor een 8 banen bad voor toekomstige groei. Om de gevolgen hiervan inzichtelijk te maken is de extra investering opgenomen in de investeringstabel onder argument 1.1.

6 banen wedstrijdbad

In het 6 banen (25 m) wedstrijdbad wordt de temperatuur ingesteld op wat de verenigingen en recreatieve banenzwimmers nodig hebben voor hun trainingen en wedstrijden. Het bad krijgt over de helft een flexibele bodem, zodat het ook ingezet kan worden voor leswemmen in ondieper water en andere activiteiten.

4 banen doelgroepenbad

Het 4 banen (25 m) doelgroepenbad is groter dan een normaal doelgroepenbad en kan ook dienen als banenzwembad voor de jongere leden van de verenigingen en voor leswemmen. Dit zwembad heeft een hogere temperatuur van ca. 30 graden. Het bad wordt voorzien van een dubbele beweegbare bodem met mogelijkheden om bijvoorbeeld spray elementen te plaatsen of uit te rusten met lichteffecten, zodat (een deel van) het bad ook als peuter en speelbad gebruikt kan worden. Naar de wens van de gemeenteraad van Sliedrecht is een glijbaan met aparte "skim out" toegevoegd. Er is geen ruimte gereserveerd voor een whirlpool of een sauna, vanwege het verwaarloosbare effect op het aantal bezoekers en het relatief hoge energie verbruik.

Doelgroepen gezamenlijk zwembad

Met deze configuratie richt het gezamenlijk zwembad zich op een brede groep gebruikers. Overdag richt het bad zich op leswemmen en doelgroepactiviteiten en in de avonden vooral op verenigingszwemmen. Recreanten met jonge kinderen kunnen in het weekend terecht in het doelgroepenbad met aparte glijbaan. Voor banenzwemmen is in de avond tussen 19:00 en 21:00 uur minder ruimte beschikbaar.

Configuratie buitenbad

Voor het buitenbad is gekozen voor de basis variant zoals in de voortgangsrapportage van begin 2025 is benoemd. Deze bestaat uit een conventioneel buitenbad met een recreatiebassin van 15 bij 25 meter met een glijbaan, een apart peuterbadje en een ligweide. Voor een uitgebreide variant zou een invulling kunnen zijn een 300 m² recreatiebad met een dubbele brede familie glijbaan, een duikkuil voor duikplanken tot 3 meter hoog en een groot spray park van 200 m² met uitdagende elementen. Ook wordt het buitenterrein voorzien van speelelementen die ook buiten het zwemseizoen te gebruiken zijn. Denk hierbij aan een (water)speeltuin, (air)trampoline en een voetbalkooi. Beide varianten richten zich enkel op de recreatieve bezoeker. De verenigingen onderschrijven de inzet op enkel recreatief gebruik, omdat zij zelf geen gebruik maken van het buitenbad en het buitenbad hier niet op ingericht hoeft te worden.

4.1 Een niet-gemeentelijke exploitatie sluit het beste aan bij de ambities van het zwembad

De afgelopen maanden is een voorverkenning gedaan naar toekomstige exploitatiemogelijkheden. De uitgebreide toelichting is terug te lezen in bijlage 6. Er zijn vijf veelvoorkomende organisatie modellen tegen elkaar afgezet:

- Gemeente/ interne verzelfstandiging

- Overheidsbedrijf
- Joint venture
- Stichting
- Commerciële marktpartij

Het voorstel is om in de volgende fase de varianten commerciële exploitatie via een aanbesteding of een gemeentelijke BV verder uit te werken. Dat betekent dat de exploitatie niet meer direct door medewerkers van de gemeente wordt uitgevoerd. Het exploiteren via een zelfstandige partij draagt bij aan het sneller inspelen op ontwikkelingen in de markt zonder dat dit eerst via de gemeentelijke P&C cyclus hoeft te lopen. Dit sluit aan bij de landelijke trend dat meer dan 80% van de zwembaden via een niet gemeentelijke partij geëxploiteerd wordt (bron eigendom en exploitatie van zwembaden, Mullier instituut 2024). Omdat de voorgestelde exploitatievormen afwijken van de huidige exploitatievorm in Hardinxveld-Giessendam, is de ondernemingsraad (OR) op de hoogte gesteld van het nadere onderzoek en van de mogelijke gevolgen van een keuze voor een van de twee voorgestelde exploitatievormen. Een "overheids-BV" zou ook als exploitant gebruikt kunnen worden van andere gemeentelijke (sport) faciliteiten. Dit verdient nader onderzoek omdat een bredere basis leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering en gemiddeld lagere kosten.

5.1 Gezamenlijke eigendom en exploitatie is het uitgangspunt

Voor de bouw en de daarna komende exploitatie fase moeten afspraken gemaakt worden tussen de gemeenten. Wie betaalt wat? Er zijn logischerwijs twee scenario's denkbaar:

- de gemeenten dragen beiden 50% van de kosten
- de gemeenten delen de kosten naar rato van inwoneraantal

In alle gevallen bedraagt de stemverhouding 50%. Dat betekent dat beide gemeenten eenzelfde stem hebben over exploitatie en eigendomsvraagstukken.

Rond eigendom en exploitatie zullen nog diverse zaken moeten worden uitgezocht. Zo zal hier onder andere vanuit eigendom en fiscaliteit naar gekeken moeten worden hoe we dit het beste kunnen vormgeven.

6.1. Vaststellen voorbereidingskrediet

Om de verschillende locaties te onderzoeken is aanvullend krediet nodig. Hiermee worden onder andere de volgende onderzoeken onderdelen verder onderzocht.

Uitwerking en calculatie energievoorziening in verband met netcongestie

- Stedenkundig programma van eisen (SPVE) per locatie
- Programma van eisen van gezamenlijk zwembad inclusief participatie met verenigingen en andere direct betrokkenen.
- Verkenning van ruimtelijke mogelijkheden met provincie en waterschap
- Verder uitwerken afspraken tussen gemeenten over eigendom en exploitatie
- Projectbegeleiding

Hiervoor is een voorbereidingskrediet van € 320.000 nodig. Het voorstel is dat dit krediet op dezelfde wijze wordt verwerkt als het eerste voorbereidingskrediet. Dat betekent dat de gemeente Sliedrecht dit voorfinanciert en de kosten aan het einde van het jaar voor 50% doorberekent aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Van het in juli 2025 verleende investeringskrediet resteert naar verwachting € 40.000 zodat het aanvullend gevraagde voorbereidingskrediet € 280.000 bedraagt, dat is € 140.000 per gemeente.

Kanttelingen / Risico's

2.1 De locaties kennen nog een aantal onzekerheden

Hoewel in deze fase intensief onderzoek is verricht naar de toekomst van een gezamenlijk zwembad, heeft er nog geen afstemming met de provincie en het waterschap plaatsgevonden. Voor alle locaties geldt dat er voor- en nadelen zijn te benoemen die in een volgende fase afgewogen dienen te worden. Voor de specifieke punten verwijzen we hier naar het locatieonderzoek van Movares (bijlage 2).

3.1 Het zwembad heeft geen recreatief binnenbad

Bij het werkbezoek op 11 oktober 2025 is gebleken dat duidelijk communiceren over een product helpt om de verwachtingen scherp te stellen. Het nieuwe zwembad is multifunctioneel en biedt daarmee aan een brede groep bezoekers een goede zwembeleving, maar er zijn enkele groepen die minder bediend worden. In de gekozen configuratie is in de vroege avonduren beperkte capaciteit voor bezoekers die willen banenzwemmen. Met de beweegbare bodem en losse speelattributen is het mogelijk om in te spelen op speciale wensen. Dit is niet hetzelfde als een volwaardig recreatiebad zoals dat in Gorinchem, Ridderkerk en — in mindere mate — in Dordrecht wordt aangeboden.

Financiën

In deze fase worden er nog geen investeringsbesluiten genomen.

Met beslispunt 6 wordt om een aanvullend krediet gevraagd van €140.000 per gemeente. Dit wordt onderbouwd bij de paragraaf argumenten. Van het in juli 2025 verleende investeringskrediet resteert naar verwachting € 40.000 zodat het aanvullend gevraagde voorbereidingskrediet € 280.000 bedraagt, dat is € 140.000 per gemeente. De €140.000 voor Sliedrecht wordt gedekt uit het voorbereidingskrediet zwembad wat is verleend in april 2024.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

-

Duurzaamheid

De bouw van één nieuw energiezuinig zwembad levert een duidelijke verduurzaming op voor beide gemeenten. De twee huidige baden zijn (zeer) energie-onzuinig. Dit sluit aan op de motie uit 2022. Door de afgekondigde netcongestie zal een configuratie waarin een zwembad volledig via het stroomnet wordt gevoed met elektriciteit niet mogelijk zijn. In deze fase zijn alternatieven verkend om het nieuwe gezamenlijke bad alsnog van stroom te voorzien. In de memo over netcongestie leest u de mogelijkheden die wij het meeste kansrijk achten (bijlage 5). Om de precieze kosten en randvoorwaarden te bepalen zullen we in de volgende fase onder andere in overleg met Stedin bekijken welke opties voor het gezamenlijk zwembad het meest geschikt zijn. Voor de afweging van de gemeenteraden is het goed om te weten dat de netcongestie maatregelen ook gelden voor de eventuele nieuwe solitaire zwembaden. Bij de investeringsramingen is nog geen rekening gehouden met extra investeringen of exploitatie besparingen voortkomende uit de uiteindelijke oplossing voor het netcongestie vraagstuk.

Inclusiviteit

Een gezamenlijk zwembad biedt meer faciliteiten voor alle inwoners van Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht. Dit zwembad wordt conform de bestaande wet- en regelgeving gebouwd, zodat het toegankelijk is voor mensen met een beperking.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Op basis van bovengenoemde investeringen en bijgevoegde exploitatielasten is het college van mening dat een gezamenlijk zwembad voordelen biedt ten opzichte van een solitair zwembad. Zowel inhoudelijk als financieel. Daarom zal het college, als de raad daartoe besluit, een locatievoorstel en investeringsraming opstellen en dit na de zomer van 2026 aanbieden aan uw gemeenteraad. Voor een planning van de verwachte doorlooptijd van dit project verwijzen we u naar bijlage 8. Hierin is opgenomen dat een zwembad op een bouwrijpe locatie circa 60 maanden (ca. 5 jaar) kost. Vestiging op een locatie die nog niet bouwrijp is, vraagt ca. 2 jaar extra voor zaken als faunaonderzoek en mitigerende maatregelen, voorbelasting en afstemming met overheden zoals provincie en waterschap.

De onderzoeken naar solitaire baden in Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht blijven zoals besloten in juli 2025 gepauzeerd totdat het onderzoek naar het gezamenlijk zwembad is afgerond.

Communicatie / Participatie

Voor de volgende fase wordt een nieuw communicatieplan opgesteld dat zich richt op het informeren van inwoners, belangstellenden en de pers over het proces en de besluitvorming over een voorbereidingskrediet. Communicatiemiddelen zoals websites, gemeentepagina's, persberichten en social media worden ingezet om de doelgroepen te bereiken. Na de besluitvorming wordt verdere procesinformatie gedeeld, afhankelijk van de uitkomst. Bij een positief besluit wordt het participatie traject met de direct betrokkenen van de locaties opgestart.

Vervolgprocedure (inspraak/publiceren)

n.v.t.

Concept raadsbesluit

Zaaknummer: **2025-0111778**

Onderwerp:

Vervolg gezamenlijk zwembad

De raad van de gemeente Sliedrecht; gezien het voorstel van burgemeester
en wethouders d.d. 11 november 2025;

Besluit

1. Kennis te nemen van de positieve uitkomsten van de verrichte onderzoeken en de verkenning van een kansrijke exploitatie van een gezamenlijk zwembad voort te zetten.
2. De locaties Zwijnskade, 't Oog en Blauwe Zoom nader uit te werken
3. Uit te gaan van het gebruiksprogramma met een 6 banen wedstrijdbad, een 4 banen doelgroepenbad en een basis buitenbad.
4. Besluiten om de varianten "overheids-BV" en "aanbesteding" als beoogde wijze van exploiteren verder te onderzoeken.
5. In de verkenning naar de exploitatie en het eigendom uit te gaan van een 50-50 verdeling of een verdeling naar rato van inwonersaantal.
6. Een voorbereidingskrediet van €140.000 beschikbaar te stellen om de punten 1 tot en met 5 uit te werken en dit krediet met behulp van de bijgevoegde begrotingswijziging (bijlage 10) te verwerken in de begroting.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 16 december 2025

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Gezamenlijk zwembad

Samenvatting voor de Raad



GEMEENTE
Hardinxveld-
Giessendam



Gemeente
Sliedrecht

Inhoud

Onderzoek 1: Rapportage Synarchis	3
Onderzoek 2: Locatiestudie	6
Onderzoek 3: Haalbaarheidsstudie grondkosten	11
Onderzoek 4: Enquêteonderzoek	12
Onderzoek 5: Netcongestie en energieconcept	13
Onderzoek 6: Beheer en exploitatievormen	14



Rapportage Synarchis

Doel van het onderzoek

Synarchis heeft een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de exploitatie en investeringskosten van een gezamenlijk zwembad, op basis van cijfers uit eerdere quick scans en actuele ramingen. Dit ter ondersteuning van besluitvorming over een intergemeentelijke voorziening.

Bezoekersaantallen

De huidige zwembaden zijn onderbenut: in 2024 is het aantal bezoekers per m² zwemwater slechts 113, terwijl de streefwaarde voor een goed bezocht zwembad ligt op 250. In 2022 en 2023 waren de bezoekersaantallen hoger door de tijdelijke sluiting van Sportcentrum De Blokweer in Alblasserdam. In 2024 zijn de aantallen fors lager, vooral door een daling in zwemlessen. Gemiddeld spreken we in Sliedrecht over tussen de 106.000 en 140.000 bezoekers per jaar, en in Hardinxveld-Giessendam tussen de 45.000 en 55.000. In het onderzoek naar een nieuw of gerenoveerd solitair binnenbad is rekening gehouden met deze afname. Indien er in Giessenburg een binnenbad wordt gerealiseerd, zal het aantal gebruikers vanuit Molenlanden afnemen.

De voortgangsrapportage 'Gezamenlijk Zwembad' van Verbaell van begin 2025 laat de prognose zien van 175.000 tot 200.000 bezoeken per jaar. Synarchis komt in het uitgebreide onderzoek (zie bijlage 1) tot een prognose van 198.000 per jaar, inclusief 39.000 recreatieve zwemmers in een uitgebreid buitenzwembad. Voor een gezamenlijk zwembad is uitgegaan van een verzorgingsgebied dat in 2045 is gegroeid naar 64.600 inwoners. Het uitgangspunt is een gezamenlijk zwembad dat ruimte biedt voor recreatie, verenigingen en zwemlessen, en efficiënt benut kan worden.

Configuratie gezamenlijk zwembad

De voorgestelde configuratie ("gezamenlijk basis") bestaat uit binnenbaden (een wedstrijdbassin van 25 bij 16 meter, 6-baans, en een doelgroepenbassin 4 baans van 25 bij 10 meter) en buitenbaden (een recreatiebassin, een peuterbad en speelelementen). Synarchis heeft ook de variant voor een uitgebreid buitenbad onderzocht, deze variant heet "gezamenlijk uitgebreid".

Het gezamenlijke zwembad bestaat uit een 6-baans wedstrijdbad en een 4-baans doelgroepenbad. Het wedstrijdbad (25 meter) krijgt een flexibele bodem over de helft, zodat het geschikt is voor zowel trainingen als leszwemmen. De temperatuur wordt afgestemd op de behoeften van verenigingen en banenzwemmers.

Het doelgroepenbad is groter dan gebruikelijk en heeft een temperatuur van circa 30 graden. Dankzij een dubbele beweegbare bodem en extra elementen zoals lichteffecten en een glijbaan met aparte uitloop, is het ook geschikt als speelbad voor jonge kinderen. Een whirlpool of sauna is niet opgenomen vanwege het beperkte effect op bezoekersaantallen en het hoge energieverbruik.

Overdag richt het zwembad zich op leszwemmen en doelgroepen, 's avonds op verenigingen. In het weekend is er ruimte voor recreatie met jonge kinderen. Banenzwemmen is beperkt mogelijk tussen 19:00 en 21:00 uur.

Voor het buitenbad is gekozen voor een basisvariant met een recreatiebassin, peuterbad en ligweide. Daarnaast is een uitgebreidere variant uitgewerkt met een groot recreatiebad, familiegljbaan, duikkuil en spraypark. Het terrein krijgt speelelementen die ook buiten het zwemseizoen bruikbaar zijn. Verenigingen ondersteunen de keuze voor uitsluitend recreatief gebruik van het buitenbad.

Bezettingsgraad

De exploitatie van dit zwembad is efficiënt: het dekkingspercentage bedraagt 97%, wat duidt op een gezonde verhouding tussen kosten en baten. In de onderstaande tabel is opgenomen wat de verwachte bezoekers per zwembad type zijn bij nieuwbouw.

Kanttekening

In de voortgangsrapportage van begin 2025 is geen splitsing gemaakt tussen binnen en buiten. Het bezoek binnen ligt dus lager dan de genoemde 259 bezoekers per m².

Zwembad				Nieuwbouw		
Bezoek	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk basis	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. ligbad
Recreatief en banen zwemmen	56.000	56.000	184.000	33.000	13.000	12.000
Doelgroepen	22.000	22.000		13.000	6.000	6.000
Zwemles	56.000	56.000		33.000	22.000	22.000
Verenigingen	25.000	25.000		13.000	12.000	12.000
Totaal binnenbad	159.000	159.000	184.000	92.000	53.000	52.000
Buitenbad (of buitenruimte)	39.000	19.000		0	6.250	15.000
Totaal inclusief buitenbad	198.000	178.000	184.000	92.000	59.250	67.000
Bezoek per m ² zwemwater (binnen)	245	245	259	172	156	153

Financiële conclusies

Uit de onderzoeken van de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht naar een solitair zwembad blijkt dat beide gemeenten, op basis van de huidige en verwachte bezoekersaantallen, kunnen volstaan met een kleiner zwembad. Hoewel de bouw van een groter zwembad mogelijk is, zou dit leiden tot een lage bezettingsgraad en daarmee tot hogere exploitatietekorten. Door samen te werken aan de realisatie van één gezamenlijk zwembad wordt de bezettingsgraad verhoogd wat een gunstig effect heeft op de exploitatie. De verwachting is dat dit ook gunstig is voor de exploitatie van een buitenbad, het aantrekken van voldoende personeel en het laag houden van de kosten voor management en administratie.



	Hardinxveld-Giessendam met herinrichting buitenbad	Sliedrecht	Gezamenlijk bad met buitenbad basis	Gezamenlijk bad met buitenbad uitgebreid en verenigingsruimten buiten
Bassins binnenbad	Wedstrijdbad: 10x4m x 25m (4b) Doelgroepenbad: 8m x 12m	Wedstrijdbad: 16m x 25m (6b) Doelgroepenbad: 10m x 15m	Wedstrijdbad: 16m x 25m (6b) Doelgroepenbad: 10m x 25m Glijbaan	Wedstrijdbad: 16m x 25m (6b) Doelgroepenbad: 10m x 25m Glijbaan
Buitenbad	Buitenbad: 25m x 12m Speelbad: 18m x 12m Peuterbad: 10m x 10m	Ligweide Schuifwand	Bad: 25m x 15m Peuterbad: 50 m ² Basis speelelementen	Recreatiebad: 300 m ² met 2 glijbanen Duikbad: 112 m ² Spraypark: 200 m ² Royale speelelementen
Verenigingsruimten buiten	(bestaand)	(bestaand)	(bestaand)	Reddingsbrigade en Moby Dick (nieuw)
Bruto vloer oppervlakte	2043 m ²	2992 m ²	3452 m ²	3452 m ²
Bouwkosten binnenbad	8,7 mln euro	12,8 mln euro	15,4 mln euro	15,4 mln euro
Investeringskosten totaal	12,4 mln euro (binnenbad) <u>2,2 mln euro (buitenbad)</u> 14,4 mln euro	17,7 mln euro	25,8 mln euro	28,2 mln euro
Meeropties 8 baans wedstrijdbad				+ 1,8 mln euro

De investeringsramingen van de verschillende verkenningen uit het voorjaar van 2025 zijn opnieuw gecalculiseerd en tegen elkaar afgezet. In bovenstaande tabel zijn de solitaire baden van de gemeenten weergegeven met daarbij de heropening van het buitenbad van Hardinxveld-Giessendam. De investeringskosten zijn bouwkosten inclusief alle advieskosten, exclusief grondkosten, ambtelijke inzet, bouwrijp maken, etc. Alle bedragen zijn exclusief BTW. In de bijlage worden additionele varianten benoemd.

Voor het solitaire bad in Sliedrecht zijn de vaste elementen uit het amendement van april 2024 opgenomen. Dit zijn horeca, tribune, ligweide en een schuifwand. Het verschil tussen de verkenning uit begin 2025 en deze uitgebreide ramingen is te verklaren doordat in de uitgebreide doorrekening gebruik is gemaakt van actuele bouwkosten per m² gebaseerd op recente referentie projecten. Daarnaast zijn de personeelskosten van de adviespartijen zoals architect en installatie adviseurs realistischer ingeschat.

De voortgangsrapportage was gebaseerd op een zwembad van 25.000 m². Bij de uitwerking kwam naar voren dat de ruimtelijke inpassing, waaronder het inpassen van voldoende parkeerplekken, waterberging en ook het eventueel herplaatsen van de verenigingsgebouwen, meer ruimte vroeg. Daarom is op alle locaties uiteindelijk gekozen voor ca 30.000 m² als referentiekader. Extra terrein zorgt voor extra investeringen in inrichting en advieskosten. Ook bleek in de verkenning uit het voorjaar een relatief klein parkeerterrein te zijn opgenomen en is de post onvoorzien verhoogd van 8% naar 10%. Dit zorgt voor een hogere investeringssom voor het gezamenlijke zwembad inclusief een basis buitenbad (€25,8 miljoen). Ook is een variant uitgewerkt met een uitgebreid buitenbad inclusief het herhuisvesten van de verenigingsgebouwen en opslag van de Reddingsbrigade en de Duikvereniging. Deze variant (gezamenlijk uitgebreid) heeft een investeringssom van €28,2 miljoen. Bovenstaande bedragen zijn exclusief de investering in het bouwrijp maken.

Exploitatie berekening

In april 2025 is in de voortgangsrapportage een beeld gegeven van hoe de exploitatieraming van een gezamenlijk bad er uit kan zien. Hierbij is destijds uitgegaan van ramingen uit de jaren 2022 en 2023. Na de presentatie aan de raden werd duidelijk dat de bezoekerscijfers van 2024 aanmerkelijk lager uitvielen. Dit verlies aan inkomsten, samen met de toename van de investeringskosten die uit bovenstaande second opinion komen, laat een ander beeld zien van de exploitatielasten.



	Slidrecht bestaand	Slidrecht nieuw	Hardinxveld- Giessendam bestaand	Hardinxveld- Giessendam nieuw	Gezamenlijk Verkenning maart 2025	Gezamenlijk Basis okt 2025
Exploitatie bijdrage	1.082.549	1.252.000	692.000	1.194.000	539.000	1.605.000
Bijdrage per bezoeker	10,21	13,61	15,07	17,82	2,93	9,02

Bovenstaande laat enkele verschuivingen zien ten aanzien van de voortgangsrapportage uit het voorjaar. Zo zijn de kosten van het bestaande zwembad in Slidrecht beduidend hoger geworden door het verwerken van de actuele bijdragen aan het MJOP in de exploitatie. De bedragen van het bestaande bad in Hardinxveld-Giessendam zijn lager omdat de kosten voor energie in 2024 lager zijn dan in de verkenning over 2022 en 2023 was opgenomen. Voor de solitaire zwembaden geldt dat bij de exploitatie gerekend is met de nieuwe investeringsbedragen en met de nieuwe inzichten

over de bezoekersaantallen. De exploitatie van het gezamenlijke zwembad komt daarnaast hoger uit door uitbreiding van het terrein met 5.000 m² met bijbehorende buitenruimte, waaronder ligweides, speelruimte en parkeerterrein. Duidelijk is dat een gezamenlijk zwembad met een basis buitenbad een lagere exploitatielast heeft dan twee solitaire baden. Dit geldt ook voor een gezamenlijk zwembad met een uitgebreid buitenbad en nieuwe verenigingsgebouwen voor de Duikvereniging en Reddingsbrigade.



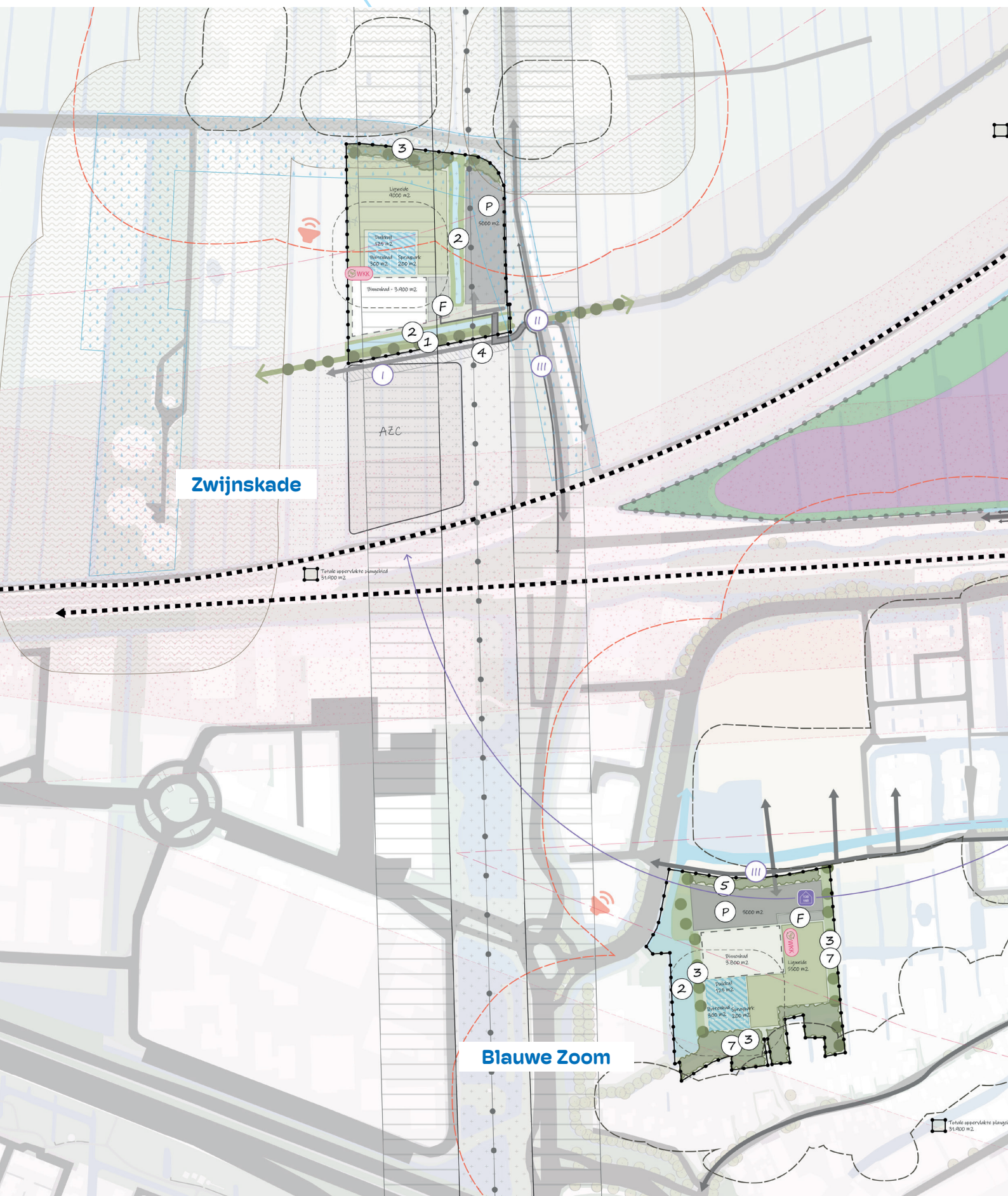
GEMEENTE
**Hardinxveld-
Giessendam**



Gemeente
Slidrecht



Locatiestudie





Algemeen

- 1 Doortrekken bestaande groenstructuur
- 2 Waterberging
- 3 Groene inpassing
- 4 Reserveringsgebied toekomstige ontwikkelingen
- 5 Representatieve groene voorzijde
- 6 Bestaande watergang behouden
- 7 Dichte groene buffer (t.b.v. omliggende woningen etc)
- Toekomstig bedrijventerrein

Programma zwembad

- Plangebied
- Schuifmogelijkheid plangebied
- P Auto parkeerplaats
- F Fietsparkeerplaats
- 130 150 Herplaatsen woonprogramma

Milieu en conditionering

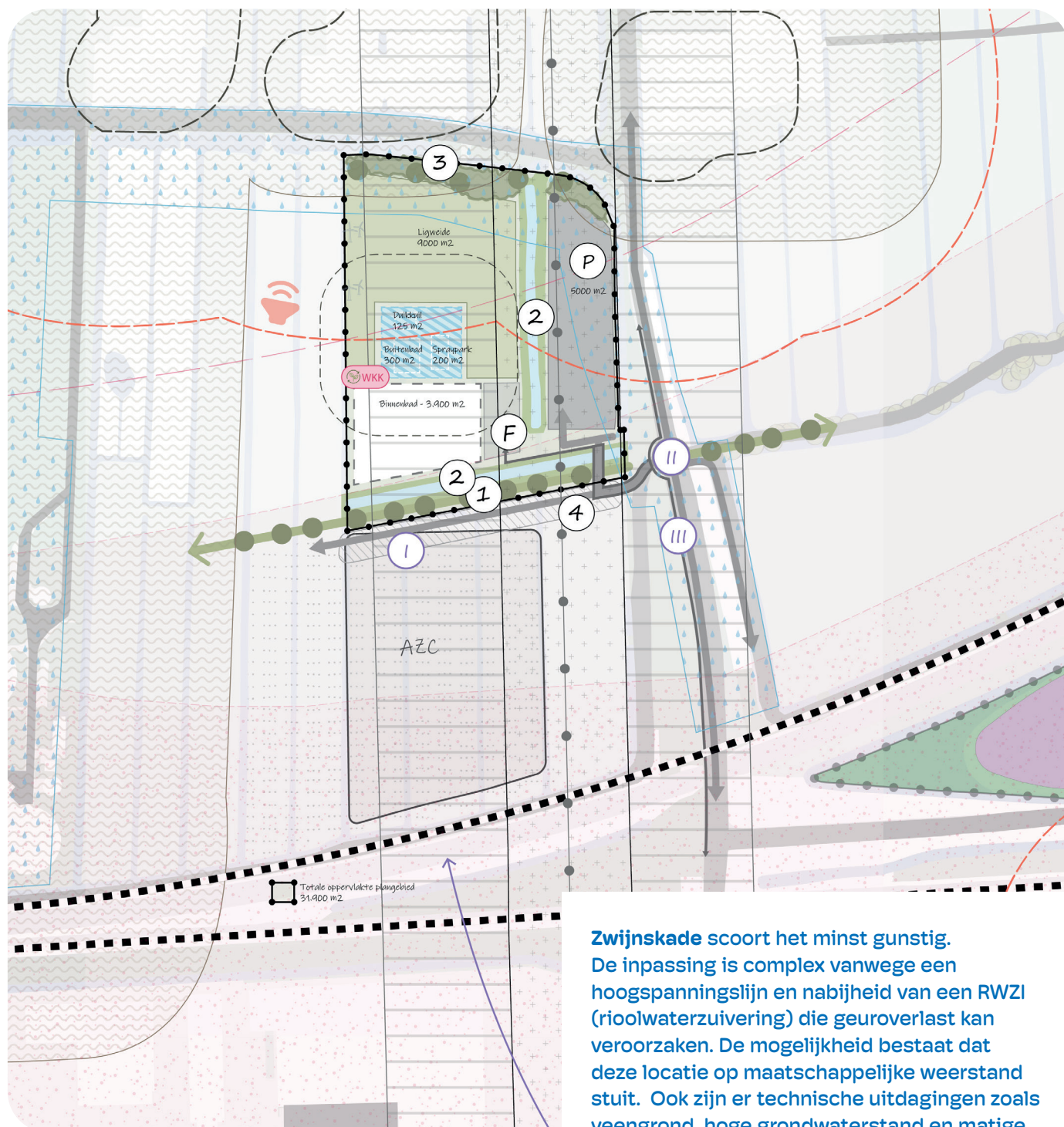
- Aan te houden richtafstand vanwege geluid van buitenzwembad (150 m) tot woningen - geluidreducerende maatregelen mogelijk
- Aan te houden richtafstand tot een woning vanwege geur buitenzwembad (30 m)
- Aan te houden richtafstand vanwege geur vanuit:
 - Zwijskade: RWZI (100 m)
 - 't Oog: veehouderij/boerderij (100 m) i.v.m. geurgevoeligheid buitenzwembad
- Aan te houden richtafstand vanwege geur van buitenzwembad (30 m) tot woningen
- Spuitzone (50 m)
- Hoogspanningstraject
- Magneetveld risicogebied voorzorgbeleid volgens RIVM
- Kleine windmolens (optioneel)
- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied
- ! Oplossen congestie spoorweg overgang

Verkeer

- I Ruimte reservering ontsluiting mogelijk bedrijventerrein Sliedrecht-Noord
- II Nieuwe rotonde Zwijskade
- III Nieuw tweerichting fietspad
- ★ III Gewenst tweerichting fietspad voor bereikbaarheid zwembad
- IV Bestaand tweerichting fietspad
- V Veilige oversteek Spoorweg
- VI Mogelijke onderdoorgang langzaam verkeer vanuit woningbouwontwikkeling 't Oog

Doel van het onderzoek

De locatiestudie is uitgevoerd om drie potentiële locaties voor een gezamenlijk zwembad te beoordelen op ruimtelijke, planologische, milieutechnische en maatschappelijke aspecten. De locaties liggen nabij de gemeentegrens: Zwijnskade (Sliedrecht), 't Oog en Blauwe Zoom (Hardinxveld-Giessendam). Elke locatie is ca. 30.000 m² groot en schematisch weergegeven.



Zwijnskade scoort het minst gunstig. De inpassing is complex vanwege een hoogspanningslijn en nabijheid van een RWZI (rioolwaterzuivering) die geuroverlast kan veroorzaken. De mogelijkheid bestaat dat deze locatie op maatschappelijke weerstand stuit. Ook zijn er technische uitdagingen zoals veengrond, hoge grondwaterstand en matige bereikbaarheid per fiets. De locatie ligt buiten de beoogde uitbreidingszone en vraagt om extra beleidsmatige onderbouwing.



Totale oppervlakte plangebied 31.900 m²



GEMEENTE
Hardinxveld-
Giessendam



Gemeente
Sliedrecht



Blauwe Zoom biedt de beste bereikbaarheid en ligt in stedelijk gebied. Realisatie van het zwembad op deze locatie betekent dat voor de beoogde 100 – 150 woningen een alternatieve locatie moet worden gevonden, mogelijk met financiële compensatie voor de ontwikkelaar. Daarnaast moet rekening worden gehouden met geluidsmaatregelen richting omliggende woningen. Deze maatregelen hebben invloed op de stedenbouwkundige uitstraling en het kostenplaatje, maar de locatie is technisch goed uitvoerbaar en sluit aan bij gemeentelijk en provinciaal beleid.



Totale oppervlakte plangebied 31.900 m²

Ruimtelijke en functionele aspecten

- Alle locaties zijn bereikbaar per auto, maar verschillen in fiets- en OV-bereikbaarheid.
- Blauwe Zoom scoort het best op bereikbaarheid en stedelijke inpassing.
- Zwijnskade biedt veel fysieke ruimte, maar kent beperkingen door externe factoren.
- 't Oog biedt koppelkansen met gebiedsontwikkeling en energie hub, maar is afhankelijk van andere projecten.

Planologische en beleidsmatige inpasbaarheid

- Geen van de locaties past binnen het huidige bestemmingsplan. Voor alle locaties is een wijzigingsbesluit (WOP) of omgevingsvergunning (BOPA) nodig.
- Provinciaal beleid vraagt om landschappelijke inpassing, watercompensatie en OV-bereikbaarheid.
- Gemeentelijk beleid sluit het best aan bij Blauwe Zoom en 't Oog. Zwijnskade ligt buiten de beoogde uitbreidingszone en vraagt om extra onderbouwing.



GEMEENTE
**Hardinxveld-
Giessendam**



Gemeente
Sliedrecht

Conclusie

Uit de locatiestudie blijkt dat geen van de onderzochte locaties op voorhand afvalt. Er zijn geen directe showstoppers. Wel vertoont één locatie meer risico's en beperkingen dan de andere twee locaties. Locatie 1 – Zwijskade komt uit de analyse naar voren als de meest risicovolle en daarmee minst aantrekkelijke locatie. Op basis van bovenstaande argumenten verdient het aanbeveling om de uiteindelijke keuze te beperken tot locatie 2 en locatie 3. Beide locaties kennen kansen en mogelijkheden, maar ook enkele aandachtspunten en risico's. Geen van beide locaties biedt ideale omstandigheden. De meeste risico's lijken echter beheersbaar, mits hier in de verdere planuitwerking zorgvuldig rekening mee wordt gehouden.



Haalbaarheidsstudie grondkosten

Doel van het onderzoek

Deze studie vergelijkt de grondkosten en financiële risico's van drie potentiële locaties voor een nieuw zwembad in Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam: Zwijnskade, 't Oog en De Blauwe Zoom.

Belangrijkste bevindingen

- **Zwijnskade** kent een hoog risico op verwervingskosten door speculatief grondbezit. Bouwrijp maken is kostbaar vanwege ophoging (4 meter), bodemsanering en ecologische maatregelen. Extra kostenposten zijn een rotonde, fietspaden en mogelijke rioleringsmaatregelen. Financieel gemiddeld, maar met aanzienlijke ruimtelijke en infrastructurele risico's.
- **'t Oog** is financieel het meest aantrekkelijk. De grond is nog agrarisch en er geldt een gemeentelijk voorkeursrecht. Bouwrijp maken is beheersbaar (2,5 – 3 meter ophoging). Grootste risico is de afhankelijkheid van gebiedsinfrastructuur, waaronder een tunnel bij station Blauwe Zoom. Zonder deze tunnel is de locatie niet bereikbaar, wat kan leiden tot een forse gemeentelijke bijdrage.
- **De Blauwe Zoom** is financieel het minst aantrekkelijk. De locatie is bestemd voor woningbouw, wat leidt tot hoge verwervingskosten, mogelijke planschade en reputatierisico's. De locatie is technisch uitvoerbaar, maar alleen te overwegen bij sterke maatschappelijke of stedenbouwkundige argumenten.

Financiële analyse

- Verwervingskosten zijn het laagst bij 't Oog, gemiddeld bij Zwijnskade en zeer hoog bij Blauwe Zoom.
- Bouwrijp maken is het duurst bij Zwijnskade, gemiddeld bij 't Oog en inbegrepen bij Blauwe Zoom.
- Overige kosten zijn het hoogst bij 't Oog door afhankelijkheid van infrastructuur.
- Planschade en ontwikkelclaims zijn relevant bij Blauwe Zoom.

Kanttekeningen

Bij het bouwrijp maken of het afkopen van verplichtingen zijn kosten gemoeid, zoals opgenomen in de geheime bijlage 9. Een deel hiervan betreft te activeren kosten (die worden afgeschreven), een ander deel betreft grondkosten (waarbij de maatschappelijke waarde niet wordt afgeschreven). Omdat er nog geen keuze is gemaakt voor de locaties, volstaan we met een indicatie van de kapitaallasten voor de twee voordeligste varianten: deze bedragen naar schatting € 200.000 tot € 400.000 per jaar, bovenop de jaarlijkse exploitatiekosten. De opbrengstwaarde en sloopkosten van de achter te laten locaties zijn buiten beschouwing gelaten, omdat de toekomstige bestemming nog niet vaststaat. Wel is de verwachting dat deze locaties in zowel Sliedrecht als Hardinxveld-Giessendam bij herontwikkeling een waarde zullen vertegenwoordigen.

Conclusie

Locatie 't Oog is financieel het meest haalbaar, mits de risico's rond infrastructuur worden beheerst. Zwijnskade is gemiddeld qua kosten, maar kent veel uitvoeringsrisico's. Blauwe Zoom is financieel onaantrekkelijk en brengt aanzienlijke neveneffecten met zich mee. Deze locatie is alleen te overwegen bij zwaarwegende niet-financiële argumenten.

Enquêteonderzoek

Doel van het onderzoek

Het Onderzoekcentrum Drechtsteden voerde in september 2025 een enquête uit onder inwoners van Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam en omliggende gemeenten. Doel was om de behoefte, wensen en reisbereidheid te peilen voor een gezamenlijk zwembad met buitenbad. De enquête is ingevuld door 1.325 personen in totaal. Dit betreft 560 inwoners van Sliedrecht, 639 inwoners van Hardinxveld-Giessendam en 126 inwoners van overige gemeenten.

Belangrijkste bevindingen

Behoefte en animo: Twee derde van de respondenten uit beide gemeenten heeft behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad en zou er ook daadwerkelijk gaan zwemmen. In Sliedrecht is de behoefte groter (71%) dan in Hardinxveld-Giessendam (55%).

- **Wensen:** Respondenten hechten vooral waarde aan goede zwemfaciliteiten, bereikbaarheid per fiets, gunstige toegangsprijs, goede zwemlessen voor kinderen en geschiktheid voor kinderen. Hygiëne en veiligheid worden ook vaak genoemd.
- **Reisbereidheid:** 80% van de respondenten is bereid om 6 tot 15 minuten te reizen. Mogelijke bezoekers zijn bereid iets langer te reizen dan niet-bezoekers.
- **Voorkeursmomenten:** Zaterdag en zondag (ochtend en middag) zijn het populairst. Ook doordeweekse avonden en woensdagmiddag worden vaak genoemd.
- **Doelgroepen:** Recreatief zwemmen is het meest genoemde hoofddoel (70%), gevolgd door leeszwenmen (17%) en verenigingszwemmen (11%).

Specifieke inzichten

- Respondenten die voor zwemles komen hechten meer waarde aan kindvriendelijkheid en zwemlessen.
- Verenigingszwemmers vinden bereikbaarheid per fiets en gratis parkeren belangrijker.
- In de wijk Boven-Hardinxveld is de behoefte en animo voor een gezamenlijk zwembad het laagst.
- Veel respondenten noemen extra faciliteiten zoals sauna, horeca, glijbanen, en thema-avonden.
- Veiligheid rondom het zwembad en bereikbaarheid voor kinderen wordt vaak genoemd.
- Van de 1.325 respondenten zijn er 83 respondenten uitgesproken tegenstander van een gezamenlijk zwembad.
- Van de 1.325 respondenten pleiten er 44 respondenten voor behoud en modernisering van de bestaande zwembaden.



Netcongestie en energieconcept

Doel van het onderzoek

Het onderzoek beschrijft hoe het toekomstige zwembad duurzaam en betrouwbaar van energie kan worden voorzien, ondanks een beperkte netaansluiting van 55 kVA en een hoge energiebehoefte.

Energiebehoefte

Het zwembad verbruikt jaarlijks circa 700.000–775.000 kWh elektriciteit en 4.000–5.000 GJ warmte. De piek ligt in het buitenseizoen. De netaansluiting is onvoldoende voor deze vraag, waardoor aanvullende oplossingen nodig zijn.

Technische opties

- Warmtepompen zijn efficiënt maar vragen veel vermogen. Alleen haalbaar in combinatie met WKK, windenergie, zonnepanelen en accu's.
- WKK (warmtekrachtkoppeling) op hout, gas, waterstof of biogas biedt warmte én elektriciteit. Biogas uit lokale mestvergisting is kansrijk.
- Windenergie is mogelijk op enkele locaties.
- Riothermie (warmte uit rioolwater) is efficiënt, maar vereist een warmtepomp.
- Warmteopslag via ondergrondse buffers (zoals HoCoSto) en zwembadwater biedt piekafvlakking.
- Ventilatieontvochtiging met warmteterugwinning verlaagt het energieverbruik.

Energy hubs

Drie locaties zijn onderzocht:

1. **Zwijnskade:** technisch potentieel aanwezig, maar samenwerking met bestaande bedrijven is lastig.
2. **t' Oog:** meest kansrijk. Goede integratiemogelijkheden, gedeelde netbelasting en samenwerking.
3. **Blauwe Zoom:** technisch haalbaar, maar complex qua governance en afstemming met bewoners.

Multicriteria-analyse

Zonnepanelen zijn altijd zinvol. Riothermie, ventilatieontvochtiging en warmteopslag scoren hoog. WKK en biogas zijn kansrijk bij voldoende vollasturen. Windenergie is locatieafhankelijk.

Financiële vergelijking:

- Warmtepomp + accu: lagere investeringskosten, jaarlijkse kosten ca. €106.000.
- WKK-installatie: hogere jaarlijkse kosten (€112.900), maar lagere investering. Over 15 jaar zijn de kosten vergelijkbaar.

Conclusie

Er zijn oplossingen beschikbaar ondanks de netcongestie. Een combinatie van technieken is noodzakelijk. De locatie op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein ('t Oog) biedt de beste kansen voor een geïntegreerde, duurzame energievoorziening. Verdere uitwerking van hybride systemen en samenwerking in een energy hub is aanbevolen.

Beheer en exploitatievormen

Doel van het onderzoek

Synarchis onderzocht welke exploitatievorm het beste past bij een toekomstig gezamenlijk zwembad van Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. De analyse omvat zes exploitatievormen en een werksessie met beide gemeenten.

Exploitatievormen in beeld

1. Gemeentelijke exploitatie

Maximale invloed, maar inefficiënt en organisatorisch zwaar. Niet geschikt voor een gezamenlijk zwembad.

2. Verbijzonderd gemeentelijk onderdeel

Intern verzelfstandigd, maar juridisch en praktisch vergelijkbaar met gemeentelijke exploitatie.

3. Overheidsbedrijf (BV/NV)

Zelfstandige rechtspersoon met bestuurlijke invloed van gemeenten. Biedt balans tussen zakelijkheid en maatschappelijke doelen, maar is complex bij gezamenlijke eigendom.

4. Joint venture

Gemeente en externe partij (zoals SRO) delen eigendom. In de praktijk niet haalbaar vanwege regionale beperkingen.

5. Stichting

Maatschappelijk doel, maar kwetsbaar qua continuïteit, bestuurlijke invloed en fiscale nadelen.

6. Commerciële exploitant

Efficiënt en schaalvoordelen, maar risico op botsing tussen winstdoel en maatschappelijke belangen. Goede contractuele borging is essentieel.

Belangrijke afwegingscriteria

- Gemeentelijke invloed en zeggenschap
- Waarborging maatschappelijke functies
- Financiële efficiëntie en risico's
- Lokale verbondenheid en continuïteit
- Fiscale aspecten (btw-compensatie)
- Personele gevolgen en ambtelijke inzet

Werksessie 18 september – inzichten

- Gemeentelijke exploitatie en stichting zijn afgefallen vanwege organisatorische en fiscale nadelen.
- Een overheidsbedrijf biedt inhoudelijk voordelen zoals aansluiting van andere accommodaties, maar is complex in opstart en eigendomsverdeling.
- Commerciële exploitatie is bekend en werkbaar, mits maatschappelijke kaders goed worden vastgelegd.
- Eigendomsvraagstukken (grond, gebouw, onderhoud) zijn nauw verbonden met exploitatiekeuze.

Conclusie

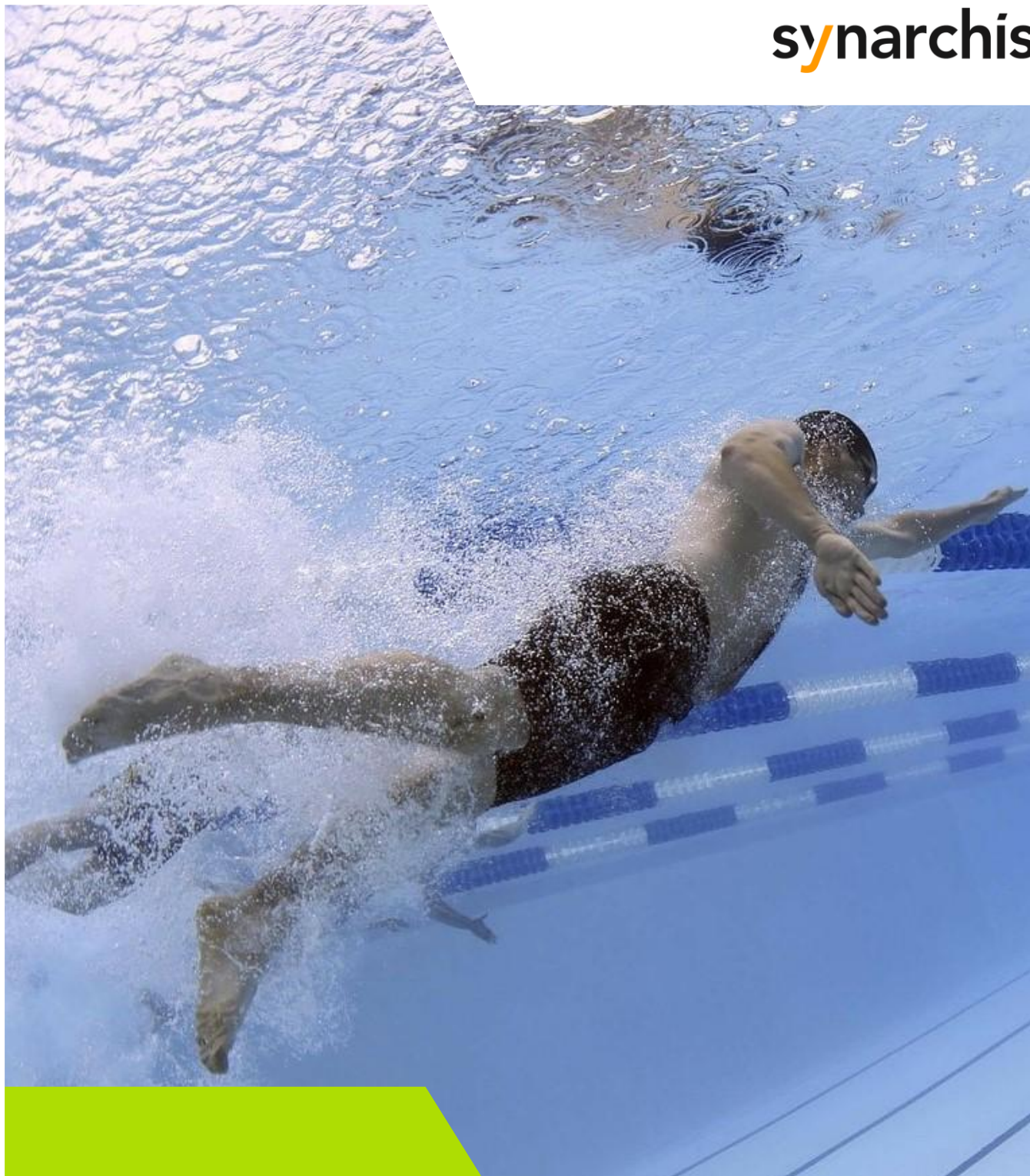
Twee serieuze opties blijven over: een overheidsbedrijf of uitbesteding aan een commerciële exploitant. De keuze hangt af van gewenste balans tussen maatschappelijke doelen, financiële grip, personele continuïteit en bestuurlijke samenwerking. De exploitatievorm hoeft niet voor de volledige levensduur vast te liggen; heroverweging is mogelijk bij contractverlenging of nieuwe omstandigheden.



GEMEENTE
**Hardinxveld-
Giessendam**



Gemeente
Sliedrecht



Notitie

Zwemwaterbehoefte intergemeentelijk zwembad Hardinxveld-Giessendam / Sliedrecht

Gemeenten Hardinxveld-Giessendam / Sliedrecht

21 oktober 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Vraagstelling	2
2.	Zwemwaterbehoefte en configuratie	4
2.1	Bestaande zwembaden	4
2.2	Omgeving	6
2.3	Zwembadconfiguratie	7
2.4	Bezoek en bezetting	8
3.	Investeringskostenraming	11
3.1	Second opinion op de raming van Verbaell / Straman	11
3.2	Investeringskostenraming	11
4.	Jaarlasten	12
4.1	Eigenaarslasten zwembad	12
4.2	Exploitatieraming	13
Bijlage 1 Overzicht zwembaden in regio		15
Bijlage 2 Gezamenlijk zwembad		16
Bijlage 3 Schematisch overzicht onderzoeken		17
Bijlage 4 De Lockhorst		18
Bijlage 5 De Duikelaar incl. Buitenbad		19
Bijlage 6 Vergelijking ruimtestaten gezamenlijk zwembad		20
Bijlage 7 Voorbeeldrooster zwembad uitgebreid		21
Bijlage 8 Second opinion investeringskostenraming verkenning		22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht hebben het afgelopen jaar onderzoek laten doen naar vernieuwing/nieuwbouw van de zwembaden in de gemeente. Daarnaast is in het 1^e kwartaal van 2025 is een (externe) verkenning uitgevoerd naar een gezamenlijk (intergemeentelijk) zwembad. Onderstaande zijn de uitgevoerde onderzoeken en gemeentelijke besluiten tot dusver opgesomd:

Sliedrecht

- › In april 2023 is door Verbaell een behoefteonderzoek naar een nieuw zwembad uitgevoerd;
- › In april 2024 heeft de gemeenteraad (via een amendement) ingestemd met de realisatie van een nieuw zwembad;
- › In de zomer van 2025 heeft Synarchis het geamendeerde raadsbesluit uitgewerkt en is een second opinion uitgevoerd op de exploitatieopzet uit het rapport van 2023.

Hardinxveld-Giessendam

- › In november 2024 heeft Synarchis een scenario-onderzoek naar vernieuwing van zwembad De Duikelaar uitgevoerd;
- › In maart 2025 heeft Synarchis een second opinion uitgevoerd op de heropening van het buitenbad van De Duikelaar;
In juni 2025 is per amendement verzocht een financiële vergelijking op te stellen voor het gezamenlijke zwembad, een lokaal binnenzwembad en de heropening van een lokaal buitenbad.

Gezamenlijk zwembad

- › In april 2025 heeft Verbaell een verkenning uitgevoerd naar de kansen van een gezamenlijk zwembad (hierna te noemen "verkenning"). Onderdeel van deze verkenning is een ruimtestaat met een investeringskostenraming.

Ook gemeente Molenlanden overweegt een binnenzwembad te realiseren in een van de kernen. Er is een (extern) onderzoek verricht waaruit bleek dat er een structurele financiële bijdrage van de gemeente nodig is. De gemeente Molenlanden heeft gecommuniceerd dat zij geen structurele bijdrage wenst te leveren. Samenwerking met deze gemeente maakt geen onderdeel uit van de uitgevoerde verkenning.

1.2 Vraagstelling

U heeft Synarchis gevraagd om de gemeenten te adviseren over de ontwikkeling van het gezamenlijk zwembad. Deze notitie gaat in op de volgende onderdelen van uw vraagstelling:

1. Bepaal de toekomstige zwemwaterbehoefte en configuratie voor het gezamenlijk zwembad en vergelijk deze met de eerder uitgevoerde verkenning;
2. Voer een second opinion op de investeringskosten van de verkenning uit en stel optioneel een nieuwe investeringskostenraming op indien de vastgestelde zwemwaterbehoefte of configuratie sterkt afwijkt van de behoefte uit de verkenning. Deze notitie laat zien dat hier sprake van is;
3. Voer een second opinion op de exploitatieraming van de verkenning¹ uit en stel optioneel een nieuwe exploitatieraming op indien de bepaalde zwemwaterbehoefte sterkt afwijkt van de behoefte uit de verkenning. Deze notitie laat zien dat hier sprake van is.

Aanvullende vraagstelling

Gedurende het onderzoek is de behoefte ontstaan om de (financiële) resultaten te vergelijken met de eerder uitgevoerde onderzoeken naar de nieuwbouw van de individuele zwembaden in beide gemeenten. Om een juiste vergelijking te kunnen maken dienen de uitgangspunten van de onderzoeken (waar mogelijk en nodig) op hoofdlijnen gelijkgesteld en geactualiseerd te worden. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen van eerdere onderzoeken:

¹ Uit de inventarisatie bij aanvang van de onze opdracht bleek er geen (inhoudelijke) exploitatieraming beschikbaar te zijn.

Sliedrecht

- › Er is een nieuwe ruimtestaat en investeringskostenraming (prijspeil heden) opgesteld;
- › Er is, op basis van dezelfde uitgangspunten van het gezamenlijke zwembad, een nieuwe raming van de bezoekersaantallen en exploitatieraming opgesteld.

Hardinxveld-Giessendam

- › Er is een nieuwe ruimtestaat en investeringskostenraming (prijspeil heden) opgesteld voor een nieuw zwembad inclusief en exclusief herinrichting van het buitenterrein;
- › De opbrengsten van de exploitatieraming van een nieuw zwembad inclusief herinrichting buitenterrein zijn geactualiseerd op basis van nieuwe bezoekersramingen en met tarieven die gelijk zijn aan het gezamenlijk zwembad.

Bezoek

Onderstaande tabel geeft inzicht in de bezoekersaantallen van de afgelopen drie jaar van beide zwembaden.

Bezoekersaantallen	2022		2023		2024	
	Sliedrecht	H-G	Sliedrecht	H-G	Sliedrecht	H-G
Recreatief en banenzwemmen	87.346	12.953	79.096	12.010	68.099	13.359
Doelgroepen	9.022	5.086	4.784	3.594	4.167	4.213
Zwemles	57.374	36.051	46.363	29.230	25.873	22.760
Verenigingen	8.500	3.130	8.500	6.017	8.118	5.598
Totaal	162.242	57.220	138.743	50.851	106.257	45.930
Totaal gezamenlijk	219.462		189.594		152.187	

Tabel 1: bezoekersaantallen

- › Het jaar 2022 kende nog twee maanden beperkingen in verband met het coronavirus;
- › Sportcentrum Blokweer in Alblasterdam was in 2022 en 2023 gesloten (zie paragraaf 2.2);
- › Opvallend is dat de opgegeven bezoekersaantallen voor 2024 fors lager zijn dan voorgaande jaren, voornamelijk veroorzaakt door de rubriek zwemlessen.

Aantal bezoekers per m² zwemwater

Het gemiddelde aantal bezoeken per m² zwemwater per jaar geeft aan hoe goed een zwembad wordt bezet en vormt daarmee een indicator van de verhouding tussen vraag en aanbod. Het benchmarkcijfer voor een goede verhouding tussen bezoek en zwemwater ligt op 250 bezoekers per m². Dit cijfer is een richtlijn; bij onvoldoende vraag in de daluren (overdag) zal het benchmarkcijfer niet haalbaar zijn zonder een (te) drukke bezetting in de avonduren. Tabel 2 geeft het bezoek per m² in 2024 van beide zwembaden opgeteld aan.

Zwembad	Bassins	m ²
Lockhorst	Wedstrijdbassin	375
	Doelgroepenbassin	250
	Recreatiebassin	250
Duikelaar	Wedstrijdbassin	375
	Doelgroepenbassin	96
Huidig totaal		1346
bezoek/m ²		113

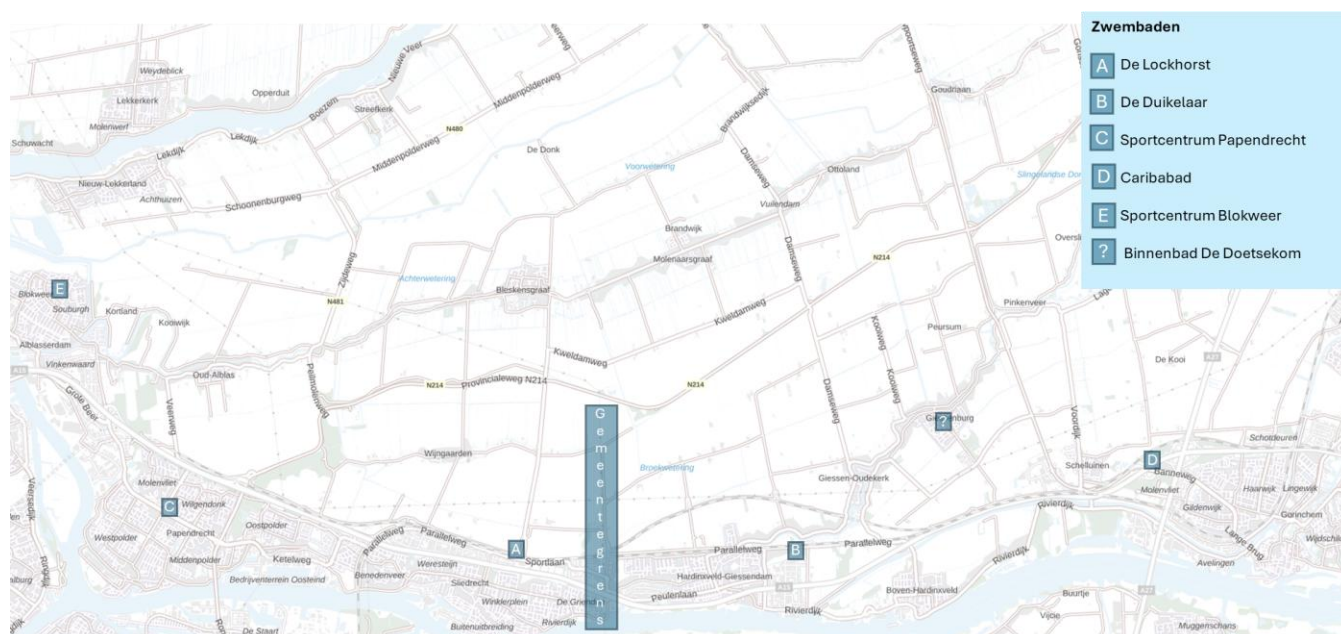
Tabel 2: bezoek per m² zwemwater

Met 113 bezoekers per m² zwemwater lijkt er een te ruim aanbod te zijn voor het aantal bezoekers. Zeker als bedacht wordt dat De Lockhorst ook beschikt over een buitenbassin die niet is opgenomen in de tabel.

2.2 Omgeving

Zwembaden in de regio

De aanwezigheid van zwembaden in de regio en de zwemvoorzieningen in die accommodaties heeft invloed op het bezoekerspotentieel van een nieuw intergemeentelijk zwembad. Om die reden is het van belang de omgeving in kaart te brengen. Figuur 1 geeft de zwembaden in de omgeving weer. In **bijlage 1** is een overzicht van de zwemvoorzieningen weergegeven.



Figuur 1: Overzicht zwemvoorzieningen

- Het uitgangspunt is dat het nieuwe zwembad (ter vervanging van De Lockhorst en De Duikelaar) rond de gemeentegrens, dichtbij de bebouwde kom gerealiseerd wordt;
- Sportcentrum Blokweer in Alblasserdam is van 1 februari 2022 tot eind januari 2024 gesloten geweest vanwege constructieve problemen. De sluitingsperiode heeft invloed gehad op de bezoekcijfers van de omliggende baden. Voor zwemles is het aannemelijk dat deze invloed tot begin 2025 doorgelopen heeft, aangezien kinderen niet snel van zwembad wisselen gedurende een lestraject;
- Er is (extern) onderzoek verricht naar een mogelijk binnenbad bij De Doetsekom in Giessenburg. Dit onderzoek laat zien dat er een structurele gemeentelijke bijdrage nodig is voor het zwembad. De gemeente Molenlanden heeft gecommuniceerd dat zij geen structurele bijdrage wenst te leveren.

Verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarin het aannemelijk is dat het overgrote deel van de inwoners op geografische gronden kiest voor het zwembad, rekening houdend met de zwemvoorzieningen (zie paragraaf 2.4) en die van de omliggende zwembaden. Het verzorgingsgebied wordt uitgedrukt in het aantal inwoners. Bij het bepalen van het verzorgingsgebied (lees: het aantal inwoners) wordt onderscheid gemaakt tussen een primair en secundair verzorgingsgebied. De inwoners van het primaire gebied behoren in zijn geheel tot het verzorgingsgebied, die van het secundaire gebied voor een deel (doordat zij de keuze hebben tussen meerdere zwembaden). Van laatstgenoemde groep wordt slechts een percentage tot verzorgingsgebied gerekend. Zachte criteria zoals tarieven, activiteitenrooster en klantgerichtheid spelen bij het bepalen van het verzorgingsgebied geen rol. Deze criteria kunnen op korte termijn aan verandering onderhevig zijn.

Tabel 3 laat het verzorgingsgebied van het gezamenlijke zwembad (rond de gemeentegrens) zien in 2025, 2035 en 2045.

VERZORGINGSGEBIED	2025	2035	2045
Hardinxveld-Giessendam	19.100	21.100	22.600
Sliedrecht	26.600	29.000	31.000
Molenlanden	10.000	10.500	11.000
Totaal	55.700	60.600	64.600

Tabel 3: Verzorgingsgebied

- › Beide gemeenten worden tot het primaire verzorgingsgebied gerekend. Aan de randen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam (Boven-Hardinxveld) en Sliedrecht-West zullen er inwoners zijn die voor het zwembad in Gorinchem of Papendrecht kiezen. Andersom zijn er ook inwoners aan de randen van die gemeenten die voor het gezamenlijke zwembad zullen kiezen;
- › De inwoners van de geografisch verspreide gemeente Molenlanden (zonder eigen binnenbad) worden voor afgerond 25% tot het verzorgingsgebied gerekend;
- › Het verzorgingsgebied groeit met 16% tot 64.600 inwoners door demografische ontwikkelingen (met name als gevolg van woningbouw);
- › Indien er in Giessenburg een functioneel zwembad (lees: 4-baans 25 meterbassin) gerealiseerd wordt, zal het verzorgingsgebied met ongeveer 7.000 inwoners afnemen.

2.3 Zwembadconfiguratie

Voor het bepalen van de toekomstige zwembadconfiguratie van het gezamenlijke zwembad is het van belang om vast te stellen welke globale doelstellingen het zwembad nastreeft op het gebied van het bedienen van doelgroepen. De gemeenteraad van Sliedrecht heeft in april 2024 aangegeven het volgen:

- › De wens tot een meer passend nieuw zwembad (amendement). Een zwembad met royale faciliteiten met extra eisen voor de buitenruimte zoals ligweide en schuifwand en extra wensen voor recreatie binnen zoals glijbaan en/of sauna;
- › Een zwembad met buitenbad voor inwoners van Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht (via motie), overwegende dat:
 - › beide dorpen vanuit financiële afwegingen waarschijnlijk afzonderlijk niet meer dan een zwembad met beperkte faciliteiten kunnen realiseren;
 - › een gezamenlijke realisatie door beide gemeentes de mogelijkheid biedt om een royaal zwembad te realiseren inclusief het gewenste buitenbad en mogelijk acht banen voor de zwemvereniging.

Nieuwe zwembadconfiguratie

In de nieuwe configuratie is rekening gehouden met het huidige gebruik van de zwembaden, de gemeentelijke wensen en de input van de vaste gebruikers. Daarnaast is bezien of het beoogd gebruik ook daadwerkelijk in het zwembad gefaciliteerd kan worden. Onderstaand wordt de zwembadconfiguratie opgesomd.

Binnenbaden

- › Een wedstrijd bassin van 25 bij 16 meter (6-baans);
- › Een doelgroepenbassin van 25 bij 10 meter.

Buitenbaden

- › Een recreatiebassin van 300 m², met aflopende diepte van 80 tot 140 centimeter;
- › Twee glijbanen, uitkomend in het recreatiebassin;
- › Een spraypark van 200 m²;
- › Een duikkuil van 125 m²;
- › Een ligweide met sport- en speelelementen (c.a. 10.000 m²).

Ter hoogte van het doelgroepenbassin is een schuifwand voorzien waardoor dit bassin in de zomerperiode een directe connectie met de buitenruimte heeft. Er is een voor de buitenruimte een nieuw gebouw voorzien met badmeesterspost, kleedunit, douches, toiletten, uitgiftepunt en bergingen van 200 m² bvo.

De nieuwe zwembadconfiguratie wordt “uitgebreid” genoemd in verband met de uitgebreidere zwemvoorzieningen in de buitenruimte. De volledige ruimtestaat met investeringskostenraming is opgenomen in **bijlage 2**. Door het inzetten van twee 25-meterbassins kan goed ingespeeld worden op het in de avonduren faciliteren van zowel verenigingsgebruik als

banenzwemmen. Daarnaast kan in beide bassins een andere watertemperatuur gehanteerd worden, waardoor het gebruikerscomfort in zijn algemeenheid verhoogd wordt.

De nieuwe zwembadconfiguratie is met de vier vaste gebruikers besproken. Ondanks dat er op momenten in de huidige programmering enige overlap is, wordt deze nieuwe configuratie als passend beoordeeld. Wel wordt met name door DWF aangegeven dat een acht-baans wedstrijd bassin in de toekomst voordelen voor de groei van de vereniging kan hebben, waarbij de vraag blijft bestaan hoe zo'n zwembad zich vertaalt in de huurprijs.

Vergelijking zwembaden

Tabel 4 vergelijkt het beschikbare zwemwater van de bestaande zwembaden in beide gemeenten met die van het gezamenlijke zwembad en de nieuwbouwvarianten van de individuele zwembaden in beide gemeenten. Voor zwembad De Duikelaar geldt dat ook een variant met de renovatie van het buitenbad in de tabel is opgenomen. In **bijlage 3** is schematisch aangegeven over welke voorzieningen de zwembaden uit de verschillende onderzoeken beschikken en welke financiële en maatschappelijke resultaten verwacht worden. Deze bijlage is uitgebreider dan onderstaande tabel; er is ook een variant opgenomen met een 'basisvoorziening' voor het buitenbad van het gezamenlijke zwembad. Ook zijn voor De Duikelaar in bijlage 3 alternatieve scenario's uit eerder onderzoek opgenomen. De verdere toelichting in deze notitie richt zich op de 'uitgebreide' variant. Opgenomen vergelijkingen richten zich op de nieuwbouwvarianten zoals opgenomen in tabel 4.

Zwembad	Bestaand		Nieuwbouw				
Bassins (m ²)	Lockhorst	Duikelaar	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. buitenbad
Wedstrijdbassin	375	375	400	510	385	260	260
Doelgroepenbassin	250	96	250	200	150	80	80
Recreatiebassin	250	0	0	0	0	0	0
Totaal	875	471	650	710	535	340	340
Buitenbassins *	250	0	425	250	0	0	516
Bruto vloeroppervlak (BVO)			3.452	3.524	2.992	2.043	2.043
* exclusief peuterbassin/spraypark							

Tabel 4: Zwemvoorzieningen

In **bijlage 4** (De Lockhorst) en **bijlage 5** (De Duikelaar inclusief buitenbad) zijn de ruimtestaten en investeringskosten van de individuele nieuwbouw opgenomen. In **bijlage 6** is een vergelijking gemaakt tussen de ruimtestaat van het zwembad zoals opgenomen in de verkenning en de nieuwe variant "uitgebreid". Op het gebied van zwemwater zijn de belangrijkste wijzigingen:

- » Een wedstrijd bassin van zes banen in plaats van acht banen;
- » Een doelgroepenbassin met een lengte van 25 meter in plaats van 20 meter;
- » Recreatief (en groter) buitenbassin in plaats van een wedstrijd bassin met extra duikkuil een glijbanen;
- » In de uitgebreide variant is een spraypark van 200 m² buiten toegevoegd;
- » De ondersteunende buitenruimte voor de buitenbassins zijn buiten het bvo van het zwembad gehouden. Bij de verkenning zat dit in het bvo opgenomen.

2.4 Bezoek en bezetting

Voor het bepalen van het toekomstige bezoek aan het zwembad wordt uitgegaan van animocijfers. Dit cijfer laat zien hoe vaak een inwoner van een verzorgingsgebied gemiddeld het zwembad bezoekt. Rekening houdend met de lokale situatie (bijvoorbeeld ten aanzien van verenigingsgebruik en ontwikkelingen in de regio), is een animocijfer het meest betrouwbare instrument om het toekomstig bezoek van een nieuw zwembad te bepalen. De huidige bezoekersaantallen kunnen namelijk (fors) beïnvloed worden door de zachte criteria (zie paragraaf 2.2), tijdelijke problemen (zoals personeelstekort) of de staat van het zwembad. Invloeden die in de loop van de levensduur van een nieuw zwembad (40 jaar) meerdere malen kunnen veranderen.

Tabel 5 geeft de verwachte bezoekersaantallen aan voor de uitgebreide variant op basis van het verzorgingsgebied in 2025, 2035 en 2045. Het gehanteerde animocijfer betreft een gemiddelde. Tenzij gemotiveerd wordt hier niet van afgeweken.

Activiteit	Animo toekomst	2025 bezoek	2035 bezoek	2045 bezoek
Recreatief en banen zwemmen	1,0	56.000	61.000	65.000
Doelgroepen	0,4	22.000	24.000	26.000
Zwemles	1,0	56.000	61.000	65.000
Verenigingen	0,4	25.000	27.000	29.000
Totaal	2,8	159.000	173.000	185.000
m ² zwemwater		650	650	650
bezoek/m ²	250	245	266	285
Buitenbassin uitgebreid	0,7	39.000	42.000	45.000
Totaal bezoek		198.000	215.000	230.000

Tabel 5: Bezoekersraming variant 'uitgebreid'

- ✦ Het animocijfer voor recreatief -en banen zwemmen in een zwembad zonder separaat recreatiebassin bedraagt gemiddeld 1,0. Dit is lager dan de huidige situatie in De Lockhorst, waar het zwembad (in principe) op recreatief gebied grotere aantrekkingskracht heeft en daardoor een ander animocijfer kent;
- ✦ Er is voldoende geschikt zwemwater om conform het benchmarkcijfer doelgroepactiviteiten aan te bieden;
- ✦ Binnen een verzorgingsgebied is een animocijfer van 1,0 voor zwemles de benchmark². Dit cijfer kan in de praktijk lager zijn wanneer er binnen het gebied andere zwemlesaanbieders actief zijn, bij personeelstekorten of andere tijdelijke invloeden. In het geval van het gezamenlijke zwembad kan het benchmarkcijfer aangehouden worden;
- ✦ Het bezoek van verenigingen en groepen is een inschatting op basis van het door de huidige vaste gebruikers opgegeven bezoek, aangevuld met enig extra bezoek door (maatschappelijke) groepen;
- ✦ Naar verwachting zorgen de uitgebreide buitenvoorzieningen voor een extra animocijfer van 0,7. Doordat er tijdens de openstelling een gecombineerd aanbod met de binnenvoorziening is (in ieder geval het doelgroepenbassin), is op die momenten het recreatief bezoek binnen en buiten niet los van elkaar te zien. Daarnaast is het bezoek aan de buitenbaden sterk afhankelijk van de weersinvloeden.

Het bezoek per m² stijgt met de groei van het aantal inwoners in het verzorgingsgebied naar 285 (exclusief buitenbassins), een getal boven de benchmark. Een oorzaak is dat het tijdens het huidig verenigingsgebruik er ten opzichte van banenzwemmen of doelgroepactiviteiten relatief veel bezoekers gebruik maken van de bassins. Evenwel rijst de vraag of het zwembad in de toekomst wel in staat is om aan de vraag te voldoen. Daarom is in **bijlage 7** is een voorbeeldrooster van het zwembad (binnenbaden, 43 reguliere weken) toegevoegd. Het rooster is slechts een voorbeeld en is exclusief:

- ✦ Wedstrijden en incidenteel aanbod van verenigingen;
- ✦ Aanbod in de vakantieweken (waarin vaak een aangepast rooster gehanteerd wordt);
- ✦ Het gebruik van de buitenbassins.

Voor het bepalen of er sprake is van voldoende capaciteit zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ✦ Recreatief zwemmen kent 30 bezoeken per uur per bassin. Doordat bezoekers langer dan een uur blijven zijn er meer bezoekers aanwezig;
- ✦ Banenzwemmen kent 7 bezoeken per twee banen per uur. Doordat banenzwemmers gemiddeld minder dan een uur zwemmen zijn er minder bezoekers per baan aanwezig;
- ✦ Doelgroepactiviteiten kennen gemiddeld 16 bezoekers per activiteit. De duur per activiteit kan per aanbod verschillen;
- ✦ Zwemles gaat uit 45 minuten les, groepen van gemiddeld 12 leerlingen met een bezettingsgraad van 90%. In het wedstrijd bassin is rekening gehouden met een gelijktijdig gebruik van drie groepen, in het doelgroepenbassin twee;
- ✦ Voor het verenigingsgebruik is aangesloten bij de huidige totale gebruiksuren waarbij in geval van 'dubbel gebruik' er op een ander moment is ingeroosterd. Het aantal weken per jaar dat de verenigingen gebruik maken van het zwembad verschilt per vereniging en ook per dag. Het rooster laat het verenigingsgebruik in de 'drukste weken' zien.

² Op basis van een zwemles van 45 minuten.

Tabel 6 laat samengevat het gebruik en bezoek zien op basis van de opgenomen uren, weken (43) en uitgangspunten ten aanzien van het bezoek. Omdat verenigingsgebruik wisselt en de opgenomen uren zijn gebaseerd op het opgegeven bezoek, worden dit gebruik in de tabel weggelaten.

Rooster (43 weken)	Banen	Recreatief	Doelgroep	Zwemles
Wedstrijdbassin (uren per week)	26,7	7,0	1,8	19,5
Doelgroepenbassin (uren per week)	6,0	7,0	24,0	17,0
Totaal bezoek	45.752		22.220	57.276

Tabel 6: activiteiten aanbod

- Voor recreatief zwemmen geldt dat juist in de vakantieweken het aanbod groter en het bezoek hoger is. Met het aangepaste rooster in deze vakantieweken is er voldoende aanbod om het verwachte bezoek te faciliteren en ook bij een hoger bezoek per uur is er voldoende capaciteit om de vraag op te vangen;
- De verwachte vraag vanuit doelgroepen is met de huidige configuratie op te vangen waarbij hier eveneens geldt dat er voldoende watercapaciteit is om grotere groepen te faciliteren;
- Ook voor zwemles is er voldoende capaciteit, waarbij geldt dat in de vakantieperiode doorgaans (deels) zwemles gegeven wordt. Hierdoor, en door de capaciteit van de zwembaden om eventueel een extra groep per uur te faciliteren, is het zwembad groot genoeg om aan de verwachte vraag te voldoen.

Vergelijking zwembaden

In tabel 7 worden de verwachte bezoekersaantallen van de nieuwbouw van de verschillende onderzoeken naast elkaar gelegd. Daarbij zijn zoals aangegeven in paragraaf 1.2 de bezoekersaantallen geactualiseerd. Ook is een kolom toegevoegd voor een basisvariant van het buitenbad voor het gezamenlijke zwembad waarbij enkel een 25-meter wedstrijdbassin is opgenomen.

Zwembad	Nieuwbouw					
Bezoek	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk basis	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. buitenbad
Recreatief en banen zwemmen	56.000	56.000	184.000	33.000	13.000	12.000
Doelgroepen	22.000	22.000		13.000	6.000	6.000
Zwemles	56.000	56.000		33.000	22.000	22.000
Verenigingen	25.000	25.000		13.000	12.000	12.000
Totaal binnenbad	159.000	159.000	184.000	92.000	53.000	52.000
Buitenbad (of buitenruimte)	39.000	19.000		0	6.250	15.000
Totaal inclusief buitenbad	198.000	178.000	184.000	92.000	59.250	67.000
Bezoek per m ² zwemwater (binnen)	245	245	259	172	156	153

Tabel 7: Overzicht bezoekersaantallen

- In de verkenning van een gezamenlijk zwembad zijn de bezoekersaantallen niet uitgesplitst. Vergelijking op activiteitsniveau is daardoor niet mogelijk;
- Het bezoek voor De Lockhorst is in zijn geheel opnieuw geraamd op basis van vergelijkbare animocijfers als voor het nieuwe gezamenlijke zwembad;
- Het zwemlesbezoek in De Duikelaar is aangepast van 30.000 naar 22.000 bezoekers. Dit aantal past beter bij de gerealiseerde bezoekersaantallen in 2024 en het benchmarkcijfer voor zwemlessen;
- Er is (opnieuw) met de verenigingen gesproken waardoor de bezoekersaantallen van de verenigingen hoger uitvallen dan bij eerdere onderzoeken. Het nieuwe aantal is meegenomen voor zowel het gezamenlijke zwembad als voor de individuele zwembaden;
- Het is duidelijk te zien dat het bezoek per m² van de nieuwbouw van individuele zwembaden achterblijft bij het gezamenlijke zwembad en bij eveneens bij de benchmark (250 bezoekers per m²).

3. Investeringskostenraming

3.1 Second opinion op de raming van Verbaell / Straman

Op basis van onze ervaring hebben we een second opinion uitgevoerd op de raming van Verbaell / Straman. Voor de vergelijking zijn wij uitgegaan van de configuratie en hoeveelheden van Verbaell. De nieuwe ruimtestaat vanuit Synarchis is geen onderdeel van de second opinion. Het resultaat van de second opinion is weergegeven op een overzicht dat als **bijlage 8** is gevoegd bij deze notitie.

Op basis van de hierna genoemde uitgangspunten en aandachtspunten komen we tot een investeringskostenraming van 22,0 miljoen euro exclusief btw in vergelijking met een investeringskostenraming van Verbaell / Straman van 19,1 miljoen euro, exclusief btw.

De analyse op hoofdlijnen betreft:

- De bouwkosten ramen wij op basis van referenties op circa 4.000 – 4.500 euro per m². Voor de buitenbaden verwachten wij een zelfde prijs per m² buitenbad. Deze getallen liggen in lijn met het kengetal dat is te vinden in bouwkostenkompas als basisprijs voor de bouwkosten van een zwembad (wedstrijdbassin) (totale bandbreedte tussen 3.500 en 5.000 euro per m² prijspeil september 2025. De door Verbaell / Straman gehanteerde getallen liggen circa 10% onder onze referenties;
- De honoraria begroot door Verbaell / Straman bedragen circa 5% van de bouwkosten. Op basis van ervaring ramen wij de honoraria tussen de 8% en 10% van de bouwkosten. De honoraria begroot door Straman zijn te laag;
- De infrakosten begroot door Verbaell / Straman achten wij op basis de huidige kennis als realistisch. Hierbij opgemerkt dat er geen locatie bekend is;
- De leges als door Verbaell / Straman begroot achten wij realistisch. Hierbij opgemerkt dat deze zijn berekend op basis van de legesverordening in Sliedrecht. Mocht de locatie in Hardinxveld-Giessendam komen te liggen zijn de leges hoger;
- De second opinion is uitgevoerd op een raming prijspeil november 2024. Prijsstijgingen zijn geen onderdeel van de raming;
- De locatie is niet bekend. Er is geen second opinion uitgevoerd op de post bouwrijp maken à 210.000 euro;
- De interne kosten van 150.000 euro zijn niet besproken met de gemeente. In de praktijk komen wij uiteenlopende cijfers hiervoor tegen in Nederland;
- De projectbegeleidingskosten begroot door Verbaell / Straman zijn op basis van onze ervaring te laag;
- De aansluitkosten begroot door Straman zijn niet te beoordelen, omdat de locatie niet bekend is en er sprake is van netcongestie. De oplossing voor dit probleem is nog niet bekend;
- De inrichtingskosten begroot door Verbaell / Straman achter wij realistisch;
- Het percentage onvoorzien begroot door Verbaell / Straman op 8% achten wij realistisch.

3.2 Investeringskostenraming

Op basis van de herziene configuratie is een nieuwe raming gemaakt voor het gezamenlijk zwembad. Deze raming is onderdeel van **bijlage 2**. Ook zijn de ramingen van een nieuw zwembad in Sliedrecht (onderdeel **bijlage 4**) en Hardinxveld-Giessendam inclusief buitenbad (onderdeel **bijlage 5**) geactualiseerd. De uitgangspunten van de drie ramingen zijn geharmoniseerd en daarmee vergelijkbaar gemaakt. Van de raming van het gezamenlijk zwembad is naast de door te rekenen variant “uitgebreid” ook een raming gemaakt met een basis buitenbad (model Verbaell). Tot slot zijn de meerkosten bepaald voor een 8-baans wedstrijd bassin in plaats van een 6-baans wedstrijd bassin. De verwachte investeringskosten van beide aanpassingen zijn eveneens in **bijlage 3** opgenomen. In de tabel onder paragraaf 4.1 zijn de investeringskosten per scenario als onderdeel van de tabel voor de eigenaarslasten weergegeven.

Uitgangspunten investeringskostenraming (alle varianten)

- Exclusief btw, prijspeil heden (geen prijsstijgingen);
- Exclusief grondkosten en bouwrijp maken;
- Exclusief interne kosten gemeenten;
- Exclusief netcongestie;
- Exclusief eventuele extra kosten voor aanvullende duurzaamheidsinvesteringen;
- Exclusief mogelijk voordelen van marktwerking.

4. Jaarlasten

De toekomstige jaarlasten van het gezamenlijke zwembad zijn onder te verdelen in twee categorieën. Allereerst de lasten die voortvloeien uit het eigendom; het financieren en in stand houden van de accommodatie. Daarnaast zal de exploitatie naar verwachting een jaarlijks tekort laten zien dat met een gemeentelijke bijdrage gedekt dient te worden. In dit hoofdstuk zijn beide onderdelen van de jaarlast geraamd. Tot aan het in gebruik nemen van een nieuw gebouw zijn nog vele keuzes te maken en kunnen vele variabelen wijzigen. De ramingen zijn op hoofdlijnen met als doel richting te geven aan de te verwachten jaarlasten.

4.1 Eigenaarslasten zwembad

De eigenaarslasten bestaan uit kapitaallasten, onderhoud, belastingen (OZB-eigenaren) en verzekeringen (opstal). Ter berekening van de eigenaarslasten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Kapitaallasten

- De afschrijvingstermijn voor nieuwbouw bedraagt 40 jaar. Alle investeringen worden in 40 jaar afgeschreven. Vervanging van gebouwonderdelen met een kortere levensduur worden opgenomen bij de kostenpost 'onderhoud';
- Er wordt annuïtair afgeschreven. Hierdoor zijn de gepresenteerde kapitaallasten in elk jaar gelijk;
- De meegegeven rekenrente bedraagt thans 3,5%.
- De exploitatievorm (zie separate notitie) is nog niet bekend. Op basis van de voorkeuren is een exploitatie door een commerciële exploitant of een sportbedrijf aannemelijk. Beide varianten hebben fiscaal een winstoogmerk waarmee de btw op de investeringen van de gemeente via het BCF (btw compensatiefonds) teruggevraagd kan worden. Btw vormt hierdoor geen kostenpost in de berekening.

Onderhoud

- Het vervangingsonderhoud bedraagt 1,6% van de bouwkosten;
- Het dagelijks en periodiek onderhoud en het onderhoud van de losse inventaris valt onder de verantwoordelijkheid van de exploitant en is opgenomen in de exploitatieraming.

Belasting en verzekeringen

- De eigenaarsbelasting OZB wordt berekend aan de hand van het gemeentelijke percentage (0,3444%³) afgezet tegen een fictieve WOZ-waarde gelijk aan de bouwkosten;
- De opstalverzekering gaat uit van een promillage van 0,8‰ afgezet tegen een herbouwwaarde ter hoogte de fictieve WOZ-waarde.

Overzicht eigenaarslasten

In tabel 8 zijn de eigenaarslasten op basis van de uitgangspunten weergegeven.

Eigenaarslasten gemeente	Gezamenlijk uitgebreid	Gezamenlijk basis	Gezamenlijk verkenning	Lockhorst	Duikelaar incl. ligweide	Duikelaar incl. buitenbad
Investeringskosten (excl. btw)	€ 28.200.000	€ 25.800.000	€ 18.999.000	€ 17.700.000	€ 12.200.000	€ 14.400.000
Kapitaallasten	€ 1.346.000	€ 1.207.000	€ 890.000	€ 884.000	€ 571.000	€ 726.000
Onderhoudskosten	€ 256.000	€ 240.000	Onbekend	€ 205.000	€ 141.000	€ 170.000
Belasting en verzekeringen	€ 68.000	€ 64.000		€ 38.000	€ 36.000	€ 43.000
Totaal eigenaarslasten	€ 1.670.000	€ 1.511.000		€ 1.127.000	€ 748.000	€ 939.000

Tabel 8: Overzicht eigenaarslasten

- In de verkenning zijn geen specifieke eigenaarslasten benoemd. Op basis van de investering en de annuïtaire afschrijving over 40 jaar met een rekenrente van 3,5% is een kapitaallast van € 890.000 vast te stellen;
- Voor het zwembad in Sliedrecht zijn haar eigen gemeentelijke belastingen aangehouden;

³ Het hoogste % van de gemeenten wordt gehanteerd.

- Voor het zwembad in Hardinxveld zijn de investeringskosten exclusief btw opgenomen. Met de huidige gemeentelijke exploitatievorm is de btw op de investeringen mogelijk een aanvullende kostenpost;
- Voor het zwembad in Hardinxveld is voor het buitenbad een afschrijving van 20 jaar gehanteerd.

4.2 Exploitatieraming

In deze paragraaf wordt de exploitatieraming van het gezamenlijke zwembad “uitgebreid” en “basis” gepresenteerd. Een vergelijking met de nieuwbouw van een individueel zwembad in Sliedrecht en in Hardinxveld-Giessendam (inclusief buitenbad) is door toevoeging van de naastgelegen kolommen te maken. Een vergelijking met de verkenning ontbreekt omdat hier slechts een totale jaarlast van € 539.000 is gepresenteerd. Tabel 9 geeft de ramingen weer.

Gezamenlijk zwembad	Gezamenlijk	Gezamenlijk	Sliedrecht	H-G
Overzicht (ex btw)	Uitgebreid	Basis	Raadsbesluit	Inclusief buitenbad
Baten	2025	2025	2025	2025
Zwembad				
- Recreatief (inclusief buitenbaden)	€ 523.000	€ 413.000	€ 182.000	€ 149.000
- Doelgroepen	€ 151.000	€ 151.000	€ 89.000	€ 41.000
- Zwemles	€ 602.000	€ 602.000	€ 394.000	€ 262.000
- Verhuur verenigingen/groepen	€ 96.000	€ 96.000	€ 46.000	€ 48.000
Horeca	€ 150.000	€ 131.000	€ 37.000	€ 20.000
Overige baten	€ 25.000	€ 25.000	€ 15.000	€ 3.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 1.547.000	€ 1.418.000	€ 763.000	€ 523.000
Kosten				
Personeelskosten	€ 959.000	€ 879.000	€ 458.000	€ 478.000
Energie, water en chemicaliën	€ 171.000	€ 168.000	€ 116.000	€ 92.000
Huurdersonderhoud	€ 108.000	€ 105.000	€ 78.000	€ 72.000
Overige kosten	€ 360.000	€ 360.000	€ 236.000	€ 136.000
TOTAAL KOSTEN	€ 1.598.000	€ 1.512.000	€ 888.000	€ 778.000
Exploitatieresultaat	€ -51.000	€ -94.000	€ -125.000	€ -255.000
Dekkingspercentage	97%	94%	86%	67%

Tabel 9: Exploitatieramingen

Toelichting raming

- De ramingen zijn prijspeil 2025 en exclusief btw. Voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam kan de btw een kostenpost vormen indien de btw op de kosten niet gecompenseerd kunnen worden;
- De exploitatie voor het gezamenlijke zwembad en het zwembad in Sliedrecht gaat uit van een winstoogmerk (commerciële exploitant of een overheidsbedrijf). Voor Hardinxveld-Giessendam blijft uitgegaan worden van een gemeentelijke exploitatie;
- Voor het bepalen van de omzet van het zwembad van alle drie de ramingen zijn de eerder geraamde bezoekersaantallen met de volgende gemiddelde opbrengst (inclusief btw) gehanteerd:
 - Recreatief zwemmen en banen zwemmen: € 6,00 per bezoeker;
 - Doelgroepactiviteiten: € 7,50 per bezoeker;
 - Zwemles: € 13,00 per bezoeker;
 - Verenigingen: € 20,83 per uur per baan.
- De horecaopbrengsten zijn gebaseerd op het aantal bezoekers en de activiteit die bezocht wordt, afgezet tegen benchmarkgegevens;
- Een benchmarkpercentage voor de personeelskosten van exploitaties die de cao zwembaden volgen is 55%-70%. Voor Sliedrecht is 60% gehanteerd, voor de gemeentelijke exploitatie in Hardinxveld-Giessendam is aangesloten bij eerder onderzoek. Voor het gezamenlijke zwembad is het percentage (62%) hoger dan voor Sliedrecht als gevolg van een mogelijke overname van (een deel van) het personeel met een gemeentelijke cao;
- De energiekosten zijn in deze fase (mede als gevolg van netcongestie) lastig in te schatten. Voorlopig is uitgegaan van:
 - Gezamenlijk zwembad: 750.000 kWh bij all-in tarief van €0,20;

- Zwembad Sliedrecht: 525.000 kWh bij all-in tarief van €0,20;
- Zwembad Hardinxveld-Giessendam: aangesloten bij eerdere ramingen.
- Het huurdersonderhoud bestaat uit het dagelijks en periodiek onderhoud en is geraamd op 0,6% van de bouwkosten met een aanvullende opslag in geval van de buitenbaden;
- De overige kosten bestaan uit:
 - Gebruikersbelasting (in geval van Sliedrecht op haar eigen % gebaseerd) en verzekeringen;
 - Inkoopkosten horeca (35% van ver verkoopopbrengsten);
 - Kantoorkosten, verkoopkosten, schoonmaakkosten, automatiseringskosten, accountantskosten, afschrijvingskosten voor inventaris van de exploitant en overige post algemeen;
 - In geval van het gezamenlijke zwembad en het zwembad in Sliedrecht een vergoeding voor de commerciële exploitant (administratie, -winst -en beheervergoeding).

Er is geen huur in het exploitatieoverzicht opgenomen. Bij een commerciële exploitant of overheidsbedrijf dient een kostprijs dekkende huur (lees: de eigenaarslasten) in rekening gebracht te worden om fiscaal gezien als winst beogend aangemerkt te worden. Het inbrengen van deze huur leidt tot een verslechtering van het exploitatieresultaat met hetzelfde bedrag. De eigenaarslasten bedragen in dat geval per saldo nul.

Onderaan de raming is een dekkingspercentage weergegeven. Dit percentage geeft de verhouding tussen de opbrengsten (exclusief exploitatiebijdrage) en kosten (exclusief huur) aan. Bij een percentage van boven de 80% wordt gesproken over een efficiënte exploitatie. Het gezamenlijke zwembad heeft een percentage van 97% en kan daarmee als zeer efficiënt beschouwd worden. Ook het zwembad in Sliedrecht kan efficiënt geëxploiteerd worden, waarbij het percentage voor Hardinxveld-Giessendam onvoldoende is.

Samenvatting totale jaarlasten

Tabel 10 geeft afsluitend een overzicht van de totale jaarlasten van de gemeenten (opgebouwd uit exploitatielasten en eigenaarslasten) per onderzoek.

Overzicht totale lasten	Uitgebreid	Basis	Sliedrecht	H-G
Totale eigenaarslasten	€ 1.670.000	€ 1.511.000	€ 1.127.000	€ 939.000
Totale exploitatielasten	€ 51.000	€ 94.000	€ 125.000	€ 255.000
Totale gemeentelijke jaarlasten	€ 1.721.000	€ 1.605.000	€ 1.252.000	€ 1.194.000
Jaarlast per bezoeker	€ 8,69	€ 9,02	€ 13,61	€ 17,82

Tabel 10: Overzicht totale jaarlasten

- Het meest opvallend is dat de gemeentelijke jaarlasten van de verkenning niet als realistisch beschouwd kunnen worden. Bij de eerder berekende kapitaallast van €890.000 zou er een exploitatieoverschot van € 351.000 resteren. Dit is ongekend in de branche;
- De totale jaarlasten van het gezamenlijke uitgebreide zwembad zijn bij de gehanteerde uitgangspunten € 725.000 lager dan wanneer beide gemeenten zelfstandig een zwembad zouden realiseren. Voor de basisvariant is dit € 841.000;
- De uitgebreide variant van een gezamenlijk zwembad kent de laagste jaarlast per bezoeker.

Bijlage 1 Overzicht zwembaden in regio

Overzicht zwembaden		Locatie	Faciliteiten				Toelichting
		plaats	recreatiebad	wedstrijdbad 25m (banen)	doelgroepenbad	Buitenbad	
Binnenbaden							
A	De Lockhorst	Sliedrecht	onderwerp van vervanging				
B	De Duikelaar	Hardinxveld-Giessendam					
C	Sportcentrum Papendrecht	Papendrecht		8	X	X	Buitenbaden 2 van 25 meter, 1x diep 1x 1,20 tot 2,00 meter diepte + peuterbad. Bad c.a. 10 jaar oud
D	Caribabad	Gorinchem	X	6	X	X	Ruime recreatieve faciliteiten, heeft een regiofunctie op dit gebied. Nieuwe binnenbaden medio 2027 geopend
E	Sportcentrum Blokweer	Alblasserdam		8			Heropend in 2024 na sluiting van c.a. 2 jaar i.v.m. veiligheid wedstrijdbad (8 jaar oud)
?	Nieuw zwembad gemeente Molenlanden	Giessenburg		4		X	Op basis van berichten uit media een vierbaans wedstrijdbassin. Komt zeer onwaarschijnlijk. Buitenbad bestaat al.
Gemeente Molenlanden heeft verspreid over de kernen 6 buitenbaden							

Bijlage 2 Gezamenlijk zwembad

INVESTERINGSKOSTENRAMING

Gezamenlijk zwembad met uitgebreid buitenbad en verenigingsruimten buiten

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad
plaats:	Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase:	PVE
versie:	Basisbegroting
datum:	21-okt-25
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 21-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

locatie pm / bouwrijp maken exclusief
excl. grondkosten
raming prijspeil heden (geen prijsstijgingen gerekend)
excl. interne kosten gemeenten
excl. kosten t.g.v. netcongestie
excl. aanvullende kosten extra duurzaamheid
excl. BTW
excl. marktwerking

Aard Zwembad

Planning

	okt-25
looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

Lokatie

Geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein, kosten voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
Geen informatie bekend over bodem etc.

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 21-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde		aantal	totaal			
	m2		ruimten	m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal							
tochtportaal			10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie			50	1	50		
back office			10	1	10		
spreekkamer			12	1	12		
toiletten droog gedeelte			4	6	24		
toilet minder validen, droog gedeelte			6	1	6		
werkkast			10	2	20		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal						132	
Bassins binnenbad							
	lengte	breedte				diepte	inhoud
wedstrijdbad	25,0	16,0	400	1	400	2,8	1.120
incl. beweegbare bodem halve bad							
perron lange zijde tribune	25,0	3,0	75	1	75		
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63		
perron korte zijde start	21,5	4,0	86	1	86		
perron korte zijde overkant	21,5	3,0	65	1	65		
toeschouwersruimte			0,6	100	64		
doelgroepenbad	25,0	10,0	250	1	250	2,8	700
incl. duo beweegbare bodem en plug play speelelementen							
perron lange zijde tribune	30,0	2,5	75	1	75		
perron lange zijde overkant	30,0	2,5	75	1	75		
perron korte zijde start	10,0	2,5	25	1	25		
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25	1	25		
glijbaan met skimout			60	1	60		
peuterbassin	0,0	0,0	0	0	0	0,4	0
perrons peuterbassin			0	0	0		
sauna			0	0	0		
EHBO / massageruimte			15	1	15		
Jury / wedstrijdruimte / vergaderruimte			20	1	20		
Badmeesterspost			15	1	15		
Bergingen baden			25	2	50		
Berging verenigingen			10	3	30		
						1.392	
Kleedruimten							
kleedkamers groepsruimte			25	4	100		
doucheruimte groepsruimte			16	2	32		
toiletten groepsruimten			4	8	32		
wisselcabines			1,7	30	50		
gezinscabines			4,0	4	16		
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12		
make up ruimte			10	1	10		
opslag atributen en (miva)materialen			10	1	10		
afsluitbare garderobekasten			0,10	200	20		
Subtotaal Kleedruimten						282	
Personeelsruimten							
kantoorruimte			16	2	32		
vergaderruimte			20	1	20		
berging / kopieer / server			12	1	12		
wasruimte / droogruimte			10	1	10		
personeelsruimte (incl. pantry)			25	1	25		
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			20	2	40		
toilet personeel			4	2	8		
werkruimte technische dienst			10	1	10		
werkkast			10	0	0		
Subtotaal Personeelsruimten						157	
Horeca							
bar/zaal			150	1	150		
keuken			35	1	35		
keukenberging			15	1	15		
containerruimte			10	1	10		
uitgiftepunt buiten			16	0	0		

verenigingsruimte	60	1	60	
Subtotaal Horeca				270
Overige ruimten				
berging algemeen	15	2	30	
fietsenstalling	12	1	12	
technische ruimten	650	1	650	
				692
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)				2.925
Oppervlakte verkeersruimte			234	8,0% van NVO
Ontwerpverlies			88	3,0% van NVO
Oppervlakte constructie			205	7,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)				3.452
Badmeesterspost buiten incl. ehbo, kleedhokjes toiletten en buitenberging, uitgiftepur			200	
badmeesterpost incl. ehbo		20		
uitgiftepunt		20		
toiletten		18		
hokjes		70		
douches		12		
berging		40		
toeslagen		20		
		200		
Recreatief bassin 80-140 cm	300	1	300	
inclusief 2 glijbanen uitkomend in bassin				
Spraypark	200	1	200	
Duikkuil met 1 en 3 meter plank	12,5	10	125	
Ligweide met sport- en speelelementen	10.000	1	10.000	excl. bassins

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 21-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	30.000	m2
bruto vloeroppervlakte sportcentrum	3.452	m²
bebouwd vloeroppervlakte = keldervloer	2.682	m²

parkeerplaatsen zwembad binnenb:	13,3 pp/100 m2 water	86	st
parkeerplaatsen buitenbad	15,8 pp/100 m2 water	99	st
parkeerplaatsen totaal		185	st

fietsparkeerplaatsen	20 fpp / 100 m2 water	255	st
----------------------	-----------------------	-----	----

oppervlakte verhard	5.640	m2
bebouwd vloeroppervlakte	2.682	m2
oppervlakte ligweide excl. bassins	9.000	m2
oppervlakte onverhard	12.678	m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

bouwrente	excl. per jr
bouwkostenstijging	0,00% per jr
grondprijs	excl. euro/m2
reservering onvoorzien	10,00%

LOOPTIJD

looptijd voorbereiding	24	mnd
looptijd aanbesteding	12	mnd
looptijd ontwerpfase	12	mnd
looptijd uitvoeringsfase	18	mnd
totale looptijd project	66	mnd
oplevering	apr-31	

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 21-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Investeringskosten

excl. BTW

Kosten gemeente

100	Grondkosten	20.000
200	Projectbegeleiding	769.081
300	Renten	excl.
400	Bijkomende kosten	400.000
500	Interieur	220.000
Totaal	Kosten gemeente	1.409.081

Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten	15.381.628
1200	Honoraria	1.307.438
1300	Infra	7.273.234
1400	Bijkomende kosten	285.660
1500	Prijsstijgingen	excl.
1600	Marktwerving	excl.
Totaal	Kosten marktpartij	24.247.961

ONVOORZIEN

2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	2.566.000
------	------------	-------------------------	-----------

Totaal	Investeringskosten	excl. BTW	28.223.042
---------------	---------------------------	------------------	-------------------

BTW

5.926.839

excl. SPUK

Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)	34.149.881
---------------	-------------------------------------	-------------------

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 21-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Kosten gemeente

100	Grondkosten			
110	grondkosten	inbreng om niet		0
120	sloopkosten en bouwrijp maken			excl.
130	grondonderzoekskosten			20.000
100	Totaal	Grondkosten		20.000
200	Projectbegeleiding			
210	interne kosten gemeente	0,00%		excl.
220	projectmanagement	2,50%		384.541
230	overige adviseurs	1,00%		153.816
240	contractmanagement en kwaliteitstoezi	1,50%		230.724
	Totaal	Projectbegeleiding		769.081
300	Renten			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding	excl.	18 maanden	0
330	rente uitvoering	excl.	9 maanden	0
	Totaal	Renten		0
400	Bijkomende kosten			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			75.000
420	aansluitkosten	E, W, glasvezel (incl. nieuwe trafo) , riolering		325.000
430	maatregelen netcongestie			excl.
440	maatregelen extra duurzaamheid			excl.
450	verzekeringen (car)		in aanneemsom	
460	festiviteiten		incl.	
	Totaal	Bijkomende kosten		400.000
500	Interieur			
510	losse inrichting			220.000
	Totaal	Interieur		220.000

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 21-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten			
1110	Sloopkosten en bouwrijp maken		0	
1120	Onderbouw		1.335.459	387
1130	Bovenbouw		1.688.331	489
1140	Afbouw		1.146.767	332
1150	Afwerkingen		1.763.305	511
1160	Werktuigkundige installaties		3.545.986	1.027
1170	Electrotechnische installaties		1.366.269	396
1180	Vaste inrichting		1.841.750	534
	Subtotaal		12.687.867	3676 euro/m2
	Algemene Bouwplaatskosten	10,00%	1.268.787	
			13.956.654	
	Algemene Kosten	7,00%	976.966	
			14.933.620	
	Winst en Risico	3,00%	448.009	
	Totaal Bouwkosten		15.381.628	4456 euro/m2

1200 Honoraria marktpartij

1210	architect	4,50% van bouwkosten	692.173	
1220	constructeur	1,00% van bouwkosten	153.816	
1230	adviseur installaties	1,25% van bouwkosten	192.270	
1240	adviseur bouwfysica	0,75% van bouwkosten	115.362	
1250	overige adviseurs	1,00% van bouwkosten	153.816	
	Totaal Honoraria marktpartij		1.307.438	

1300 Kosten infra en buitenbad

1310	Infra en buitenbad		7.273.234	
	Totaal Kosten infra en buitenbad		7.273.234	

1400 Bijkomende kosten

1310	leges en welstand		285.660	
	Totaal Bijkomende kosten		285.660	

1500 Prijsstijgingen

1510	prijsstijgingen voorbereidingskosten	0,00%	48 maanden	0
1520	prijsstijgingen uitvoeringskosten	0,00%	57 maanden	0
	Totaal Prijsstijgingen			0

1600 Marktwerving

1610	marktwerving	0,00% van bouwkosten	0	
	Totaal Marktwerving			0

Bijlage 3 Schematisch overzicht onderzoeken

datum: 22 oktober 2025

Gemeente Variant	Hardinxveld-Giessendam Basis = duurzaam in stand houden
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x15
Doelgroepenbad	12x8
BVO	?
<u>Buiten</u>	
Ligweide	buiten gebruik
Buitenbad	buiten gebruik
Speelbad	buiten gebruik
Peuterbad	buiten gebruik
Speelelementen	-
<u>Investering</u>	
pp 2026	3,9 mln
levensduur	20 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	55.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 340.800
Exploitantiebijdrage	€ 254.750
Totale jaarlasten	€ 595.550
Jaarlast per bezoeker	€ 10,83

Gemeente Variant	Hardinxveld-Giessendam Nieuwbouw scenario 1
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x10,4
Doelgroepenbad	-
BVO	1567 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	nee
Buitenbad	nee
Speelbad	nee
Peuterbad	nee
Speelelementen	-
<u>Investering</u>	
pp 2024	9,5 mln
pp 2027	10,2 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	47.500
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 588.000
Exploitantiebijdrage	€ 227.000
Totale jaarlasten	€ 815.000
Jaarlast per bezoeker	€ 17,16

Gemeente Variant	Hardinxveld-Giessendam Nieuwbouw scenario 2
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x12,9
Doelgroepenbad	-
BVO	1689 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	nee
Buitenbad	nee
Speelbad	nee
Peuterbad	nee
Speelelementen	nee
<u>Investering</u>	
pp 2024	10,5 mln
pp 2027	11,4 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	52.500
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 656.800
Exploitantiebijdrage	€ 201.625
Totale jaarlasten	€ 858.425
Jaarlast per bezoeker	€ 16,35

Gemeente Variant	Hardinxveld-Giessendam Nieuwbouw scenario 3
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x10,4
Doelgroepenbad	10x8
BVO	2043 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	nee
Buitenbad	nee
Speelbad	nee
Peuterbad	nee
Speelelementen	-
<u>Investering</u>	
pp 2024	11,8 mln
pp 2027	12,8 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	55.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 733.000
Exploitantiebijdrage	€ 243.250
Totale jaarlasten	€ 976.250
Jaarlast per bezoeker	€ 17,75

Gemeente Variant	Slidrecht Meer passend zwembad
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x16
Doelgroepenbad	15x10
BVO	3100 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	ja (beperkt)
Buitenbad	nee
Te openen gevel	ja
<u>Investering</u>	
pp 2024	17,5 mln
pp 2027	19,9 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u> *	
Bezoekersaantal	92.000
<u>Jaarlasten</u> *	
Eigenaarslasten	€ 1.127.000
Exploitantiebijdrage	€ 125.000
Totale jaarlasten	€ 1.252.000
Jaarlast per bezoeker	€ 13,61

* o.b.v. second opinion 2025

Gemeente Variant	Hardinxveld-Giessendam Renovatie buitenbad
Opsteller	Synarchis
<u>Buiten</u>	
Ligweide	ja
Buitenbad	25x12 (renovatie)
Speelbad	18x12 (renovatie)
Peuterbad	10x10 m2 (renovatie)
Speelelementen	-
<u>Investering</u>	
pp 2024	2,2 mln
levensduur	20 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	15.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 297.000
Exploitantiebijdrage	€ 30.000
Totale jaarlasten	€ 327.000
Jaarlast per bezoeker	€ 21,80

Opgesteld in 2024

Opgesteld in 2025
(vergelijkbaar
gemaakte op
uitgangspunten en
pp2025

Gemeente Variant	Hardinxveld-Giessendam
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x10,4
Doelgroepenbad	12x8
BVO	2043 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	ja
Buitenbad	25x12 (renovatie)
Speelbad	18x12 (renovatie)
Peuterbad	10x10 m2 (renovatie)
Speelelementen	-
<u>Investering</u>	
pp 2025	14,4 mln
levensduur	40 jaar / 20 jaar (buitenbad)
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	67.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 939.000
Exploitantiebijdrage	€ 255.000
Totale jaarlasten	€ 1.194.000
Jaarlast per bezoeker	€ 17,82

Gemeente Variant	Gezamenlijk Gezaamenlijk met basis buitenbad
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x16
Doelgroepenbad	25x10
BVO	3452 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	ja
Recreatiebad	25x15
Duikbad	-
Peuterbad	50 m2
Speelelementen	Basis
<u>Investering</u>	
pp 2025	25,8 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	178.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 1.511.000
Exploitantiebijdrage	€ 91.000
Totale jaarlasten	€ 1.602.000
Jaarlast per bezoeker	€ 9,00

Gemeente Variant	Gezamenlijk Gezaamenlijk met uitgebreid buitenbad
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x16
Doelgroepenbad	25x10
BVO	3452 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	ja
Recreatiebad	300 m2 + 2 glijbanen
Duikbad	112 m2 (1+3m)
Sp[raypark	200 m2
Speelelementen	Uitgebreid
<u>Investering</u>	
pp 2025	28,2 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	198.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 1.670.000
Exploitantiebijdrage	€ 51.000
Totale jaarlasten	€ 1.721.000
Jaarlast per bezoeker	€ 8,69

meerprijs 8 banen bad 1,8 mln

Gemeente Variant	Slidrecht Meer passend zwembad
Opsteller	Synarchis
<u>Binnen</u>	
Wedstrijdbad	25x16
Doelgroepenbad	15x10
BVO	2992 m2
<u>Buiten</u>	
Ligweide	ja (beperkt)
Buitenbad	nee
Te openen gevel	ja
<u>Investering</u>	
pp 2025	17,7 mln
levensduur	40 jaar
<u>Bezoek</u>	
Bezoekersaantal	92.000
<u>Jaarlasten</u>	
Eigenaarslasten	€ 1.127.000
Exploitantiebijdrage	€ 125.000
Totale jaarlasten	€ 1.252.000
Jaarlast per bezoeker	€ 13,61

Bijlage 4 De Lockhorst

INVESTERINGSKOSTENRAMING

Zwembad Sliedrecht

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad
plaats:	Gemeente Sliedrecht
projectfase:	PVE
versie:	Basisbegroting
datum:	17-okt-25
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

locatie pm / bouwrijp maken exclusief
excl. grondkosten
raming prijspeil heden (geen prijsstijgingen gerekend)
excl. interne kosten gemeenten
excl. kosten t.g.v. netcongestie
excl. aanvullende kosten extra duurzaamheid
excl. BTW
excl. marktwerking

Aard Zwembad

Planning

17-10-2025

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

Lokatie

Geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein, kosten voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
Geen informatie bekend over bodem etc.

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde		aantal	totaal			
	m2		ruimten	m2 nvo			
Entrée/Centrale Hal							
tochtportaal			10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie / back office			72	1	72		
toiletten droog gedeelte			9	2	18		
toilet minder validen, droog gedeelte			6	1	6		
werkkast			10	2	20		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal						126	
Bassins binnenbad							
	lengte	breedte				diepte	inhoud
wedstrijdbad	25,0	16,0	400	1	400	2,6	1.040
perron lange zijde tribune	25,0	2,5	63	1	63		
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63		
perron korte zijde start	21,0	3,5	74	1	74		
perron korte zijde overkant	21,0	2,5	53	1	53		
toeschouwersruimte			0,6	100	64		
doelgroepenbad	15,0	10,0	150	1	150	2,6	390
perron lange zijde tribune	20,0	2,5	50	1	50		
perron lange zijde overkant	20,0	2,5	50	1	50		
perron korte zijde start	10,0	2,5	25	1	25		
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25	1	25		
peuterbassin	8,0	5,0	40	0	0	0,4	0
perrons peuterbassin			128	0	0		
skim out en perrons glijbaan			90	0	0		
whirlpool incl. perrons			24	0	0		
sauna			12	0	0		
Badmeesterspost /ehbo/wedstrijdleiding			15	3	45		
Bergingen baden			20	2	40		
Berging verenigingen			15	1	15		
						1.115	
Kleedruimten							
kleedkamers groepsruimte			25	4	100		
doucheruimte groepsruimte			16	2	32		
doucheruimte ligweide			6	0	0		
toiletten groepsruimten			9	2	18		
wisselcabines			1,7	20	34		
gezinscabines			4,0	4	16		
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12		
make up ruimte			10	1	10		
berging attributen			10	1	10		
afsluitbare garderobekasten			0,12	200	24		
Subtotaal Kleedruimten						256	
Personeelsruimten							
managementruimte/administratie/beheerdersruimte			12	2	24		
vergaderuimte / docentenruimte			20	1	20		
berging / kopieer / server			10	1	10		
wasruimte			6	1	6		
personeelsruimte (incl. pantry)			25	1	25		
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			15	2	30		
Subtotaal Personeelsruimten						115	
Horeca							
bar/zaal			150	1	150		
keuken			25	1	25		
bergruimte en containerruimte			10	2	20		
verenigingsruimte			50	1	50		
berging verenigingsruimte			10	1	10		
Subtotaal Horeca						255	
Overige ruimten							
berging algemeen			15	1	15		
fietsenstalling			12	1	12		
technische ruimten			600	1	600		
						627	

Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)	2.494	
Oppervlakte verkeersruimte	249	10,0% van NVO
Ontwerpverlies	75	3,0% van NVO
Oppervlakte constructie	175	7,0% van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	2.992	

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	6.000 m2
bruto vloeroppervlakte sportcentrum	2.972 m²
bebouwd vloeroppervlakte = keldervloer	2.249 m²

parkeerplaatsen zwembad binnenb:	13,3 pp/100 m2 water	73 st
parkeerplaatsen buitenbad	15,8 pp/100 m2 water	0 st
parkeerplaatsen totaal		73 st

fietsparkeerplaatsen	20 fpp / 100 m2 water	110 st
----------------------	-----------------------	--------

oppervlakte verhard	2.299 m2
bebouwd vloeroppervlakte	2.249 m2
oppervlakte onverhard	953 m2
oppervlakte ligweide	500 m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	pm per jr
bouwkostenstijging	0,00% per jr
grondprijs	excl. euro/m2
reservering onvoorzien	10,00%

LOOPTIJD

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Investeringskosten

excl. BTW

Kosten gemeente

100	Grondkosten	20.000
200	Projectbegeleiding	703.554
300	Renten	excl.
400	Bijkomende kosten	300.000
500	Interieur	200.750
Totaal	Kosten gemeente	1.224.304

Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten	12.791.884
1200	Honoraria	1.119.290
1300	Infra	798.815
1400	Bijkomende kosten	168.750
1500	Prijsstijgingen	excl.
1600	Marktwerving	excl.
Totaal	Kosten marktpartij	14.878.739

ONVOORZIEN

2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.610.000
------	------------	-------------------------	-----------

Totaal	Investeringskosten	excl. BTW	17.713.043
---------------	---------------------------	------------------	-------------------

BTW

3.719.739

excl. SPUK

Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)	21.432.782
---------------	-------------------------------------	-------------------

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Kosten gemeente

100	Grondkosten			
110	grondkosten			0
120	notaris			0
130	grondonderzoekskosten			20.000
100	Totaal Grondkosten			20.000
200	Projectbegeleiding			
210	interne kosten gemeente	0,00%		excl.
220	projectmanagement	2,75%		351.777
230	overige adviseurs	1,00%		127.919
240	contractmanagement en kwaliteitstoezi	1,75%		223.858
	Totaal Projectbegeleiding			703.554
300	Renten			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding	pm	18 maanden	0
330	rente uitvoering	pm	9 maanden	0
	Totaal Renten			0
400	Bijkomende kosten			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			50.000
420	aansluitkosten			250.000
430	verzekeringen (car)			in aanneemsom
440	festiviteiten			incl.
	Totaal Bijkomende kosten			300.000
500	Interieur			
510	inrichting sporthal (vast verplaatsbaar en los)			0
520	overige losse inrichting			182.500
530	advieskosten inrichting	10,00%	over 610	18.250
	Totaal Interieur			200.750

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Sliedrecht
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten			
1110	Sloopkosten en bouwrijp maken		0	
1120	Onderbouw		1.118.070	376
1130	Bovenbouw		1.460.252	491
1140	Afbouw		979.479	330
1150	Afwerkingen		1.501.719	505
1160	Werktuigkundige installaties		2.915.860	981
1170	Electrotechnische installaties		1.178.971	397
1180	Vaste inrichting		1.302.250	438
	Subtotaal		10.456.601	3519 euro/m2
	Algemene Bouwplaatskosten	11,00%	1.150.226	
			11.606.827	
	Algemene Kosten	7,00%	812.478	
			12.419.305	
	Winst en Risico	3,00%	372.579	
	Totaal Bouwkosten		12.791.884	4305 euro/m2

1200 Honoraria marktpartij

1210	architect	4,25% van bouwkosten	543.655	
1220	constructeur	1,25% van bouwkosten	159.899	
1230	adviseur installaties	1,50% van bouwkosten	191.878	
1240	adviseur bouw fysica	0,75% van bouwkosten	95.939	
1250	overige adviseurs	1,00% van bouwkosten	127.919	
	Totaal Honoraria marktpartij		1.119.290	

1300 Kosten infra

1310	Terreininrichting		798.815	
------	-------------------	--	----------------	--

1400 Bijkomende kosten

1410	leges en welstand	1,32% van bouwkosten	168.750	
	Totaal Bijkomende kosten		168.750	

1500 Prijsstijgingen

1510	prijsstijgingen voorbereidingskosten	0,00%	48 maanden	0
1520	prijsstijgingen uitvoeringskosten	0,00%	57 maanden	0
	Totaal Prijsstijgingen			0

1600 Marktwerving

1610	marktwerving	0,00% van bouwkosten	0	
	Totaal Marktwerving		0	

Bijlage 5 De Duikelaar incl. Buitenbad

INVESTERINGSKOSTENRAMING

4 baans wedstrijdabad + 10x8 m2 instructiebad
(incl. herinrichting buitenbad)

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad
plaats:	Gemeente Hardinxveld Giessendam
projectfase:	PVE
versie:	Basisbegroting
datum:	17-okt-25
opgesteld door:	ir. P.K. Post

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

locatie pm / bouwrijp maken exclusief
excl. grondkosten
raming prijspeil heden (geen prijsstijgingen gerekend)
excl. interne kosten gemeenten
excl. kosten t.g.v. netcongestie
excl. aanvullende kosten extra duurzaamheid
excl. BTW
excl. marktwerking

Aard Zwembad

Planning

17-10-2025

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

Lokatie

Geen rekening gehouden met specifieke locatiegebonden aspecten, waaronder kosten ten gevolge van planschade, bodemverontreiniging, archeologie, infrastructurele ontsluitingen buiten terrein, kosten voor omleggen kabels en leidingen, uitbreiding water t.g.v. watertoets, explosieven, etc.
Geen informatie bekend over bodem etc.

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	10	1	10		
centrale hal, incl kassa / receptie / back office	50	1	50		
toiletten droog gedeelte	3	2	6		
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6		
werkkast	8	2	16		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				88	
Bassins binnenbad					
	lengte	breedte		diepte	inhoud
wedstrijdbad	25,0	10,4	260	1	260
				2,6	676
perron lange zijde tribune	25,0	2,5	63	1	63
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63
perron korte zijde start	15,4	3,5	54	1	54
perron korte zijde overkant	15,4	2,5	39	1	39
toeschouwersruimte			0,6	0	0
doelgroepenbad	10,0	8,0	80	1	80
				2,6	208
perron lange zijde tribune	15,0	3,0	45	1	45
perron lange zijde overkant	15,0	2,5	38	1	38
perron korte zijde start	8,0	2,5	20	1	20
perron korte zijde overkant	8,0	2,5	20	1	20
peuterbassin	8,0	5,0	40	0	0
perrons peuterbassin			90	0	0
Badmeesterspost /ehbo/wedstrijdleiding			15	1	15
Bergingen baden			15	3	45
					740
Kleedruimten					
kleedkamers groepsruimte			20	2	40
doucheruimte groepsruimte			12	1	12
toiletten groepsruimten			3	3	9
wisselcabines			1,7	20	34
gezinscabines			4,0	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12
make up ruimte / buggystalling			10	1	10
afsluitbare garderobekasten			0,12	150	18
Subtotaal Kleedruimten					151
Wedstrijdruimte	lengte	breedte	hoogte		
wedstrijdruimte	44	26	7	1.144	0
				0	0
toeschouwersruimte				0,75	0
wedstrijdleiding				15	0
ehbo ruimte				15	0
berging onderwijs / verenigingen				165	0
Subtotaal Wedstrijdruimte					0
Kleedruimten					
kleedkamers			25	0	0
wasruimten			15	0	0
scheidsrechtersruimte / docentenruimte			10	0	0
Subtotaal Kleedruimten					0
Personeelsruimten					
managementruimte/administratie/beheerdersruimte			15	1	15
vergaderruimte / docentenruimte			20	0	0
wasruimte			6	1	6
personeelsruimte (incl. pantry)			15	1	15
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet			10	2	20
Subtotaal Personeelsruimten					56
Horeca					
bar/zaal			100	1	100
keuken			15	1	15
bergruimte en containerruimte			15	2	30
Subtotaal Horeca					145
Overige ruimten					

berging algemeen / server / rolstoelen	10	3	30	
fietsenstalling	0	0	0	
technische ruimten	425	1	425	
				455
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)				1.634
Oppervlakte verkeersruimte			245	
Ontwerpverlies			49	
Oppervlakte constructie			114	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)				2.043

15,0% van NVO
3,0% van NVO
7,0% van NVO

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	7.000 m2
bruto vloeroppervlakte sportcentrum	2.043 m ²
bebouwd vloeroppervlakte = keldervloer	1.509 m ²

parkeerplaatsen zwembad binnenb:	13,3 pp/100 m2 water	45 st
parkeerplaatsen buitenbad	15,8 pp/100 m2 water	0 st
parkeerplaatsen totaal		45 st

fietsparkeerplaatsen	20 fpp / 100 m2 water	68 st
----------------------	-----------------------	-------

oppervlakte verhard	1.517 m2
bebouwd vloeroppervlakte	1.509 m2
oppervlakte onverhard	3.974 m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	0,00% per jr
bouwkostenstijging	0,00% per jr
grondprijs	excl. euro/m2
reservering onvoorzien	10,00%

LOOPTIJD

looptijd voorbereiding	24 mnd
looptijd aanbesteding	12 mnd
looptijd ontwerpfase	12 mnd
looptijd uitvoeringsfase	18 mnd
totale looptijd project	66 mnd
oplevering	apr-31

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Investeringskosten

excl. BTW

Kosten gemeente

100	Grondkosten	10.000
200	Projectbegeleiding	522.768
300	Renten	excl.
400	Bijkomende kosten	125.000
500	Interieur	134.750
Totaal	Kosten gemeente	792.518

Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten	8.712.799
1200	Honoraria	784.152
1300	Infra	2.590.532
1400	Bijkomende kosten	210.509
1500	Prijsstijgingen	excl.
1500	Marktwerving	excl.
Totaal	Kosten marktpartij	12.297.992

ONVOORZIEN

2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.309.000
------	------------	-------------------------	-----------

Totaal	Investeringskosten	excl. BTW	14.399.510
---------------	---------------------------	------------------	-------------------

BTW

3.023.897

excl. SPUK

Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)	17.423.407
---------------	-------------------------------------	-------------------

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

Kosten gemeente

100	Grondkosten			
110	grondkosten			0
120	notaris			0
130	grondonderzoekskosten			10.000
100	Totaal Grondkosten			10.000
200	Projectbegeleiding			
210	interne kosten gemeente	0,00%		excl.
220	projectmanagement	3,00%		261.384
230	overige adviseurs	1,00%		87.128
240	contractmanagement en kwaliteitstoezi	2,00%		174.256
	Totaal Projectbegeleiding			522.768
300	Renten			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding	0,00%	18 maanden	0
330	rente uitvoering	0,00%	9 maanden	0
	Totaal Renten			0
400	Bijkomende kosten			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			25.000
420	aansluitkosten			100.000
430	verzekeringen (car en ontwerprisico)			in aanneemsom
440	festiviteiten			incl.
	Totaal Bijkomende kosten			125.000
500	Interieur			
510	inrichting sporthal (vast verplaatsbaar en los)			0
520	overige losse inrichting			122.500
530	advieskosten inrichting	10,00%	over 610	12.250
	Totaal Interieur			134.750

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad
 plaats: Gemeente Hardinxveld Giessendam
 projectfase: PVE
 versie: Basisbegroting
 datum: 17-okt-25
 opgesteld door: ir. P.K. Post

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten			
1110	Sloopkosten en bouwrijp maken		0	
1120	Onderbouw		804.244	394
1130	Bovenbouw		1.066.201	522
1140	Afbouw		549.208	269
1150	Afwerkingen		1.019.452	499
1160	Werktuigkundige installaties		1.905.291	933
1170	Electrotechnische installaties		816.607	400
1180	Vaste inrichting		897.600	439
	Subtotaal		7.058.602	3456 euro/m2
	Algemene Bouwplaatskosten	12,00%	847.032	
			7.905.634	
	Algemene Kosten	7,00%	553.394	
			8.459.028	
	Winst en Risico	3,00%	253.771	
	Totaal Bouwkosten		8.712.799	4266 euro/m2
1200	Honoraria marktpartij			
1210	architect	4,50% van bouwkosten	392.076	
1220	constructeur	1,25% van bouwkosten	108.910	
1230	adviseur installaties	1,50% van bouwkosten	130.692	
1240	adviseur bouwfysica	0,75% van bouwkosten	65.346	
1250	overige adviseurs	1,00% van bouwkosten	87.128	
	Totaal Honoraria marktpartij		784.152	
1300	Kosten infra			
1310	Terreininrichting		2.590.532	
1400	Bijkomende kosten			
1310	leges en welstand	2,42% van bouwkosten	210.509	
	Totaal Bijkomende kosten		210.509	
1500	Prijsstijgingen			
1510	prijsstijgingen voorbereidingskosten	0,00% 48 maanden	0	
1520	prijsstijgingen uitvoeringskosten	0,00% 57 maanden	0	
	Totaal Prijsstijgingen		0	
1600	Marktwerving			
1610	marktwerving	0,00% van bouwkosten	0	
	Totaal Marktwerving		0	

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente Sliedrecht en Hardinxveld Giessendam
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Bijlage 6

Vergelijking ruimtestaten gezamenlijk zwembad

RUIMTESTAAT

Synarchis

Verbaell

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
Entrée/Centrale Hal			
tochtportaal	10	1	10
centrale hal, incl kassa / receptie	50	1	50
back office	10	1	10
spreekkamer / werkplek	12	1	12
toiletten droog gedeelte	4	6	24
toilet minder validen, droog gedeelte	6	1	6
werkkast	10	2	20
Subtotaal Entrée/Centrale Hal			132
Bassins binnenbad			
	lengte	breedte	
wedstrijdbad	25,0	16,0	400
incl. beweegbare bodem halve bad			1
			400
perron lange zijde tribune	25,0	3,0	75
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63
perron korte zijde start	21,5	4,0	86
perron korte zijde overkant	21,5	3,0	65
toeschouwersruimte			0,6
			100
			64
doelgroepenbad	25,0	10,0	250
incl. duo beweegbare bodem en plug play speelelementen			1
			250
perron lange zijde tribune	30,0	2,5	75
perron lange zijde overkant	30,0	2,5	75
perron korte zijde start	10,0	2,5	25
perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25
			1
			25
glijbaan met skimout (buitenlangs)			60
			1
			60
peuterbassin	0,0	0,0	0
perrons peuterbassin			0
sauna			0
			0
EHBO / massageruimte			15
Jury / wedstrijdruimte / vergaderruimte			20
Badmeesterspost			15
Bergingen baden			25
Berging verenigingen			10
			3
			30
			1.392
Kleedruimten			
kleedkamers groepsruimte	25	4	100
doucheruimte groepsruimte	16	2	32
toiletten groepsruimten	4	8	32
wisselcabines	1,7	30	50
gezinscabines	4,0	4	16
mindervaliden kleedkamer / toilet	12	1	12
make up ruimte	10	1	10
opslag attributen en (miva)materialen	10	1	10
afsluitbare garderobekasten	0,10	200	20
Subtotaal Kleedruimten			282
Personeelsruimten			
kantoorruimte	16	2	32
			16
			30
			1
			30
vergaderruimte	20	1	20
berging / kopieer / server	12	1	12
wasruimte / droogruimte	10	1	10
personeelsruimte (incl. pantry)	25	1	25
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	20	2	40
toilet personeel	4	2	8
werkruimte technische dienst	10	1	10
werkkasten	10	0	0
Subtotaal Personeelsruimten			157
Horeca			
bar/zaal	150	1	150
keuken (bereiding + spoel)	35	1	35
keukenberging	15	1	15
containerruimte	10	1	10
verenigingsruimte	60	1	60
Subtotaal Horeca			270
Overige ruimten			
berging algemeen	15	2	30
buitenberging	20	0	0
nieuwe badpost buiten incl. EHBO en toiletten	80	0	0
Kleedkamers combi met binnen			0
fietsenstalling	12	1	12
technische ruimten	650	1	650
			692
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			
			2.925
Oppervlakte verkeersruimte			234
Ontwerpverlies			88
			8,0% van NVO
			3,0% van NVO
Oppervlakte constructie			205
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			3.452
			7,0% van NVO
Recreatief bassin 80-140 cm	300	1	300
inclusief 2 glijbanen uitkomend in bassin			
Spraypark	200	1	200
Peuterbad			
Duikkuil met 1 en 3 meter plank	12,5	10	125
Ligweide met sport- en speelelementen	10.000	1	10.000

	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo
	15	1	15
	50	1	50
	10	0	0
	8	1	8
	4	8	32
	8	1	8
	15	1	15
			128
	lengte	breedte	
	25,0	21,0	525
			1
			525
	25,0	3,0	75
	25,0	2,5	63
	26,5	4,0	106
	26,5	3,0	80
			0,6
			0
			0
	20,0	10,0	200
			1
			200
	27,0	3,0	81
	27,0	2,5	68
	10,0	4,0	40
	10,0	3,0	30
			100
			1
			100
	0,0	0,0	0
			0
			0
			0
	15	1	15
	20	1	20
	12	1	12
	25	4	100
			1.514
	24	6	144
	20	2	40
	4	4	16
	1,7	30	52
	4,0	4	16
	8	2	16
	7	2	14
	10	2	20
	0,10	160	16
			334
	16	1	16
	30	1	30
	20	0	0
	12	0	0
	10	1	10
	35	1	35
	20	2	40
	4	6	24
	10	1	10
	8	2	16
			181
	175	1	175
	40	1	40
	20	1	20
	10	1	10
	100	1	100
			345
	12	4	48
	20	2	40
	100	1	100
			0
	12	0	0
	410	1	410
			598
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			
			3.100
Oppervlakte verkeersruimte			176
Ontwerpverlies			35
subtotaal			3.311
			213
			3.524
Wedstrijdbad	375	1	375
	50	1	50
	10.000	1	10.000

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad
plaats: Gemeente
projectfase: PVE
versie: Basisbegroting
datum: 17-okt-25
opgesteld door: ir. P.K. Post

Bijlage 8

Second
verkenning

opinion

investeringskostenraming

Investeringskosten

Uitgangspunt pp november 2024

Synarchis

Verbaell

				excl. BTW		excl. BTW
Kosten gemeente						
100	Grondkosten			210.000	onzeker, geen locatie bekend	210.000
200	Projectbegeleiding			718.601		467.266
300	Renten			excl.		excl,
400	Bijkomende kosten			400.000		400.000
500	Interieur			200.000		200.000
Totaal	Kosten gemeente			1.528.601		1.277.266
Kosten marktpartij						
1100	Bouwkosten			16.245.750		14.646.200
1200	Honoraria			1.462.118		721.060
1300	Infra			935.000		935.000
1400	Bijkomende kosten			168.750		168.750
1500	Prijsstijgingen			excl.		excl
Totaal	Kosten marktpartij			18.811.618		16.471.010
ONVOORZIEN						
2000	onvoorzien	8,00% van 100 t/m 1900		1.627.000	8,00% van 100 t/m 1900	1.420.000
Totaal	Investeringskosten	excl. BTW		21.967.219	excl. BTW	19.168.276
BTW				4.613.116		4.025.338
excl. SPUK						
Totaal	Stichtingskosten (incl. BTW)			26.580.335		23.193.614

Kosten gemeente

100	Grondkosten					
110	grondkosten	inbreng om niet		0		0
120	sloop en bouwrijp maken			210.000	afhankelijk van locatie	210.000
130	grondonderzoekskosten			0		0
100	Totaal	Grondkosten		210.000		210.000
200	Projectbegeleiding					
210	interne kosten gemeente			150.000	??	150.000
220	projectmanagement	2,00%		324.915		317.266
230	contractmanagement en kwaliteitstoezic	1,50%		243.686		incl.
	Totaal	Projectbegeleiding		718.601		467.266
300	Renten					
	Totaal	Renten		excl.		excl,
400	Bijkomende kosten					
410	PR / communicatie			75.000		75.000
420	aansluitkosten	E, W, glasvezel (incl. nieuwe trafo) , riolering		325.000		325.000
430	maatregelen netcongestie			excl.		
440	maatregelen extra duurzaamheid			excl.		
450	verzekeringen			in aanneemsom		
	Totaal	Bijkomende kosten		400.000		400.000
500	Interieur					
510	vaste inrichting zwembad					
520	losse inrichting zwembad			125.000		125.000
530	overige losse inrichting			75.000		75.000
	Totaal	Interieur		200.000		200.000

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten					Bouwkosten
1110	Bouwkosten zwembad incl. installaties	3.424 m2	4.250	14.552.000		Bouwkosten binnenbad bouwkundig
	Buitenpost	100 m2				Vaste inrichting
1120	Buitenbaden	375 m2	4.250	1.593.750		Bouwkosten buitenbaden
	Peuterbad	50 m2	2.000	100.000		Installaties binnen- en buitenbaden
	Totaal	Bouwkosten		16.245.750		14.646.200
1200	Honoraria marktpartij	9,00% van bouwkosten		1.462.118		721.060
1300	Kosten infra					
1310	Terreininrichting incl. 100 parkeerplaatsen			365.000		365.000
1320	Speelelementen ligweide			425.000		425.000
1330	Groenvoorzieningen			145.000		145.000
	Totaal	Kosten infra		935.000		935.000
1400	Bijkomende kosten					
1310	leges en welstand	max. 7,5 mln bouwkosten 2,25%		168.750	o.b.v. Sliedrecht, Hardinxveld 285.660	2,25% van bouwkosten
	Totaal	Bijkomende kosten		168.750		168.750
1500	Prijsstijgingen				172500	
	Totaal	Prijsstijgingen		excl.		excl



Beleidsontwikkeling



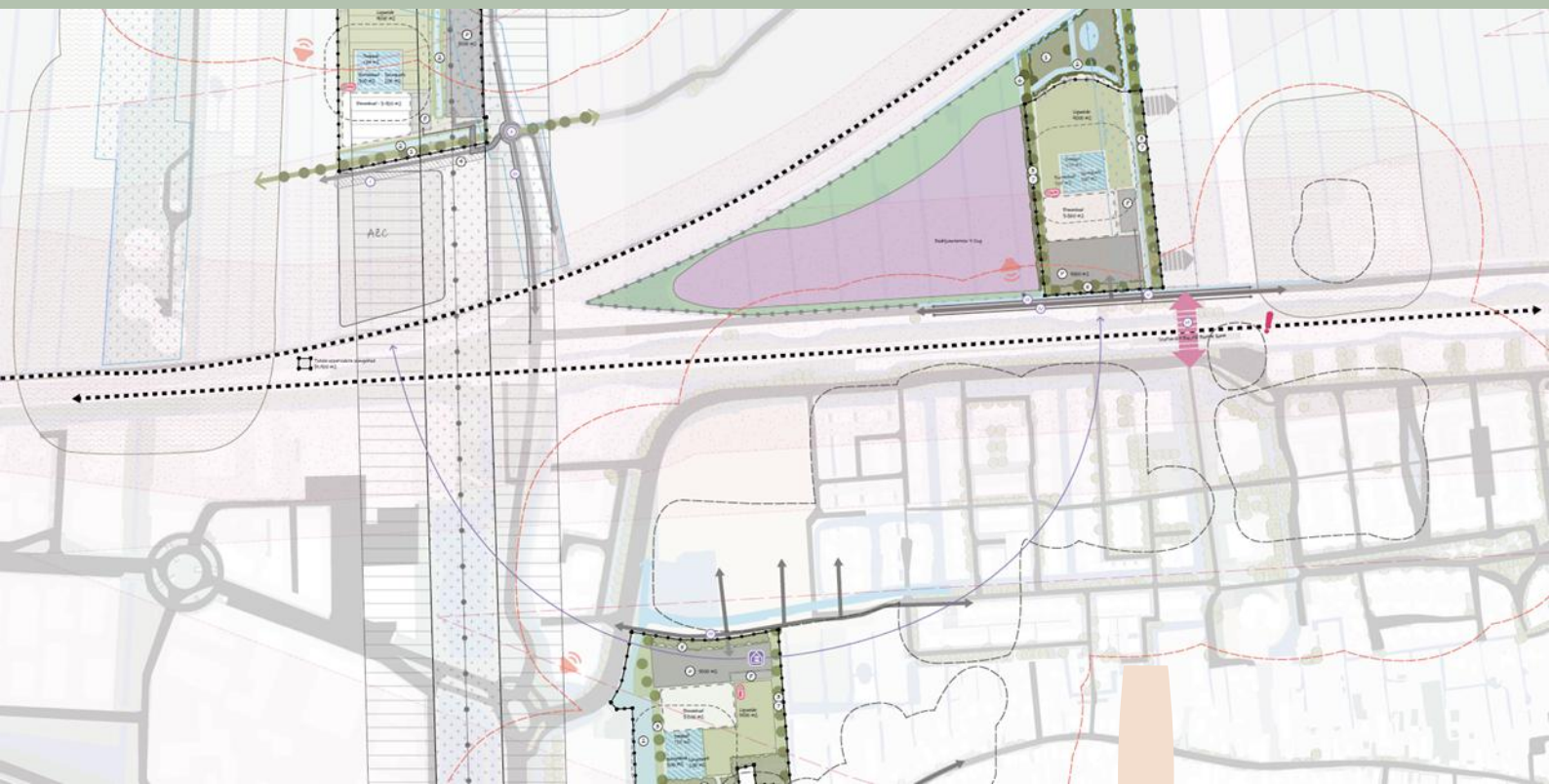
Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement



Rapport

Locatiestudie gezamenlijk zwembad

Analyse planologie en
omgevingsaspecten

Status: Definitief

Datum: 07-11-2025

Kenmerk: -25013023

Autorisatieblad

Locatiestudie gezamenlijk zwembad

Analyse milieu- en omgevingsaspecten

	Naam	Akkoord	Datum
Opgesteld door	EDo, EBr, EZa		
Gecontroleerd door	JRi		
Vrijgegeven door			

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
Definitief	EZa	7-11-2025	Definitieve versie n.a.v. feedback

Samenvatting

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam hebben het besluit genomen om de realisatie van een gezamenlijk zwembad te verkennen. Er zijn rondom de gemeentegrens drie mogelijke locaties gevonden. Om een weloverwogen locatiekeuze te kunnen maken is door Movares | Smart Urban Engineering een locatiestudie uitgevoerd waarbij diverse potentiële locaties zijn onderzocht door middel van een analyse van de milieu-, beleids- en omgevingsaspecten.

In onderhavige studie zijn de verschillende locatiekenmerken systematisch geanalyseerd. De locaties zijn op basis van vier thema's per aspect beoordeeld op de mate van verwachte belemmeringen en risico's, alsmede de kansen en mogelijkheden. Hiervoor is gebruikgemaakt van het stoplichtmodel, waarmee de scores op een eenduidige en visuele manier zijn weergegeven in een afwegingskader.

In onderstaande tabel wordt op een zeer beknopte wijze een samenvatting van de analyse gegeven.

Locatie	Samenvatting risico's en kansen	Score
Locatie 1 – Zwijskade	Meest risicovol; beleidsmatig is een zware onderbouwing nodig vanwege ligging in buitengebied zonder status voor grootschalige stedelijke ontwikkeling; complexe inpassing door geur, ongunstige verkeerssituatie, beperkingen hoogspanning vanwege beheer en veiligheid, en maatschappelijke gevoeligheid; zowel technisch als planologisch uitdagend.	
Locatie 2 – 't Oog	Voornamelijk beheersbare risico's; grote afhankelijkheid van uitvoerbaarheid benodigde verkeersmaatregelen al dan niet in combinatie met woningbouwontwikkeling vormt grootste risico; maatregelen en aandacht zijn nodig voor externe veiligheid/omgevingsveiligheid en geur in verband met gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijfspercelen; goede inpassing mogelijk bij goede afstemming.	
Locatie 3 – Blauwe Zoom	Voornamelijk beheersbare risico's; ruimteclaim woningbouw en het bieden van een alternatief voor de te bouwen woningen grootste risicofactor, benodigde geluidsmaatregelen en de relatief grote waterbergingsopgave vanuit omliggende ontwikkelingen/transformaties (bestaand en toevoeging vanwege zwembad) vormen een aandachtspunt; technisch uitvoerbaar met planmatige maatregelen.	

Vervolgens is voor iedere locatie, op basis van de geconstateerde aandachtspunten en risico's, een voorstel voor de ruimtelijke inpassing opgesteld.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Methodiek	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Locatie 1 – Zwijskade	8
2.1	Afwegingskader	8
2.2	Voorstel ruimtelijke inpassing en aandachtspunten bij inpassing	12
3	Locatie 2 – 't Oog	14
3.1	Afwegingskader	14
3.2	Voorstel ruimtelijke inpassing en aandachtspunten bij inpassing	18
4	Locatie 3 – Blauwe Zoom	20
4.1	Afwegingskader	20
4.2	Voorstel ruimtelijke inpassing en aandachtspunten bij inpassing	24
5	Advies en conclusie	26
	Colofon	27
	Bijlage 1 Overzicht locaties	
	Bijlage 2 Legenda inpassing	
	Bijlage 3 Inpassing locatie 1 - Zwijskade	
	Bijlage 4 Inpassing locatie 2 - 't Oog	
	Bijlage 5 Inpassing locatie 3 - Blauwe Zoom	
	Bijlage 6 Analyse Conditionering	
	Bijlage 7 Analyse verkeer en bereikbaarheid	
	Bijlage 8 Analyse beleidskaders	
	Bijlage 9 Analyse ruimte en landschap	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam hebben het besluit genomen om de realisatie van een gezamenlijk zwembad te verkennen. Beide gemeenten beschikken ieder over verouderde en niet-duurzame zwembaden die niet meer voldoen aan de huidige eisen op het gebied van veiligheid, comfort en duurzaamheid. Uit een eerste verkenning en een aanvullend onderzoek is gebleken dat een gezamenlijke zwemvoorziening voor Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht voordelen kan hebben. Met een dergelijke opzet bestaat een waardevolle kans om een duurzame, energiezuiniger zwemvoorziening te realiseren met mogelijk meer faciliteiten tegen een lagere exploitatielast. Hoewel een gezamenlijke zwemvoorziening voordelen met zich meebrengt, komt het haast niet voor dat twee gemeenten dit gezamenlijk realiseren. Dit maakt het een bijzonder unieke opgave.

Een gezamenlijk zwembad voor een gecombineerde bevolking van zo'n 50.000 inwoners mag rekenen op 175.000 tot 200.000 bezoeken per jaar. Op basis van deze verwachte aantallen wordt een gezamenlijk zwembad beoogd met een overdekt deel, bestaande uit een wedstrijdbad en een doelgroepenbad. Daarnaast omvat het zwembad een buitenfaciliteit, bestaande uit een recreatief bassin, een spraypark en een duikkuil. Tevens worden voorzien in een tribune en verenigingsruimte, een horecavoorziening, een glijbaan en andere speelvoorzieningen, evenals een ruime ligweide.

Voor het beoogde zwembad is een locatieverkenning verricht, waarbij een ligging nabij de gemeentegrens het uitgangspunt vormde. Er zijn rondom de gemeentegrens drie mogelijke locaties gevonden, zie figuur 1:

1. Perceel Zwijnskade in Sliedrecht
2. Perceel T' Oog in Hardinxveld-Giessendam
3. Perceel Blauwe Zoom in Hardinxveld-Giessendam



Figuur 1: Drie potentiële locaties n.a.v. locatieverkenning

Voor een uiteindelijke keuze is de wens om de locatiekenmerken, haalbaarheid en ontwikkel- en realisatiekosten van de drie percelen te onderzoeken. Op basis van een locatiestudie kunnen deze locaties beoordeeld worden op diverse aspecten, waarna de gemeenteraad een keuze kan maken.

Movares | Smart Urban Engineering is gevraagd om voor deze unieke opgave een analyse van de juridisch-planologische mogelijkheden en kansen, alsook risico's en belemmeringen te verrichten. De kracht van Movares zit in de veelzijdigheid van disciplines die dit vraagstuk aankunnen. Een brede afweging vanuit alle specialismen is voor deze bijzondere zoektocht nodig. Om tot een goede afweging tussen de verschillende locaties te komen is het noodzakelijk dat er vanuit een brede variatie aan expertise wordt meegekeken. De inpassing van het zwembad moet immers haalbaar zijn binnen bestaande beleidskaders, maar ook binnen kaders op het gebied van milieu- en omgevingswaarden.

Om een weloverwogen locatiekeuze te kunnen maken, is een locatiestudie uitgevoerd waarbij diverse potentiële locaties zijn onderzocht. In onderhavige studie zijn de verschillende locatiekenmerken systematisch geanalyseerd, waaronder ruimtelijke, planologische, verkeers- en maatschappelijke aspecten. Daarbij is gekeken naar zowel kansen als risico's die de realisatie van een zwembad op de betreffende locaties kunnen beïnvloeden.

Het doel van dit rapport is om op basis van de uitgevoerde analyses een geïnformeerde afweging te maken tussen de mogelijke locaties en een onderbouwd advies te formuleren over de meest geschikte locatie.

In de volgende hoofdstukken worden de gehanteerde methodiek, de analyses per locatie en het uiteindelijke advies- en de conclusies gepresenteerd. Dit document biedt daarmee zowel inzicht in de onderliggende analyse als een overzichtelijke weergave van de conclusies voor de besluitvorming.

1.2 Methodiek

Ten behoeve van de locatiestudie voor het nieuwe zwembad zijn verschillende analyses uitgevoerd vanuit diverse vakdisciplines. Deze analyses zijn erop gericht om de geschiktheid van potentiële locaties op een systematische en transparante wijze te beoordelen. De onderzoeken vormen de input van het afwegingskader dat in onderhavige document wordt gepresenteerd.

De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van bureaustudie en bestudering van bestaande gegevens, databanken, en beleidsstukken, aangevuld met kennis en informatie van specialisten. Hiervoor is binnen de gemeenten een gezamenlijke werksessie gehouden, waarin adviseurs en vakspecialisten vanuit verschillende disciplines (zoals verkeer, ruimtelijke ordening, milieu) hun expertise hebben ingebracht. Op deze manier is zowel gebruikgemaakt van objectieve data als van actuele 'praktijkkennis' binnen de organisaties.

Om de verschillende locaties op een zorgvuldige en vergelijkbare wijze te beoordelen, zijn vier deelanalyses uitgevoerd. Elke analyse richt zich op een specifiek thema dat relevant is voor de juridisch-planologische haalbaarheid en geschiktheid van een zwembadlocatie. Gezamenlijk geven deze onderzoeken een integraal beeld van de kansen, risico's en randvoorwaarden per locatie. De analyse is verdeeld op basis van de volgende vier thema's:

1. **Analyse van condities en locatiekenmerken:** Bij deze analyse zijn de ruimtelijke en fysieke eigenschappen van de individuele locaties onderzocht, evenals de directe omgeving. Hierbij is gekeken naar factoren die van invloed kunnen zijn op de geschiktheid voor realisatie van een zwembad, zoals bodemgesteldheid, milieuhinder vanuit geur en geluid en externe veiligheid. Per locatie zijn ook aandachtspunten, risico's en kansen benoemd.
2. **Analyse verkeer en bereikbaarheid:** In deze analyse is de bereikbaarheid van elke locatie in kaart gebracht, zowel voor autoverkeer als voor fietsverkeer. Daarbij is gekeken naar bestaande infrastructuur, verkeersveiligheid, parkeervoorzieningen en eventuele noodzakelijke aanpassingen of uitbreidingen van de infrastructuur die voortvloeien uit de keuze voor een bepaalde locatie.
3. **Analyse planologische en beleidsmatige inpasbaarheid:** Deze analyse richt zich op de planologische en beleidsmatige randvoorwaarden en verplichtingen die gelden binnen het betreffende plangebied. Er is getoetst aan het geldende en voorgenomen beleid van gemeente, provincie en rijk, evenals aan relevante

juridische kaders zoals het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan, bestemmingsplannen en verordeningen. Hierbij is beoordeeld in hoeverre een locatie past binnen de beleidsmatige en juridische kaders, en welke procedures eventueel nodig zijn voor realisatie.

4. **Ruimtelijke analyse en lagenbenadering:** Op basis van de ruimtelijke lagenbenadering is onderzocht hoe het zwembad landschappelijk kan worden ingepast binnen de omgeving. Daarbij is gekeken naar ruimtelijke structuur, verkaveling, zichtlijnen, landschappelijke karakteristieken en de relatie met omliggende functies. Deze analyse biedt inzicht in de ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid van de ontwikkeling op de betreffende locatie.

De resultaten van de bovengenoemde analyses vormen de input voor het afwegingskader. In dit kader worden de locaties per aspect beoordeeld op de mate van verwachte belemmeringen en risico's. Hiervoor is gebruikgemaakt van het stoplichtmodel, waarmee de scores op een eenduidige en visuele manier worden weergegeven.

Score	
	Positief, geen te verwachten belemmeringen
	Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking
	Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking
	Negatief, hoog risico, mogelijke showstopper
	Showstopper

Per locatie is op basis van dit model een samenvattend afwegingskader opgesteld. Hierin worden de uitkomsten van de analyses overzichtelijk gepresenteerd in een tabel, waarin per aspect de beoordeling visueel (door middel van kleuren) zichtbaar is gemaakt. Deze systematiek maakt het mogelijk om op transparante wijze de kansrijke en risicovolle punten van de onderzochte locaties te vergelijken en een goed onderbouwde locatiekeuze te maken. De afzonderlijke analyses en onderliggende rapportages zijn als bijlagen bij dit document opgenomen.

Vervolgens is voor iedere onderzochte locatie, op basis van de geconstateerde aandachtspunten en risico's, een voorstel voor de ruimtelijke inpassing gedaan. In deze voorstellen/verbeeldingen is verkend hoe het beoogde zwembad binnen de betreffende locatie kan worden gesitueerd, rekening houdend met ruimtelijke structuur, ontsluiting, omgevingskwaliteit en aanwezige functies. Daarbij is gestreefd naar een realistische en haalbare inpassing, waarin zowel functionele eisen (vanuit milieu) als ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden zijn meegenomen. De voorstellen dienen ter illustratie van de ruimtelijke potentie van iedere locatie en vormen geen definitief ontwerp, maar een onderbouwde verkenning van de mogelijkheden binnen de vastgestelde kaders.

Per locatie wordt ingegaan op de relevante aspecten. Na de toelichting op de afwegingskaders worden de verbeeldingen van de ruimtelijke inpassing met de bijbehorende legenda's gepresenteerd. Een uitvergroete versie van de ruimtelijke inpassingen/verbeeldingen is opgenomen in de bijlagen.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport presenteert de resultaten van de locatiestudie voor een nieuw gezamenlijk zwembad. Het document is opgebouwd in vijf hoofdstukken, die gezamenlijk de aanleiding, werkwijze, analyses en conclusies beschrijven. Hoofdstuk 1 geeft een inleiding op het onderzoek. Hierin wordt ingegaan op de aanleiding, de gehanteerde methodiek en de opbouw van het rapport. Hoofdstukken 2 tot en met 4 beschrijven de drie onderzochte locaties afzonderlijk: Zwijskade, 't Oog en Blauwe Zoom. Per locatie worden de uitkomsten van het afwegingskader en een voorstel voor de ruimtelijke inpassing toegelicht. Een uitvergroete versie van de ruimtelijke inpassing is in de bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 5 worden de belangrijkste bevindingen samengevat en volgt het advies en de conclusie over de meest geschikte locatie voor de realisatie van het zwembad.

De bijlagen bevatten de onderliggende analyses en achtergrondinformatie die als basis hebben gediend voor de beoordelingen in het hoofdrapport.

2 Locatie 1 – Zwijnskade

2.1 Afwegingskader

Aspect	Analyse	Score
Conditie en locatiemarken		
<i>Elektromagnetisch veld (hoogspanning)</i>	Het advies van het RIVM is om afstand te houden bij gevoelige bestemmingen. Locaties waar kinderen verblijven worden vaak aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Het beperken van het aantal gevoelige gebouwen in de magneetveldzone is geen wettelijke eis, maar vormt een richtinggevend advies. Het bevoegd gezag hoeft, als de magneetveldzone berekend is, het nemen van het besluit over het toelaten van het nieuwe gevoelige gebouw niet enkel te laten afhangen van de ligging van het nieuwe gevoelige gebouw of de nieuwe gevoelige gebouwen in de magneetveldzone. Het bevoegd gezag mag een integrale afweging maken van alle relevante aspecten. Wettelijk gezien bestaan er mogelijkheden. Daarentegen ligt het vanuit een maatschappelijk oogpunt gevoelig om in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding te bouwen. Veel mensen ervaren dergelijke locaties als onveilig of onprettig, mede door zorgen over gezondheidseffecten en het algemene beeld dat hoogspanningslijnen oproepen. Gevoelsmatig kan de omgeving het dan ook niet prettig vinden om daar kinderen te laten zwemmen of te recreëren. Dit kan leiden tot een verminderde acceptatie van het plan en tot weerstand vanuit omwonenden of belanghebbenden.	
<i>Veiligheid en beheer (hoogspanning)</i>	De locatie ligt (deels) binnen de door TenneT bepaalde belaste strook. Dit is de strook waarin TenneT maatregelen voorschrijft ten aanzien van de inrichting van het terrein opdat de veiligheid in zijn algemeenheid en de bedrijfsvoering van TenneT specifiek, niet in het geding komt. Deze maatregelen zijn enerzijds gericht op de constructie en installatie van het zwembad en anderzijds op de aanleg en het beheer- en onderhoud van het zwembad.	
<i>Externe veiligheid</i>	De locatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied. Dit zal niet direct zorgen voor een belemmering voor het plan. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn standaard beheermaatregelen opgenomen die makkelijk te implementeren zijn in de beoogde ontwikkeling. Te denken valt aan antischerfglas bij een explosie en de inzet van ventilatie die makkelijk uitgezet kan worden bij een gifwolk.	
<i>Bodem/milieu (bodempkwaliteit)</i>	Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde gehalten onder het INEV liggen. Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare risico's voor mens en/of milieu. Tevens liggen de gemiddelde gehalten onder de risicogrenzen 'wonen'. Dit betekent volgens het RIVM dat een duurzaam gebruik van de bodem voor de functie wonen mogelijk is. Wel gelden er restricties op de verwerking van vrijkomende grond. Vanwege het PFAS-gehalte is de grond niet vrijelijk toepasbaar en moet rekening gehouden worden met aanvullende kosten bij verwerking elders.	
<i>Geotechniek/-hydrologie (bodempgesteldheid)</i>	In de bovengrond is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 6 meter. Bij het voorbelasten moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een zandlichaam van tussen de 2 en 4 meter dik. Dit voorbelasten is standaard voor gebieden in deze regio met bovengeschetste lithologie. De funderingswijze is daarmee aangemerkt als weinig risicovol.	

<i>Spoorlijn ProRail</i>	De locatie ligt niet in het beperkingengebied dat maximaal op 11 meter uit hart spoor ligt.	
<i>Milieuzonering zwembad (van zwembad naar gevoelige functies)</i>	Geluid De richtafstand van 150 meter rondom bestaande en geprojecteerde woningen geldt voor het buitenbad (op basis van rustig woongebied). Het buitenbad is hierin namelijk maatgevend. Een deel van de locatie ligt binnen deze richtafstand. Toch zijn er ruime mogelijkheden van inpassing ten aanzien van geluid binnen deze locatie. De verwachting is dat de realisatie van het zwembad mogelijk is zonder verregaande geluidmaatregelen. Geur Aan de richtafstand van de locatie tot de woningen ten aanzien van geur (30 m) wordt voldaan. Mogelijk wordt het tijdelijke AZC aan de zuidkant in de toekomst getransformeerd naar een bedrijventerrein. Bedrijfsgebouwen zijn niet geluidgevoelig, maar meestal wel geurgevoelig. In de inpassing dient rekening te worden gehouden met de richtafstand tot het (toekomstige) bedrijventerrein (30 m). Voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en groen kunnen wel binnen deze contour worden gerealiseerd. Voor geur en geluid dient de beheersing gezocht te worden in een gunstige positionering van het (buiten)zwembad.	
<i>Milieuzonering externe functies (van externen naar zwembad)</i>	Geur Inpassing dient rekening te houden met geurcontour RWZI wat inpassingsmogelijkheden beperkt. Een zwembad betreft een geurgevoelig object. Mogelijk wordt het tijdelijke AZC in toekomst getransformeerd naar een bedrijventerrein. Weliswaar zouden zich bedrijven kunnen vestigen in hogere milieucategorie, maar niet voor het aspect geur. Dus in zekere zin beperkt de komst van het zwembad de gebruiksmogelijkheden, maar alleen voor het aspect geur. Omdat in de meeste gevallen indicie geluid maatgevend is, is de verwachting dat deze gebruiksbepijking beheersbaar is en in de praktijk niet of nauwelijks zal leiden tot grote beperkingen. Bij uitgifte van kavels dient rekening te worden gehouden dat kavels het dichtst bij het zwembad niet uitgegeven worden aan bedrijven met een hoog geuruitstoot. Meest geurveroorzakende bedrijven dienen aan de zuidkant van het toekomstige bedrijventerrein gepositioneerd te worden.	
<i>Water</i>	Er geldt een compensatie-opgave vanwege de toename van het verhard oppervlak. De opgave (vuistregel) is 436 m ³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m ³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten). Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.	
<i>Archeologie, cultuur, aardkundige waarden</i>	Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. Ondanks dat er geen archeologische waarde is vastgelegd in een dubbelbestemming, is er op basis van de archeologische verwachtings- & beleidsadvieskaart van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, wel een verwachting dat een waarde aangetroffen kan worden.	
<i>Ontploffbare Oorlogsresten (OO)</i>	De locatie is onverdacht op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten.	
<i>Spuitzones</i>	In de omgeving van de locatie is geen sprake van spuitzones die tot relevante belemmeringen zullen leiden. Wel ligt het nabij agrarische gronden waarbij in een maximaal planologische situatie	

	gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen worden toegepast. Met afspraken met de agrariërs en of het houden van afstand kan de beoogde situatie inpasbaar zijn.	
<i>Natuurgebieden</i>	Er is geconstateerd dat er beschermde fauna aanwezig is en dat er compensatiemaatregelen getroffen moeten worden in de vorm van compensatiegebieden. Of deze gebieden aanwezig zijn is onduidelijk. Indien deze gebieden aangekocht en ontwikkeld moeten worden in het kader van de realisatie van het zwembad, heeft dit gevolgen voor de planning en maatregelen die getroffen moeten worden. Ten aanzien van de stikstofdepositie op het dichtst bijgelegen Natura2000-gebied, de Biesbosch, geldt dat het gebied op relatief kleine afstand van de locaties ligt en negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn. De locatie ligt aan de rand van een Nationaal Landschap.	
<i>Kabel & leidingen (K&L derden/KLIC)</i>	De data is ongeacht de ligging (dus qua type) 'makkelijk inpasbaar in een beoogde ontwikkeling'.	
<i>Ruimteclaim</i>	Uit gesprekken met de provincie is gebleken dat er mogelijkheden zijn voor verdere ontwikkeling het bedrijventerrein op deze locatie (fase twee). Woningen zijn hier sowieso geen optie. In de toekomst bestaat de mogelijkheid om het bedrijventerrein hier verder uit te breiden, maar vooralsnog is de locatie nog niet concreet opgenomen op de 3ha-kaart. Een contourenplan is in voorbereiding.	
Verkeer en bereikbaarheid		
<i>Verkeer en bereikbaarheid auto's</i>	Voor de autobereikbaarheid zijn er geen bijzonderheden voor de locatie aan de Zwijskade. Gemotoriseerd verkeer kan deze locatie zonder noemenswaardige knelpunten bereiken.	
<i>Verkeer en bereikbaarheid fietsen</i>	Voor deze locatie geldt dat in het prognosejaar 2040 Hoog er voor de Zwijskade/Kweldamweg opgewaardeerd dient te worden. Zowel in de situatie vanuit de woningbouwopgave (2040Hoog) als zonder woningbouwopgave (2040Laag).	
Planologische en beleidsmatige inpasbaarheid		
<i>Planologische inpasbaarheid</i>	Zwembadfunctie is niet toegestaan op basis van de juridisch-planologische situatie in verband met agrarische bestemming. Zowel een WOP als een afwijking door middel van een BOPA behoort tot de mogelijkheden. Aandachtspunt is het eventueel het opleggen van een beperkingengebied ter voorkoming van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het opleggen van beperkingengebieden is met een BOPA echter niet mogelijk. In dat geval is een WOP noodzakelijk.	
<i>Beleidsmatige inpasbaarheid provincie</i>	De herziening van het beleid van de provincie ZH 2025 gaat de onbebouwde ruimte buiten de bestaande stad en dorpsgrenzen verder beschermen. Alleen bestaande afspraken kunnen nog doorgang vinden. De bedrijvenlocatie is daarbij niet genoemd. Verder is dit deel van Sliedrecht-Noord nog niet expliciet aangewezen als 'grote buitenstedelijke bouwlocatie' op de 3ha-kaart. Een contourenplan voor Sliedrecht Noord is in voorbereiding, maar de locatie valt buiten dit contourenplan. Er loopt ook geen actieve procedure om dit deel om te zetten naar bedrijvigheid. Een zwembadontwikkeling op deze locatie ligt vanuit provinciaal beleid niet voor de hand. Een nadere afstemming met de provincie over de ontwikkelingsrichting van dit deel is zeker nog nodig.	
<i>Beleidsmatige inpasbaarheid gemeente</i>	De locatie ligt buiten de beoogde uitbreidingszone (Koers 2030) en is niet specifiek voorzien voor maatschappelijke functies, maar juist voor bedrijvigheid. De ontwikkeling is niet strijdig met de Omgevingsvisie en Koers 2030, maar vraagt om een overtuigende onderbouwing van de	

	locatiekeuze en een ontwerp dat bijdraagt aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.	
<i>Ruimtelijk-functionele aspecten</i>	Bij de locatie is naast de ontwikkelruimte in de toekomst en de zichtbaarheid en 'herkenbaarheid' vanaf de (hoofd)weg sterk. Echter bestaat er weinig synergie met bestaande verwante activiteiten.	
Ruimtelijke analyse en lagenbenadering		
<i>Ondergrond</i>	Zwijnskade kent geen archeologische beperkingen vanuit het bestemmingsplan, maar op basis van waardenkaarten zijn er mogelijk waarden aan te treffen. De locatie ligt op veengrond met een hoge grondwaterstand en een zuurstofarme, inklinkingsgevoelige bodem met lage draagkracht, waardoor het risico op verzakking bij belasting of aanleg van verharding toeneemt. Hierdoor zijn technische maatregelen zoals diepe funderingen of ophoging noodzakelijk voor de aanleg van een zwembad.	
<i>Netwerk</i>	Zwijnskade is goed bereikbaar per auto en sluit aan op het nationale fiets- en wandelnetwerk, wat de recreatieve waarde vergroot. De huidige fietsstructuur op de Zwijnskade en Kweldamweg voldoet echter niet aan de toekomstige verkeersintensiteiten, vooral door woningbouwontwikkelingen in Sliedrecht-Noord en 't Oog; met name het traject tussen Sportlaan en Spoorweg vereist aanpassingen. De locatie ligt buiten de dorpskern en op 2 km van het station, wat de bereikbaarheid voor OV-gebruikers en dorpsbewoners beperkt en kent ruimtelijke beperkingen door de ligging in een Nationaal Landschap.	
<i>Occupatie</i>	Zwijnskade biedt een duidelijke ervaring van openheid door de landelijke ligging in een agrarisch gebied. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt echter beperkt door storende elementen zoals hoogspanningsmasten, het spoor en een nabijgelegen industrieterrein, die de visuele beleving verminderen. Daarnaast zorgen de geluidsbelasting vanuit het spoor en de ruimtelijke beperkingen door de hoogspanningsverbinding voor een minder geschikte omgeving voor een zwembadcomplex.	
Energie		
<i>Energievoorziening</i>	Eventueel liggen er kansen om energie vanuit de waterzuiveringsinstallatie te genereren. Aandachtspunt is hierbij wel of dit voldoende is om de benodigde 600 kVa te halen, in hoeverre dit een grote batterij opslag vraagt, etc. Dit is een nadere onderzoeksvraag. Anders is in elk geval ruimte voor een WKK installatie op het terrein die gevoed zal worden met bio gas. Hiervoor is de plaatsing van een (externe) opslagtank nodig. Hoewel hier regels aan gekoppeld zijn, is het niet de verwachting dat dit tot problemen leidt. Een andere optie is het gebruik van kleine windmolens, maar deze hebben een beperkt vermogen en plaatsing hiervan in relatie tot andere functies in de omgeving kan gevoelig liggen.	

2.2 Voorstel ruimtelijke inpassing en aandachtspunten bij inpassing

Legenda

Algemeen

-  Doortrekken bestaande groenstructuur
-  Waterberging
-  Groene inpassing
-  Reserveringsgebied toekomstige ontwikkelingen
-  Representatieve groene voorzijde
-  Bestaande watergang behouden
-  Dichte groene buffer (t.b.v. omliggende woningen etc)
-  Toekomstig bedrijventerrein

Programma zwembad

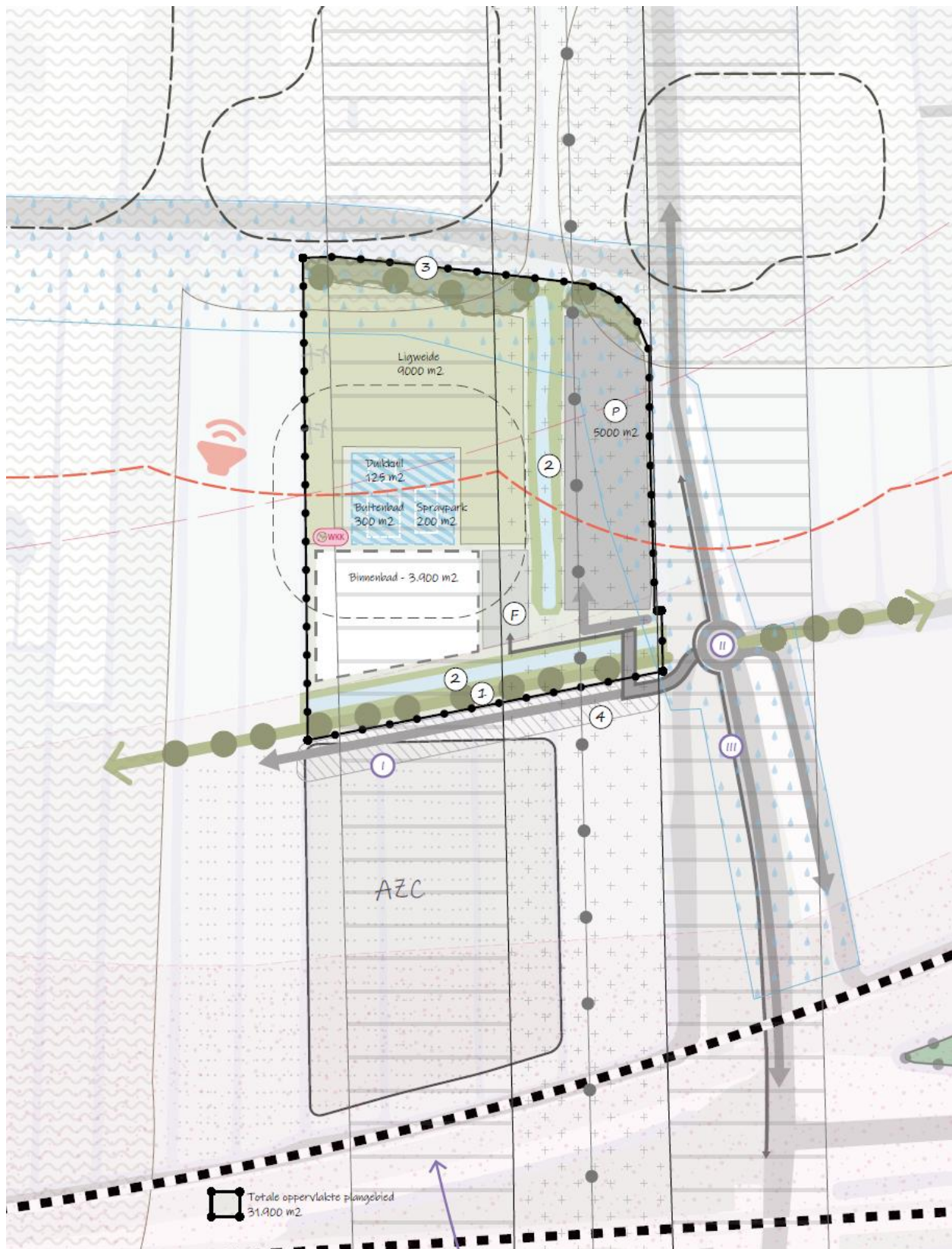
-  Plangebied
-  Schuifmogelijkheid plangebied
-  Auto parkeerplaats
-  Fietsparkeerplaats
-  Herplaatsen woonprogramma

Milieu en conditionering

-  Aan te houden richtafstand vanwege geluid van buitenzwembad (150 m) tot woningen - geluidreducerende maatregelen mogelijk
-  Aan te houden richtafstand tot een woning vanwege geur buitenzwembad (30 m)
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur vanuit:
 - Zwijnskade: RWZI (100 m)
 - 't Oog: veehouderij/boerderij (100 m)
 i.v.m. geurgevoeligheid buitenzwembad
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur van buitenzwembad (30 m) tot woningen
-  Spuitzone (50 m)
-  Hoogspanningstraject
-  Magneetveld risicogebied voorzorgbeleid volgens RIVM
-  Kleine windmolens (optioneel)
-  Brandaandachtsgebied
-  Explosieaandachtsgebied
-  Giftvolkaandachtsgebied
-  Oplossen congestie spoorweg overgang

Verkeer

-  Ruimte reservering ontsluiting mogelijk bedrijventerrein Sliedrecht-Noord
-  Nieuwe rotonde Zwijnskade
-  Nieuw tweerichting fietspad
-  Gewenst tweerichting fietspad voor bereikbaarheid zwembad
-  Bestaand tweerichting fietspad
-  Veilige oversteek Spoorweg
-  Mogelijke onderdoorgang langzaamverkeer vanuit woningbouwontwikkeling 't Oog



Figuur 2: Voorstel ruimtelijke inpassing Locatie 1 – Zwijnskaade

3 Locatie 2 – 't Oog

3.1 Afwegingskader

Aspect	Analyse	Score
Conditie en locatietekenen		
<i>Elektromagnetisch veld (hoogspanning)</i>	De locatie ligt buiten de rekenafstand magneetveldzone van het RIVM.	
<i>Veiligheid en beheer (hoogspanning)</i>	De locatie ligt buiten de dubbelbestemming (vrijwaringszone) van de hoogspanning.	
<i>Externe veiligheid</i>	De locatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied. Tevens ligt het deels binnen het brandaandachtsgebied en de PR10-8-contour. Binnen de PR10-8-contour adviseert de GasUnie om bij de ontwikkeling van 'kwetsbare' gebouwen en locaties aanvullende beheersmaatregelen te nemen. Deze maatregelen richten zich in de regel op de brandwerendheid, maar in sommige gevallen adviseert de GasUnie om geen kwetsbare objecten te realiseren omdat er geen (kosteneffectieve) maatregelen mogelijk zijn voor adequate bescherming. Dit zal niet direct zorgen voor een belemmering voor het plan. Mogelijk met maatregelen kan de beoogde situatie ingepast worden. Bij uitwerking van het plan moet aandacht zijn voor vluchtroutes, materiaalgebruik, preventieplan etc. Het vraagt om extra handelingen, maar zou beheersbaar moeten zijn.	
<i>Bodem/milieu (bodempkwaliteit)</i>	Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde gehalten onder het INEV liggen. Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare risico's voor mens en/of milieu. Tevens liggen de gemiddelde gehalten onder de risicogrenzen 'wonen'. Dit betekent volgens het RIVM dat een duurzaam gebruik van de bodem voor de functie wonen mogelijk is. Wel gelden er restricties op de verwerking van vrijkomende grond. Vanwege het PFAS-gehalte is de grond niet vrijelijk toepasbaar en moet rekening gehouden worden met aanvullende kosten bij verwerking elders.	
<i>Geotechniek/-hydrologie (bodempgesteldheid)</i>	In de bovengrond is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 6 meter. Bij het voorbelasten moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een zandlichaam van tussen de 2 en 4 meter dik. Dit voorbelasten is standaard voor gebieden in deze regio met bovengeschetste lithologie. De funderingswijze is daarmee aangemerkt als weinig risicovol.	
<i>Spoorlijn ProRail</i>	De locatie ligt niet in het beperkingengebied dat maximaal op 11 meter uit hart spoor ligt. Punt van aandacht is dat de invloedssfeer van heien en/of bemaalen mogelijk wel binnen het beperkingengebied kan liggen en beheersing behoeft. Te denken valt aan trillingarm heien, retourbemaaling. Deze maatregelen zijn dusdanig standaard.	
<i>Milieuozonering zwembad (van zwembad naar gevoelige functies)</i>	Geluid De richtafstand van 150 meter rondom bestaande en geprojecteerde woningen geldt voor het buitenbad (op basis van rustig woongebied). Het buitenbad is namelijk maatgevend. Een deel van de locatie ligt binnen deze richtafstand. Toch zijn er ruime mogelijkheden van inpassing ten aanzien van geluid binnen deze locatie. De verwachting is dat de realisatie van het zwembad mogelijk is zonder verregaande geluidmaatregelen.	

	Geur Aan de richtafstand van de locatie tot de woningen ten aanzien van geur (30 m) wordt voldaan. Ten westen wordt het bedrijventerrein 't Oog ontwikkeld. Bedrijfsgebouwen zijn niet geluidgevoelig, maar meestal wel geurgevoelig. In de inpassing dient rekening te worden gehouden met de richtafstand tot het (toekomstige) bedrijventerrein (30 m). Met oog hierop is het advies om het zwembad meer aan de oostkant van de locatie te positioneren. Voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en groen kunnen wel binnen deze richtafstand/contour worden gerealiseerd. Voor geur en geluid dient de beheersing gezocht te worden in een gunstige positionering van het (buiten)zwembad.	
<i>Milieuzonering externe functies (van externen naar zwembad)</i>	Geur Aan de westkant van de locatie wordt het bedrijventerrein 't Oog ontwikkeld. Een zwembad is een geurgevoelig object, wat mogelijk belemmeringen oplevert in relatie tot de bedrijven die zich gaan vestigen op het bedrijventerrein. Dus in zekere zin beperkt de komst van het zwembad de gebruiksmogelijkheden, maar alleen voor het aspect geur. Omdat in de meeste gevallen indicie geluid maatgevend is, is de verwachting dat deze gebruiksbepijking beheersbaar is en in de praktijk niet of nauwelijks zal leiden tot grote beperkingen. Toch dient bij de inpassing hiermee rekening gehouden te worden. Met oog hierop is het advies om het zwembad meer aan de oostkant van de locatie te positioneren.	
<i>Water</i>	Er geldt een compensatie-opgave vanwege de toename van het verhard oppervlak. De opgave (vuistregel) is 436 m³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten). Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.	
<i>Archeologie, cultuur, aardkundige waarden</i>	Uit de analyse blijkt dat ter plaatse van de locatie een archeologische waarde 6 (noordelijk deel) en een archeologische waarde 7 zuidelijke deel (ter hoogte indicatieve plek) aanwezig is. Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.	
<i>Ontploffbare Oorlogsresten (OO)</i>	De locatie is onverdacht op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.	
<i>Sputzones</i>	In de omgeving van de locatie is geen sprake van spuitzones die tot relevante belemmeringen zullen leiden. Wel ligt het nabij agrarische gronden waarbij in een maximaal planologische situatie gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen worden toegepast. Met afspraken met de agrariërs en of het houden van afstand kan de beoogde situatie inpasbaar zijn.	
<i>Natuurgebieden</i>	Er is geconstateerd dat er beschermde fauna aanwezig is en dat er compensatiemaatregelen getroffen moeten worden in de vorm van compensatiegebieden. Of deze gebieden aanwezig zijn is onduidelijk. Indien deze gebieden aangekocht en ontwikkeld moeten worden in het kader van de realisatie van het zwembad, heeft dit gevolgen voor de planning en maatregelen die getroffen moeten worden. Ten aanzien van de stikstofdepositie op het dichtst bijgelegen Natura2000-gebied, de Biesbosch, geldt dat het gebied op relatief kleine afstand van de locaties ligt en negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn.	
<i>Kabel & leidingen (K&L derden/KLIC)</i>	De data is ongeacht de ligging (dus qua type) 'makkelijk inpasbaar in een beoogde ontwikkeling'.	

<i>Ruimteclaim</i>	Uit gesprekken met de provincie is gebleken dat de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein voor het gebied overwogen worden ('fase twee'). Woningbouw lijkt hier geen optie te zijn. De mogelijkheid om het bedrijventerrein uit te breiden zorgt er mogelijk voor dat provincie de provincie het gebied blijft aanmerken als een strategische locatie voor economische ontwikkeling, waardoor toekomstige investeringen in bedrijfsruimte en infrastructuur kansrijker zijn. Daarmee lijkt het dat voorzieningen met een maatschappelijk/recreatief karakter, zoals een zwembad, hier vanuit de provincie in basis niet gewenst zijn. Het advies is om dit nader met de provincie te bespreken. Te meer omdat het gemeentelijk beleid juist wel een mix van stedelijke functies ambieert.	
Verkeer en bereikbaarheid		
<i>Verkeer en bereikbaarheid auto's</i>	Voor de autobereikbaarheid geldt dat er een bestaand knelpunt ligt rondom de bereikbaarheid vanaf het oosten (de overweg Stationsstraat-Parallelweg-Binnendams). Maatregelen zijn nodig om de locatie aan 't Oog vanaf de oostzijde bereikbaar te houden voor autoverkeer.	
<i>Verkeer en bereikbaarheid fietsen</i>	In de huidige situatie is de opwaardering van de Zwijnskaade tussen Sportlaan en Spoorweg een knelpunt in zowel de situatie met en zonder woningbouwopgave. De woningbouwopgave van 't Oog biedt wel kansen voor een optimale verbinding voor fietsers en voetgangers door de komst van de onderdoorgang ter hoogte van het station Hardinxveld Blauwe Zoom. In die 'toekomstige' situatie ontstaat er een prima netwerk voor langzaam verkeer. Uitgaande van de toekomstige situatie zou de locatie op dit onderdeel geel scoren.	
Planologische en beleidsmatige inpasbaarheid		
<i>Planologische inpasbaarheid</i>	Zwembadfunctie is niet toegestaan op basis van de juridisch-planologische situatie in verband met agrarische bestemming. Zowel een WOP als een afwijking door middel van een BOPA behoort tot de mogelijkheden.	
<i>Beleidsmatige inpasbaarheid provincie</i>	Deze locatie is wel aangewezen als grote buitenstedelijke bouwlocatie, maar dan wel primair voor bedrijvigheid. Stedelijk ontwikkelen kan wél, maar vraagt om zorgvuldige afweging, mede vanwege de dubbele ruimteclaim (bedrijvigheid en zwembad). Een zwembad valt in principe niet direct onder bedrijvigheid, maar eerder onder sport en/of maatschappelijke voorzieningen. Een ontwikkeling van een zwembad is daarmee in principe planologisch afweegbaar, mits de verdere uitwerking voldoet aan de instructieregels voor ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Beleidsmatig vormt dit geen harde belemmering, maar vraagt het om een goed onderbouwde locatiekeuze en een ontwerp dat aansluit bij de provinciale ambities.	
<i>Beleidsmatige inpasbaarheid gemeente</i>	De locatie is een goede buffer tussen de beoogde locaties voor bedrijvigheid en wonen in 't Oog in de concept omgevingsvisie. Er gelden geen aanvullende verplichtingen. Wel ligt de nadruk op een klimaatbestendige inrichting en het integreren van voldoende bergingscapaciteit in het ontwerp, omdat de locatie op de kaart is aangewezen voor waterberging.	
<i>Ruimtelijk-functionele aspecten</i>	De goede (toekomstige) bereikbaarheid biedt kansen voor een groter verzorgingsgebied (bovenlokaal). Hier halteren zowel treinen (Dordrecht-Geldermalsen) als bussen (lijn 707 Gorinchem - Boven-Hardinxveld). Bij de locatie is naast de ontwikkelruimte in de toekomst en de zichtbaarheid en 'herkenbaarheid' vanaf de (hoofd)weg sterk. Echter bestaat er weinig synergie met bestaande verwante activiteiten.	
Ruimtelijke analyse en lagenbenadering		
<i>Ondergrond</i>	Locatie 't Oog heeft een hoge grondwaterstand en een veenachtige ondergrond met beperkte draagkracht, wat het risico op inklinking en	

	verzakking bij belasting vergroot. Voor elke ontwikkeling zijn goede drainage en aangepaste fundering essentieel. Door de grote oppervlakte van het zwembad is de locatie vanuit ondergrondperspectief weinig geschikt zonder ingrijpende technische maatregelen.	
<i>Netwerk</i>	Locatie 't Oog biedt kansen voor veilige bereikbaarheid per fiets en te voet, vooral in combinatie met de geplande woningbouwontwikkeling. Op korte termijn is een opwaardering van de fietsinfrastructuur op de Zwijnskaade nodig om de locatie goed bereikbaar te maken. Met de aanleg van een vrijliggend fietspad en een onderdoorgang bij station Hardinxveld Blauwe Zoom ontstaan er op langere termijn goede verbindingen voor langzaam verkeer, wat de toegankelijkheid van het zwembad aanzienlijk kan verbeteren. Echter, uitgaande van de huidige situaties zijn er belemmeringen te verwachten.	
<i>Occupatie</i>	Locatie 't Oog is landschappelijk aantrekkelijk en ligt gunstig aan de rand van de dorpskern, met een goede balans tussen open ruimte en nabijheid tot bewoners. De locatie biedt mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing. Tegelijkertijd zorgen de ligging binnen externe veiligheidscontouren en het bijbehorende risicoprofiel voor aanzienlijke beperkingen bij de ontwikkeling van een publieke voorziening zoals een zwembad.	
Energie		
<i>Energievoorziening</i>	In elk geval is er ruimte voor een WKK installatie op het terrein die gevoed zal worden met bio gas. Hiervoor is de plaatsing van een (externe) opslagtank nodig. Hoewel hier regels aan gekoppeld zijn, is het niet de verwachting dat dit tot problemen leidt. Een andere optie is het gebruik van kleine windmolens, maar deze hebben een beperkt vermogen en plaatsing hiervan in relatie tot andere functies in de omgeving kan gevoelig liggen.	
Overige kansen en aandachtspunten		
<i>Relatie andere plannen</i>	Er is sprake van een koppelkans met de verbetering van de infrastructuur door de komst van de woonwijk en het bedrijventerrein. Bereikbaarheid wordt aanzienlijk verbeterd met de onderdoorgang van het spoor en de aan te leggen infra gekoppeld aan de gebiedsontwikkeling 't Oog (bedrijventerrein en wonen). De verbetering van de infrabundel ter plaatse geldt als voorwaarde van de ontwikkeling van de woonwijk en ook voor andere verstedelijkingsopgaven die voor een toename van het verkeer op de bestaande spoorwegovergang zorgen. Een keuze voor deze locatie zal echter sterk vragen om nauwe afstemming tussen de projecten, zowel tijd, timing en financieel. Deze afhankelijkheid van de infrabundel van omliggende ontwikkelingen blijft een risico en vraagt om goede planning, afstemming en regie.	
<i>Koppelkans met station ten behoeve van regionale functie</i>	De nabijheid van het station biedt mogelijk kansen om een bovenlokale functie te vervullen, door goede verbinding met omliggend gebied waardoor het verzorgingsgebied een grotere regio betreft.	

3.2 Voorstel ruimtelijke inpassing en aandachtspunten bij inpassing

Legenda

Algemeen

-  Doortrekken bestaande groenstructuur
-  Waterberging
-  Groene inpassing
-  Reserveringsgebied toekomstige ontwikkelingen
-  Representatieve groene voorzijde
-  Bestaande watergang behouden
-  Dichte groene buffer (t.b.v. omliggende woningen etc)
-  Toekomstig bedrijventerrein

Programma zwembad

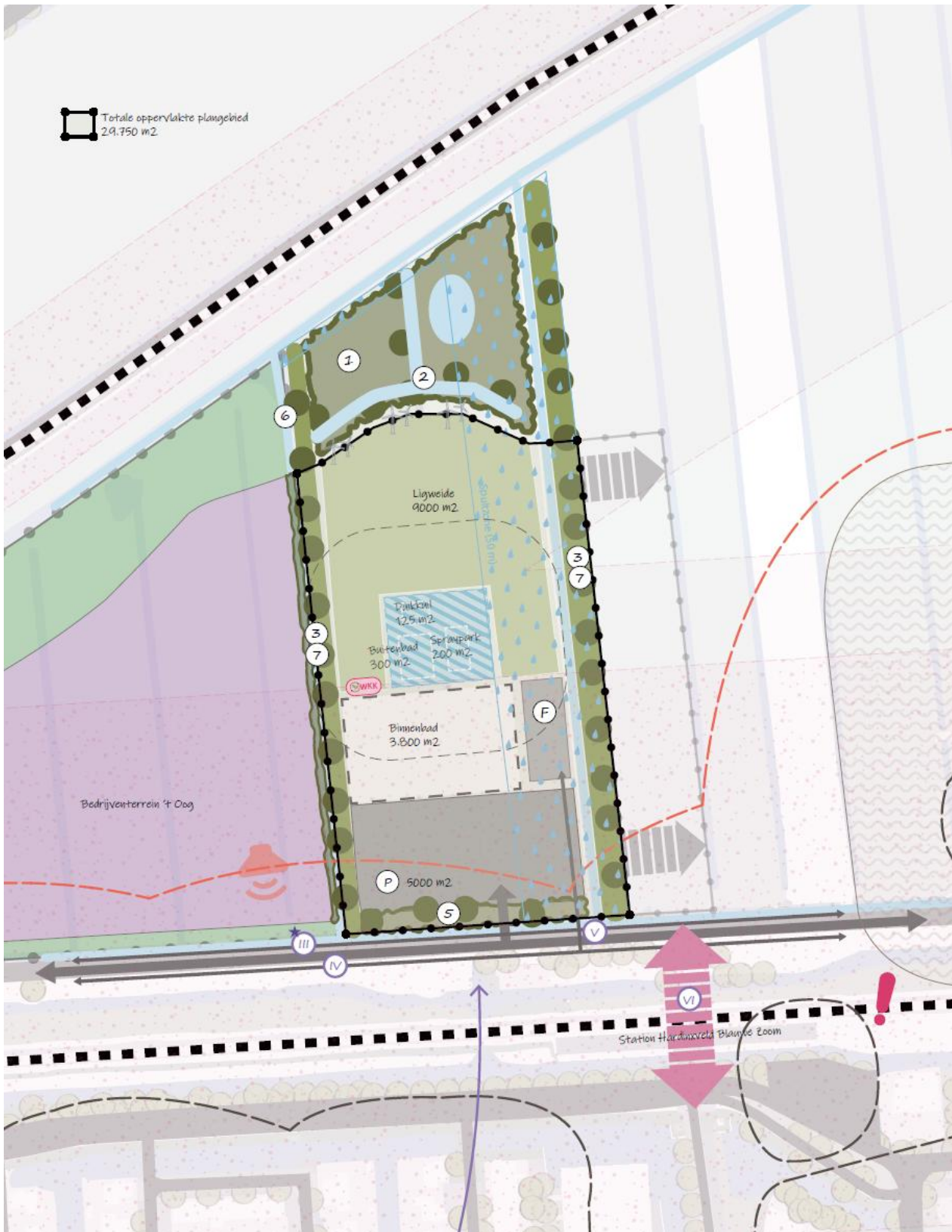
-  Plangebied
-  Schuifmogelijkheid plangebied
-  Auto parkeerplaats
-  Fietsparkeerplaats
-  Herplaatsen woonprogramma

Milieu en conditionering

-  Aan te houden richtafstand vanwege geluid van buitenzwembad (150 m) tot woningen - geluidreducerende maatregelen mogelijk
-  Aan te houden richtafstand tot een woning vanwege geur buitenzwembad (30 m)
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur vanuit:
 - Zwijnsdijk: RWZI (100 m)
 - 't Oog: veehouderij/boerderij (100 m)
 i.v.m. geurgevoeligheid buitenzwembad
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur van buitenzwembad (30 m) tot woningen
-  Spuitzone (50 m)
-  Hoogspanningstraject
-  Magnetisch risicogebied voorzorgbeleid volgens RIVM
-  Kleine windmolens (optioneel)
-  Brandaandachtsgebied
-  Explosieaandachtsgebied
-  Giftwolkaandachtsgebied
-  Oplossen congestie spoorweg overgang

Verkeer

-  Ruimte reservering ontsluiting mogelijk bedrijventerrein Sliedrecht-Noord
-  Nieuwe rotonde Zwijnsdijk
-  Nieuw tweerichting fietspad
-  Gewenst tweerichting fietspad voor bereikbaarheid zwembad
-  Bestaand tweerichting fietspad
-  Veilige oversteek Spoorweg
-  Mogelijke onderdoorgang langzaamverkeer vanuit woningbouwontwikkeling 't Oog



Figuur 3: Voorstel ruimtelijke inpassing Locatie 2 – 't Oog

4 Locatie 3 – Blauwe Zoom

4.1 Afwegingskader

Aspect	Analyse	Score
Conditie en locatiemarken		
<i>Elektromagnetisch veld (hoogspanning)</i>	De locatie ligt buiten de rekenafstand magneetveldzone van het RIVM.	
<i>Veiligheid en beheer (hoogspanning)</i>	De locatie ligt buiten de dubbelbestemming (vrijwaringszone) van de hoogspanning.	
<i>Externe veiligheid</i>	De locatie ligt binnen een gifwolkaandachtsgebied. Dit zal niet direct zorgen voor een belemmering voor het plan. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn standaard beheermaatregelen opgenomen die makkelijk te implementeren zijn in de beoogde ontwikkeling. Te denken valt aan antischerfglas bij een explosie en de inzet van ventilatie die makkelijk uitgezet kan worden bij een gifwolk.	
<i>Bodem/milieu (bodemkwaliteit)</i>	Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde gehalten onder het INEV liggen. Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare risico's voor mens en/of milieu. Tevens liggen de gemiddelde gehalten onder de risicogrenzen 'wonen'. Dit betekent volgens het RIVM dat een duurzaam gebruik van de bodem voor de functie wonen mogelijk is. Wel gelden er restricties op de verwerking van vrijkomende grond. Vanwege het PFAS-gehalte is de grond niet vrijelijk toepasbaar en moet rekening gehouden worden met aanvullende kosten bij verwerking elders.	
<i>Geotechniek/-hydrologie (bodemgesteldheid)</i>	In de bovengrond is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 6 meter. Bij het voorbelasten moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een zandlichaam van tussen de 2 en 4 meter dik. Dit voorbelasten is standaard voor gebieden in deze regio met bovengeschetste lithologie. De funderingswijze is daarmee aangemerkt als weinig risicovol.	
<i>Spoorlijn ProRail</i>	De locatie ligt niet in het beperkingengebied dat maximaal op 11 meter uit hart spoor ligt.	
<i>Milieuzonering zwembad (van zwembad naar gevoelige functies)</i>	Geluid De richtafstand van 150 meter rondom bestaande en geprojecteerde woningen geldt voor het buitenbad (op basis van rustig woongebied). Het buitenbad is namelijk maatgevend. Voor deze locatie dat is gesitueerd in een toekomstig woongebied zijn de richtafstanden kritisch. Het geluid van het buitenbad en de ligweide gaat richting woningen in diverse richtingen. Om voldoende afstand te kunnen bewaren tot de woningen dient de verdere uitwerking van het woongebied en de inrichting/inpassing van het zwembad op elkaar afgestemd te worden. De verwachting is dat afscherming richting woningen nodig is in de vorm van de eigen gebouwen (binnenzwembad en overige functies) of geluidschermen. Hierbij zullen de geluidschermen naar waarschijnlijkheid dichtbij de bron moeten staan om het gewenste effect te behalen, wat minder ruimte biedt voor een ligweide in de richtingen van woningen. De benodigde maatregelen zullen gevolgen hebben voor de inrichting en stedenbouwkundige uitstraling, alsmede de financiën. Geur Aan de richtafstand van de locatie tot de woningen ten aanzien van geur (30 m) wordt met de indicatieve voorgestelde invulling voldaan.	

<i>Milieuzonering externe functies (van externen naar zwembad)</i>	Geur De locatie ligt niet in een geurcontour van veehouderijen en/of geurveroorzakende bedrijven.	
<i>Water</i>	Er geldt een compensatie-opgave vanwege de toename van het verhard oppervlak. De opgave (vuistregel) is 436 m ³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m ³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten). Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. Daarnaast geldt voor de locatie dat er een opgave ligt om bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Blauwe Zoom' de watercompensatie (deels) binnen de locatie af te handelen. Mogelijk is er minder ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van het zwembad inclusief de 'eigen' watercompensatie. Dit is een aandachtspunt bij een verdere planuitwerking.	
<i>Archeologie, cultuur, aardkundige waarden</i>	Ter plaatse geldt een omgevingsvergunningplicht (=onderzoeksplicht) bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 1,4 meter. Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.	
<i>Ontploffbare Oorlogsresten (OO)</i>	De locatie is onverdacht op het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten.	
<i>Spuitzones</i>	In de omgeving van de locatie is geen sprake van spuitzones die tot relevante belemmeringen zullen leiden.	
<i>Natuurgebieden</i>	Ten aanzien van de stikstofdepositie op het dichtst bijgelegen Natura2000-gebied, de Biesbosch, geldt dat het gebied op relatief kleine afstand van de locaties ligt en negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn. Mocht het zwembad onderdeel uitmaken van deze grotere de ontwikkeling van het woongebied 'Blauwe Zoom', dan mag de locatie beschouwd worden als een 'green field'; i.e. een locatie waar natuurbelemmeringen weggenomen zijn bij de ontwikkeling van het woongebied. Mocht dit niet het geval zijn dan, gelden ook hier de onzekerheden van de locaties Zwijnskade en 't Oog. Vooralsnog wordt deze locatie aangemerkt als onderdeel van het woongebied 'Blauwe Zoom'. Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.	
<i>Kabel & leidingen (K&L derden/KLIC)</i>	Ter hoogte van de locatie ligt aan het noordelijke deel van de rand van het zoekgebied een riool onder druk. Aan het zuidelijke deel van de rand ligt een gas hoge druk (regionaal) en een riool onder druk. Het feit dat ze aan de randen van de het zoekgebied liggen, maakt dat ze relatief makkelijk inpasbaar zijn in de beoogde ontwikkeling; i.e. 'ze liggen niet in de weg'. Aan het westelijke deel van de rand van het zoekgebied liggen data en gas lage druk. Deze zijn ongeacht de ligging (dus qua type) 'makkelijk inpasbaar in een beoogde ontwikkeling'. Er dient dus wel met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.	
<i>Ruimteclaim</i>	De locatie is in het verleden bestemd voor woningbouw. Het betreft ca. 100 – 150 woningen. Met de komst van het zwembad zou een nieuwe locatie voor de woningbouw moet worden gevonden en rekening moeten worden gehouden met een schadeloosstelling van de ontwikkelaar. Kostentechnisch zou dit moeilijk kunnen worden. Gelet op de woningnood kan het een flinke opgave zijn om een nieuwe locatie te vinden voor deze woningen. Daarnaast is het voorstelbaar dat omwonenden weerstand zullen bieden tegen plannen voor een zwembad, dat in plaats van woningen wordt gerealiseerd.	

Verkeer en bereikbaarheid		
Verkeer en bereikbaarheid auto's	Voor de autobereikbaarheid zijn er geen bijzonderheden voor de locatie aan de Blauwe Zoom. Gemotoriseerd verkeer kan deze locatie zonder noemenswaardige knelpunten bereiken.	
Verkeer en bereikbaarheid fietsen	Er is sprake van een goede aanhechting, het ligt namelijk centraal tussen de twee centrale kernen in. Hierdoor is er zo min mogelijk afstand tot de wijk; de afstand is hier het kortst. Deze locatie sluit goed aan op de bestaande fietsinfrastructuur. Vanuit beide gemeentes is er een goede fietsverbinding aanwezig. Het zwembad op deze locatie voorziet op basis van de etmaalintensiteiten in 2040 Hoog geen knelpunten vanuit de fietsinfrastructuur.	
Planologische en beleidsmatige inpasbaarheid		
Planologische inpasbaarheid	Zwembadfunctie is niet toegestaan op basis van de juridisch-planologische situatie in verband met de bestemming gericht op de ontwikkeling van een woongebied en waterberging. Zowel een WOP als een afwijking door middel van een BOPA behoort tot de mogelijkheden.	
Beleidsmatige inpasbaarheid provincie	De locatie sluit aan op provinciaal beleid, want het betreft bestaand stedelijk gebied. Wel geldt dat bij eventuele kap van houtopstanden strikte voorwaarden gelden. Herbepanting op andere grond is alleen toegestaan onder bovengenoemde criteria. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging in het ontwerp en tijdige afstemming met de provincie. Beleidsmatig vormt dit geen absolute belemmering, maar het kan wel invloed hebben op planning en kosten.	
Beleidsmatige inpasbaarheid gemeente	Hoewel het gaat om een invulling van een stedelijke functie in bestaand stedelijk gebied, waarmee een keuze voor transformatie op zichzelf niet ondenkbaar is, is de keuze voor woningbouw en waterberging juridisch-planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan. Er zijn daarmee niet alleen verwachtingen gewekt, maar eigenaren van grond ook rechten ontleen aan de bestemming van deze grond (zie onderdeel <i>Ruimteclaim</i>).	
Ruimtelijk-functionele aspecten	De twee belangrijkste sterke punten van de locatie zijn de ligging in het stedelijk gebied en de bereikbaarheid/reistijd vanuit andere woonwijken in Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht. Een zwembad betreft een stedelijke functie, wat goed past op deze locatie. Dit heeft de voorkeur vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking, gericht op efficiënt en duurzaam gebruik van (schaarse) ruimte en tegengaan van leegstand. Minder positieve aspecten van de locatie zijn de relatief beperkte fysieke ruimte (ook voor toekomstige aanvullingen), de herkenbaarheid en toegankelijkheid vanaf de hoofdweg.	
Ruimtelijke analyse en lagenbenadering		
Ondergrond	Deze locatie heeft kleigrond met een relatief goede draagkracht en een lagere grondwaterstand, wat gunstig is voor funderingen en drainage. De bodem is minder gevoelig voor verzakking en inklinking. Wel blijft aandacht voor afwatering belangrijk en moeten eventuele archeologische waarden in het rivierkomgebied nader worden onderzocht.	
Netwerk	Blauwe Zoom is goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer, met een station op slechts 1 km afstand en bestaande fietsinfrastructuur vanuit beide gemeentes. De locatie ligt in een stedelijke omgeving met een goede ontsluiting en biedt voldoende capaciteit voor de verwachte bezoekersstromen, mits een nieuwe afslag vanaf de Schapedrift wordt gerealiseerd. Door de ligging buiten natuurnetwerken en het ontbreken van knelpunten in de fietsinfrastructuur in 2040 Hoog, is Blauwe Zoom vanuit netwerkperspectief de meest geschikte locatie voor een multifunctioneel zwembadcomplex.	

<i>Occupatie</i>	Blauwe Zoom ligt in een stedelijke omgeving, dicht bij gebruikers, en sluit goed aan op het gemengde ruimtegebruik in de buurt. De locatie biedt minder visuele ruimte dan de agrarische gebieden, maar is goed inpasbaar voor een recreatieve functie zoals een zwembad. Wel moeten richtafstanden en geluidsbeheersing richting omliggende woningen zorgvuldig worden meegenomen in het ontwerp.	
Energie		
<i>Energievoorziening</i>	In elk geval is er ruimte voor een WKK installatie op het terrein die gevoed zal worden met bio gas. Hiervoor is de plaatsing van een (externe) opslagtank nodig. Hoewel hier regels aan gekoppeld zijn, is het niet de verwachting dat dit tot problemen leidt. Een andere optie is het gebruik van kleine windmolens, maar deze hebben een beperkt vermogen en plaatsing hiervan in relatie tot andere functies in de omgeving kan gevoelig liggen.	
Overige kansen en aandachtspunten		
<i>Verlegging tracé hoogspanning</i>	Het tracé van de hoogspanning wordt mogelijk verlegd. Dit beperkt mogelijk de speelruimte op deze locatie, echter is het nog niet zeker of dit daadwerkelijk in deze richting wordt verlegd. Het blijft wel een aandachtspunt.	
<i>Kans dubbelgebruik parkeren van woningen</i>	Eventuele kansen in dubbelgebruik van bestaande parkeerplekken van de woonwijk zouden verkend kunnen worden.	
<i>Uitbreiding binnen stedelijk gebied</i>	Het is een logische locatie vanuit stedelijkheid beredeneerd. Het is namelijk een stedelijke voorziening in een stedelijk gebied.	

4.2 Voorstel ruimtelijke inpassing en aandachtspunten bij inpassing

Legenda

Algemeen

-  Doortrekken bestaande groenstructuur
-  Waterberging
-  Groene inpassing
-  Reserveringsgebied toekomstige ontwikkelingen
-  Representatieve groene voorzijde
-  Bestaande watergang behouden
-  Dichte groene buffer (t.b.v. omliggende woningen etc)
-  Toekomstig bedrijventerrein

Programma zwembad

-  Plangebied
-  Schuifmogelijkheid plangebied
-  Auto parkeerplaats
-  Fietsparkeerplaats
-  Herplaatsen woonprogramma

Milieu en conditionering

-  Aan te houden richtafstand vanwege geluid van buitenzwembad (150 m) tot woningen - geluidreducerende maatregelen mogelijk
-  Aan te houden richtafstand tot een woning vanwege geur buitenzwembad (30 m)
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur vanuit:
 - Zwijsenskade: RWZI (100 m)
 - 't Oog: veehouderij/boerderij (100 m)
 i.v.m. geurgevoeligheid buitenzwembad
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur van buitenzwembad (30 m) tot woningen
-  Spuitzone (50 m)
-  Hoogspanningstraject
-  Magnetveld risicogebied voorzorgbeleid volgens RIVM
-  Kleine windmolens (optioneel)
-  Brandaandachtsgebied
-  Explosieaandachtsgebied
-  Giftwolkaandachtsgebied
-  Oplossen congestie spoorweg overgang

Verkeer

-  Ruimte reservering ontsluiting mogelijk bedrijventerrein Sliedrecht-Noord
-  Nieuwe rotonde Zwijsenskade
-  Nieuw tweerichting fietspad
-  Gewenst tweerichting fietspad voor bereikbaarheid zwembad
-  Bestaand tweerichting fietspad
-  Veilige oversteek Spoorweg
-  Mogelijke onderdoorgang langzaamverkeer vanuit woningbouwontwikkeling 't Oog



Figuur 4: Voorstel ruimtelijke inpassing Locatie 3 – Blauwe Zoom

5 Advies en conclusie

Uit de locatiestudie blijkt dat geen van de onderzochte locaties op voorhand afvalt. Er zijn geen directe showstoppers: de zwarte categorie van het stoplichtmodel is niet van toepassing geweest. Wel vertoont één locatie meer risico's en beperkingen dan de andere twee locaties. Locatie 1 – Zwijskade komt uit de analyse naar voren als de meest risicovolle en daarmee minst aantrekkelijke locatie. De inpassing is complex vanwege diverse richtafstanden (onder andere geur) en de ligging binnen aandachtsgebieden en een magneetveldzone van hoogspanningsverbinding wat beperkingen met zich meebrengt in beheer en exploitatie. Hoewel er juridisch-planologisch mogelijkheden bestaan, zijn er aanzienlijke maatschappelijke en sociaal-ruimtelijke risico's. De locatie ligt mogelijk gevoelig in de omgeving en kan in toekomstige planologische procedures op weerstand vanuit de omgeving stuiten. Ook vraagt de beleidsmatige keuze voor deze plek als zwembadlocatie nadere afstemming en onderbouwing. Daarnaast beperkt de geurcontour van de RWZI de inpassingsmogelijkheden en vraagt de fietsinfrastructuur om vergaande aanpassingen.

Op basis van bovenstaande argumenten verdient het aanbeveling om de uiteindelijke keuze te beperken tot locatie 2 en locatie 3. Beide locaties kennen kansen en mogelijkheden, maar ook enkele aandachtspunten en risico's. Geen van beide locaties biedt ideale omstandigheden. De meeste risico's lijken echter beheersbaar, mits hierin de verdere planuitwerking zorgvuldig rekening mee wordt gehouden. Toch kennen beide locaties ook een grote risicofactor.

Locatie 2 – 't Oog kent als grootste risico de nauwe verwevenheid met de omliggende gebiedsontwikkeling (woningbouw en bedrijvigheid) in hetzelfde gebied. De noodzakelijke verkeersmaatregelen zijn direct afhankelijk van die ontwikkeling. Met name de verbetering van de infrastructuur en de oversteekbaarheid van het spoor geldt als voorwaarde van de ontwikkeling van de woonwijk en ook voor andere verstedelijkingsopgaven die voor een toename van het verkeer op de bestaande spoorwegovergang zorgen. Een keuze voor deze locatie zal vragen om nauwe afstemming tussen de projecten, zowel tijd, timing en financieel. Aspecten als externe veiligheid en geur vragen aandacht, maar lijken beheersbaar.

Locatie 3 – Blauwe Zoom heeft als belangrijkste aandachtspunt hoe omgegaan wordt met de ruimteclaim van de geplande woningbouw. Realisatie van het zwembad op deze locatie betekent dat voor de beoogde 100 – 150 woningen een alternatieve locatie moet worden gevonden, mogelijk met financiële compensatie voor de ontwikkelaar. Kostentechnisch kan dit een uitdaging worden. Dit kan de uitvoerbaarheid beïnvloeden. Daarnaast zijn, in vergelijking met de andere locaties, meer ingrijpende geluidsmaatregelen nodig vanwege de nabijheid van bestaande woningen. Deze maatregelen hebben invloed op de stedenbouwkundige uitstraling en het kostenplaatje, maar worden wel als technisch uitvoerbaar en daarmee beheersbaar beschouwd.

Hoewel alle drie de locaties in principe realiseerbaar zijn, lijkt locatie 1 (Zwijskade) de minst kansrijke optie vanwege de combinatie van ruimtelijke, maatschappelijke en infrastructurele uitdagingen en risico's. Een nadere afweging tussen locatie 2 ('t Oog) en locatie 3 (Blauwe Zoom) ligt daarom voor de hand. Beide locaties bieden perspectief voor verdere planontwikkeling, mits de genoemde risico's en afhankelijkheden zorgvuldig worden meegenomen in de volgende fase. Uiteraard dienen de genoemde risico's en aandachtspunten in het vervolgtraject nader onderzocht te worden.

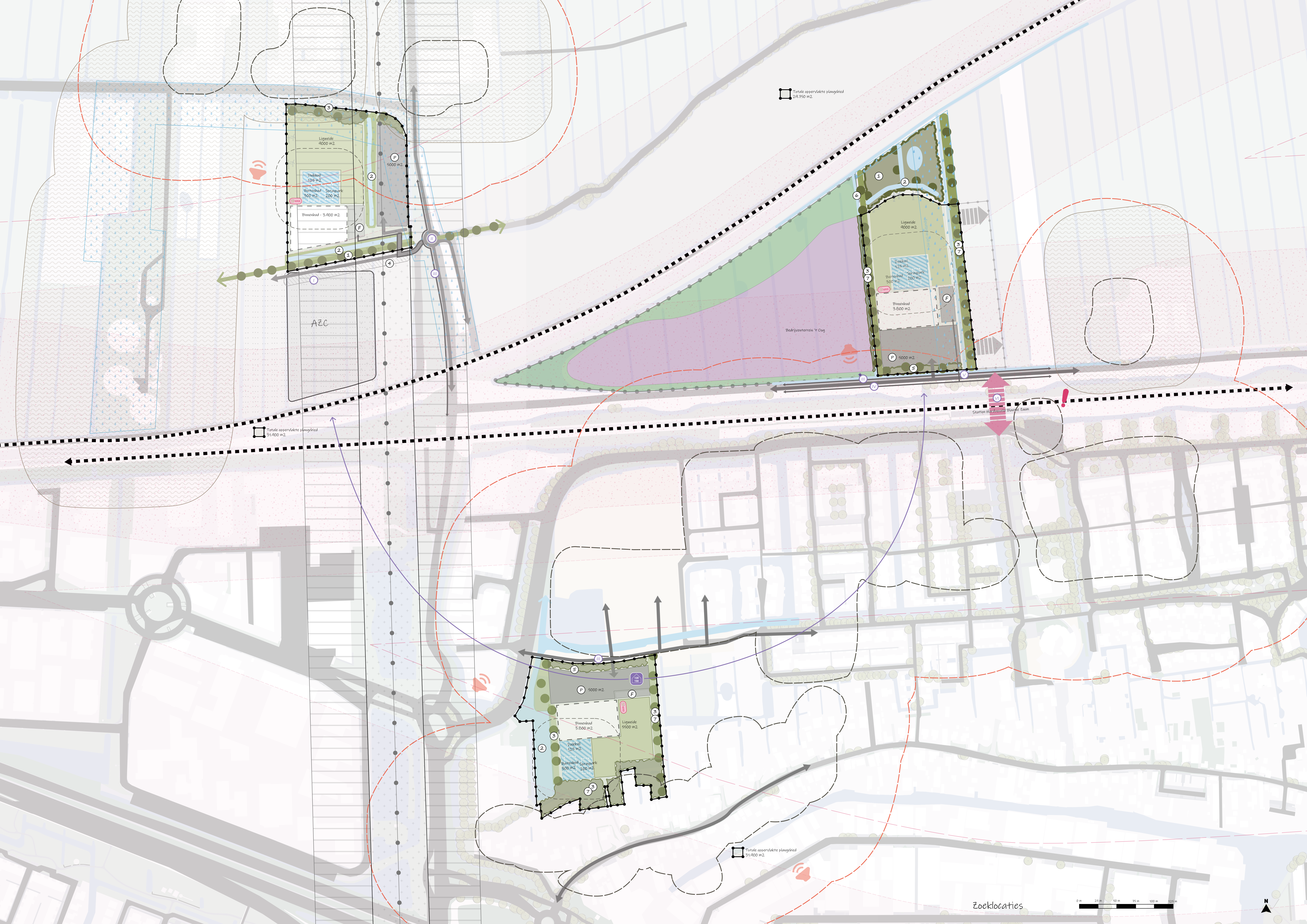
Colofon

Opdrachtgever	Gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam
Uitgave	Movares Nederland B.V. Jaarbeursboulevard 280 3521 BC Utrecht
Telefoon	+31 (0)30 - 265 55 55
Ondertekenaar	Jochem Rietbergen jochem.rietbergen@movares.nl
Projectnummer	P08852
Kenmerk	-25013023

© 2025, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

Bijlage 1 Overzicht locaties



Bijlage 2 Legenda inpassing

Legenda

Algemeen

-  Doortrekken bestaande groenstructuur
-  waterberging
-  Groene inpassing
-  Reserveringsgebied toekomstige ontwikkelingen
-  Representatieve groene voorzijde
-  Bestaande watergang behouden
-  Dichte groene buffer (t.b.v. omliggende woningen etc)
-  Toekomstig bedrijventerrein

Programma zwembad

-  Plangebied
-  Schuifmogelijkheid plangebied
-  Auto parkeerplaats
-  Fietsparkeerplaats
-  Herplaatsen woonprogramma

Milieu en conditionering

-  Aan te houden richtafstand vanwege geluid van buitenzwembad (150 m) tot woningen - geluidreducerende maatregelen mogelijk
-  Aan te houden richtafstand tot een woning vanwege geur buitenzwembad (30 m)
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur vanuit:
 - Zwijnskade: RWZI (100 m)
 - 't Oog: veehouderij/boerderij (100 m)i.v.m. geurgevoeligheid buitenzwembad
-  Aan te houden richtafstand vanwege geur van buitenzwembad (30 m) tot woningen
-  Spuitzone (50 m)
-  Hoogspanningstraject
-  Magneetveld risicogebied voorzorgbeleid volgens RIVM
-  Kleine windmolens (optioneel)
-  Brandaandachtsgebied
-  Explosieaandachtsgebied
-  Gifwolkaandachtsgebied
-  Oplossen congestie spoorweg overgang

Verkeer

-  Ruimtereservering ontsluiting mogelijk bedrijventerrein Sliedrecht-Noord
-  Nieuwe rotonde Zwijnskade
-  Nieuw tweerichting fietspad
-  Gewenst tweerichting fietspad voor bereikbaarheid zwembad
-  Bestaand tweerichting fietspad
-  Veilige oversteek Spoorweg
-  Mogelijke onderdoorgang langzaamverkeer vanuit woningbouwontwikkeling 't Oog

Bijlage 3 Inpassing locatie 1 - Zwijskade



AZC

Totale oppervlakte plangebied
31.900 m2

Duikkuil
125 m2

Buitenbad
300 m2

Spraypark
200 m2

Binnenbad - 3.900 m2

3

2

2

1

4

P
5000 m2

F

II

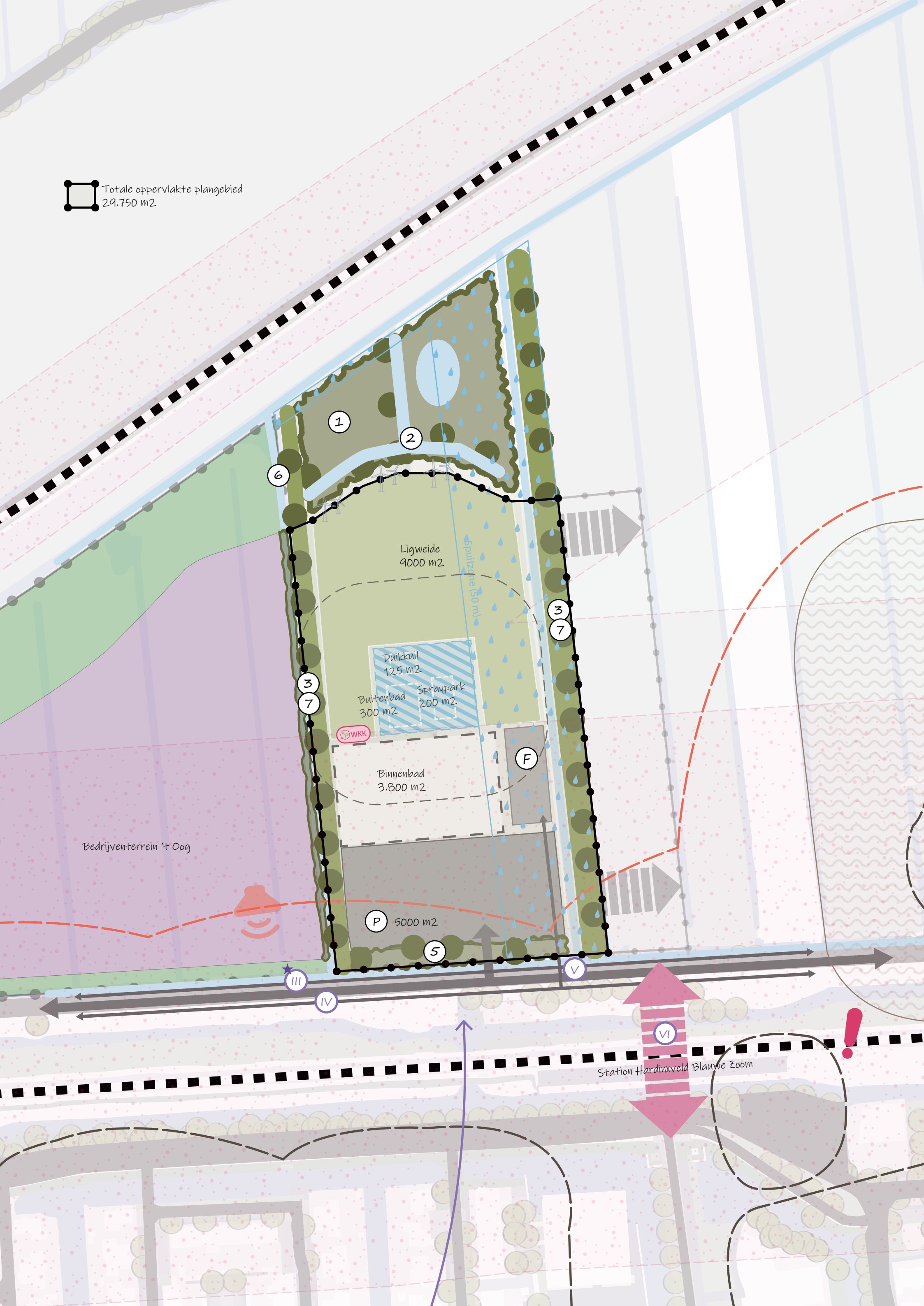
III

I



Bijlage 4 Inpassing locatie 2 - 't Oog

Totale oppervlakte plangebied
29.750 m²



Bijlage 5 Inpassing locatie 3 - Blauwe Zoom



Bijlage 6 Analyse Conditionering



Rapport

Locatiestudie Zwembad

Quicksan Conditionering

Versie: 2.0

Status: Vrijgegeven

Datum: 20-10-2025

Kenmerk: EGD-25011511



Autorisatieblad

Locatiestudie Zwembad

Quicksan Conditionering

	Naamaam		Datum
Opgesteld door	EDo, EZa, EBr	√	01 okt 2024
Gecontroleerd door	JRi		
Vrijgegeven door			

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting
2.0	Rapport Locatiestudie Zwembad Quicksan Conditionering; Versie: 2.0; Status: Vrijgegeven; Datum: 20-10-2025; Kenmerk: EGD-25011511	20 okt 2025	Aangepast n.a.v. afstemmingsoverleg 07 oktober 2025 & interne review

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Aspecten conditionering	5
1.1 Hoogspanning	5
1.2 Externe Veiligheid	8
1.3 Bodem/milieu	14
1.4 Geotechniek/-hydrologie	16
1.5 Spoorlijn ProRail	19
1.6 Milieuzonering zwembad	20
1.7 Milieuzonering RWZI	22
1.8 Water(schap)	24
1.9 Archeologie, cultuur, aardkundige waarden	25
1.10 Ontpofbare Oorlogsresten (OO)	28
1.11 Spuitzones en gezondheid	29
1.12 Natuurgebieden	31
1.13 K&L derden (KLIC)	32
2 Conclusies en advies	34
Colofon	37

Inleiding

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam hebben recent het besluit genomen om de realisatie van een gezamenlijk zwembad te verkennen. Er zijn drie locaties geselecteerd voor het zwembad. Het doel van de onderhavige quickscan is om de geschiktheid van een locatie in kaart te brengen vanuit het oogpunt van conditionering.

In figuur 1 zijn de drie locaties weergegeven. De kleinste cirkel is het voorkeursgebied binnen een locatie. De grootste cirkel geeft de bewegingsvrijheid aan binnen een locatie.



Figuur 1: locaties voor zwembad

In hoofdstuk 1 is per aspect de (on)geschiktheid bepaald. Daarbij is gebruik gemaakt van 't stoplicht model. Het stoplichtmodel is toegelicht in tabel 1.

Tabel 1: Stoplichtmodel

Score
 Positief, geen belemmeringen
 Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking
 Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking
 Negatief, hoog risico, mogelijke showstopper
 Showstopper

1 Aspecten conditionering

1.1 Hoogspanningslijn

1.1.1 Elektromagnetisch veld

In de nabijheid van de locaties loopt een hoogspanningslijn. Hoogspanning vormt een risico qua veiligheid en (mogelijk) gezondheid. In deze paragraaf zijn de risico's inzichtelijk gemaakt per locatie.

De specificaties van de lijn zijn opgenomen in tabel 2. De lijn is weergegeven in figuur 2.

Tabel 2: specificaties hoogspanningslijn

parameter	info
Beheerder:	TenneT
Naam:	Krimpen - Geertruidenberg
Constructie:	Lijn
Type mast:	Donaumast
Capaciteit:	2635 MVA
Spanning:	380 kV
Rekenafstand RIVM:	2 x 110 meter vanuit hartlijn
Dubbelbestemming:	2 x 35 meter vanuit hartlijn

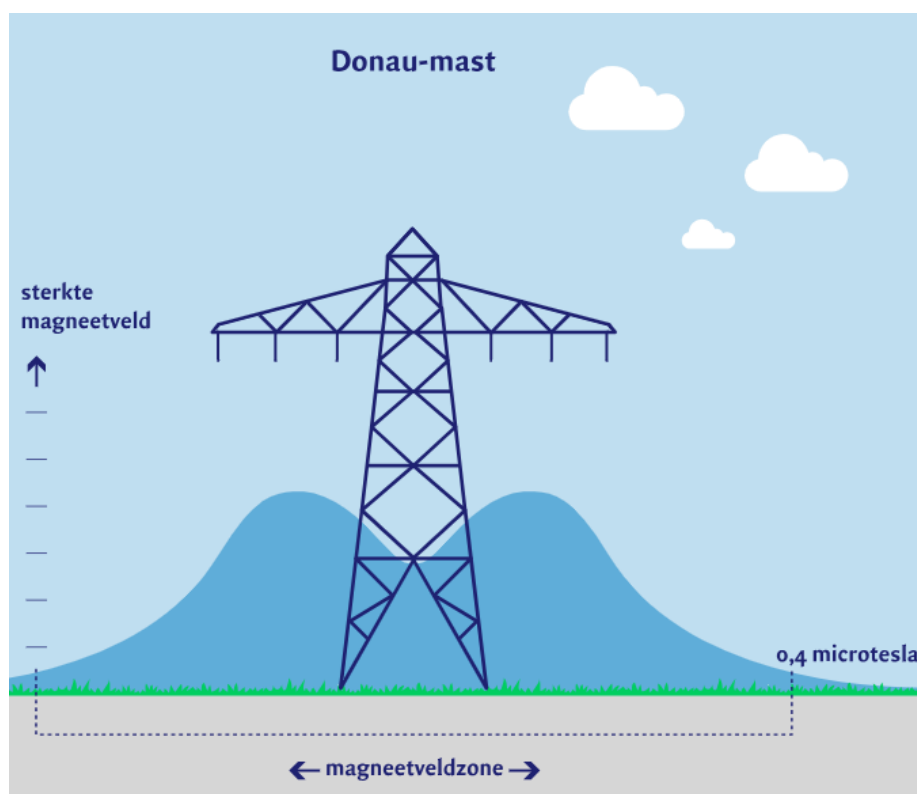


Figuur 2: ligging hartlijn (rood), dubbelbestemming (gestippeld vlak) en afstand 110 m (blauw)

Uit figuur 2 blijkt dat de locaties 't Oog en Blauwe Zoom buiten de rekenafstand van het RIVM liggen en buiten de dubbelbestemming. De locatie valt (groten)deels binnen de rekenafstand en de dubbelbestemming.

Binnen de rekenafstand adviseert het RIVM om de magneetveldsterkte te berekenen opdat inzicht verkregen wordt in het gezondheidsrisico. Dit advies geldt voor de realisatie van gevoelige bestemmingen waarbij als voorbeeld woningen worden genoemd. Op basis van bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt een woonfunctie in de regel als 'kwetsbaar' geclassificeerd. Een zwembad zou aangemerkt kunnen worden als een kwetsbaar gebouw met sportfunctie, waarmee het advies van het RIVM ook geldt voor de beoogde ontwikkeling. Dit wordt onderschreven vanuit het Voorzorgbeleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen; d.d. 21 april 2023; Ministerie van Economische zaken en Klimaat waarin (hoofdstuk 4.2) waarin gesteld wordt dat locaties waar kinderen verblijven aangemerkt worden als gevoelige bestemmingen.

Het advies van het RIVM is om afstand te houden bij gevoelige bestemmingen. De magneetveldzone, met een grenswaarde van 0,4 microtesla, bepaalt die afstand. In figuur 3 is het verloop van de 0,4 microtesla-contour bij een Donau-mast gevisualiseerd.



Figuur 3: visualisatie 0,4 microtesla-contour Donau-mast

De contour ligt binnen de door het RIVM opgegeven rekenafstand. Waar de contour ligt dient berekend te worden met een door het RIVM opgestelde methodiek. Figuur 3 maakt al wel duidelijk dat een deel van de locatie Zwijskade binnen de 0,4 microtesla-contour valt. Hoewel een direct verband tussen gezondheid en elektromagnetische straling niet is vastgesteld, kan wel worden geconstateerd dat de 0,4 microtesla-contour de locatie overlapt.

Het beperken van het aantal gevoelige gebouwen in de magneetveldzone is geen wettelijke eis, maar vormt een richtinggevend advies. Het bevoegd gezag hoeft, als de magneetveldzone berekend is, het nemen van het besluit over het toelaten van het nieuwe gevoelige gebouw niet enkel te laten afhangen van de ligging van het nieuwe gevoelige gebouw of de nieuwe gevoelige gebouwen in de magneetveldzone. Het bevoegd gezag mag een

integrale afweging maken van alle relevante aspecten. Op basis van die afweging kan het bevoegd gezag het besluit nemen. Het bevoegd gezag moet die integrale afweging onderbouwen en motiveren met navolgbare argumenten.

Wettelijk gezien bestaan er dus mogelijkheden. Daarentegen ligt het vanuit maatschappelijk oogpunt gevoelig om in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding te bouwen. Veel mensen ervaren dergelijke locaties als onveilig of onprettig, mede door zorgen over gezondheidseffecten en het algemene beeld dat hoogspanningslijnen oproepen. Gevoelsmatig kan de omgeving het dan ook niet prettig vinden om daar kinderen te laten zwemmen of te recreëren. Dit kan leiden tot een verminderde acceptatie van het plan en tot weerstand vanuit omwonenden of belanghebbenden.

Het aspect 'elektromagnetische straling' voor de locatie Zwijnskade wordt daarmee op basis van het voorzorgbeleid aangemerkt als 'oranje': Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Elektromagnetische straling	score
Zwijnskade	oranje
Blauwe Zoom	groen
't Oog	groen

1.1.2 Veiligheid en beheer

Ten aanzien van de dubbelbestemming geldt dat een van de bestemming afwijkende ontwikkeling mogelijk is, mits de belangen en de veiligheid van TenneT niet geschaad worden (zie ook artikel 13 – 13.4.3 van het bestemmingsplan Buitengebied - Gemeente Sliedrecht; vastgesteld 09-12-2014 - geheel onherroepelijk in werking). Hiervoor dient met TenneT afgestemd te worden. In de regel zal TenneT het onderstaande eisen (niet uitputtend):

- Restricties op werk-, bouw- en beplantingshoogte opdat overslag/elektrocutie voorkomen wordt.
- Metalen delen van bouwwerken (inclusief K&L) en werktuigen in de belaste strook behoren deugdelijk geaard te zijn en (bouwdeelen) geleidend met elkaar (door)verbonden te zijn.
- Nieuwe bouwwerken in de belaste strook mogen uitsluitend worden opgebouwd uit materialen met een brandwerendheid, zoals genoemd in het vigerende Bouwbesluit, rekening houdend met de vereisten uit NEN-EN 503412.
- Bij de uitoefening van activiteiten zoals vliegeren, is het van belang ruime afstand te bewaren tot de hoogspanningsverbinding. Vliegeren in de nabijheid van een hoogspanningsverbinding is binnen 500 meter van een bovengrondse hoogspanningsverbinding zelfs verboden.
- Plaatsen van borden die op de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding en maximale werkhoogte aangeven. Deze borden dienen vóór de belaste strook geplaatst te worden.
- Hoogspanningsverbindingen kunnen aanwezige installaties en apparatuur in de omgeving elektrisch beïnvloeden. Het is van belang dat eventueel aan te schaffen apparatuur voor procesbeheersing voldoet aan de daarvoor geldende normen. Dit om storingen door de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding uit te sluiten.
- Bij ontgravingen en/of bemalingen van tijdelijke of blijvende aard binnen de belaste strook is het van belang dat de stabiliteit van de hoogspanningsmast altijd geborgd is.

Uit het voorliggende blijkt dat de locaties 't Oog en Blauwe Zoom buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn Krimpen – Geertruidenberg liggen. Het aspect 'hoogspanningslijn' voor deze locaties wordt aangemerkt als 'groen': positief, geen belemmeringen.

Voor de locatie Zwijnskade geldt dit niet. De locatie ligt (deels) binnen de door TenneT bepaalde belaste strook. Dit is de strook waarin TenneT maatregelen voorschrijft ten aanzien van de inrichting van het terrein opdat de

veiligheid in zijn algemeenheid en de bedrijfsvoering van TenneT specifiek, niet in het geding komt. Deze maatregelen zijn enerzijds gericht op de constructie en installatie van het zwembad en anderzijds op de aanleg en het beheer- en onderhoud van het zwembad. De maatregelen zijn geen standaard maatregelen voor een zwembad. Het advies is om in afstemming met TenneT de maatregelen te detailleren en vervolgens de haalbaarheid van deze maatregelen vast te stellen.

Gezien de bovenstaande onzekerheden, wordt het aspect 'hoogspanningslijn' voor de locatie Zwijnskade aangemerkt als een mogelijke showstopper.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Veiligheid	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.2 Externe Veiligheid

Externe veiligheid richt zich op de risico's (letaliteit) met de handling van gevaarlijke stoffen buiten inrichtingen. Deze risico's worden onder andere inzichtelijk gemaakt met behulp van aandachtsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren.

In de nabijheid van de locatie liggen de Betuweroute, het (reguliere) spoor Sliedrecht – Gorinchem, de A15 en de Beneden Merwede. Alle behoren tot het basisnet; oftewel zij zijn aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen en zijn voorzien van aandachtsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren.

Daarnaast ligt ten westen van de locaties Chemours. Chemours is aangewezen als een Seveso-inrichting waarvoor aandachtsgebieden en een plaatsgebonden risicocontour is vastgesteld.

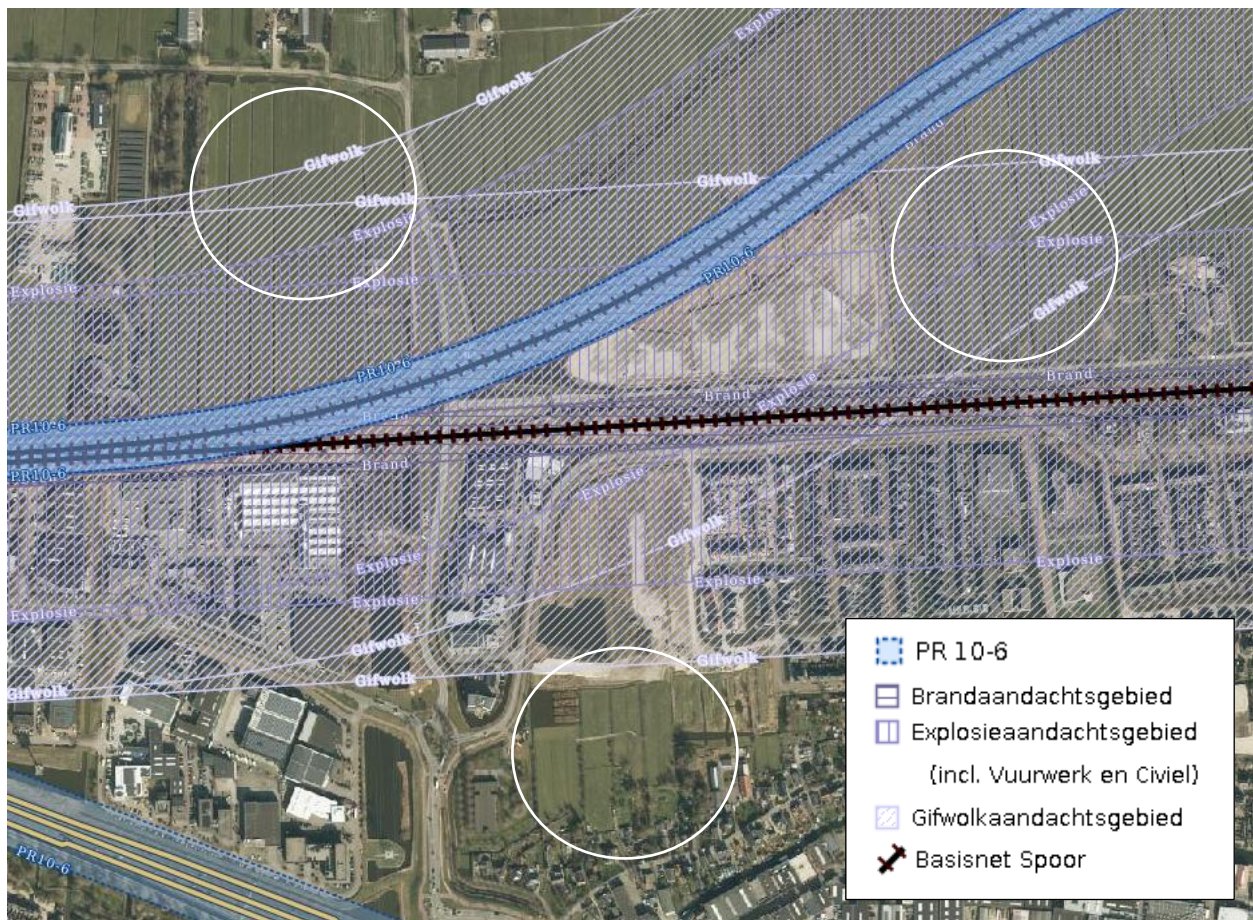
Tot slot is er een buisleiding aanwezig. De buisleiding loopt min of meer parallel aan het 'reguliere' spoor. De buisleiding heeft een brandaandachtsgebied en een PR10-8-contour.

Er zijn drie soorten aandachtsgebieden: een brandaandachtsgebied (hierna BAG genoemd), een explosieaandachtsgebied (hierna EAG genoemd) en een gifwolkaandachtsgebied (hierna GAG genoemd). Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval. Binnen deze gebieden zijn alle functies toegestaan, mits er adequate beheersmaatregelen getroffen worden ter mitigatie van het risico op de bovengenoemde kans van overlijden.

Het plaatsgebonden risicocontour 10-6 drukt de kans uit dat binnen deze contour één persoon op de miljoen personen per jaar komt te overlijden ten gevolge van een ongewoon voorval. Binnen deze contour mogen wettelijk gezien geen (zeer) kwetsbare gebouwen worden gerealiseerd. Alleen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties zijn toegestaan, mits er adequate beheersmaatregelen getroffen zijn ter mitigatie van het risico op de bovengenoemde kans van overlijden.

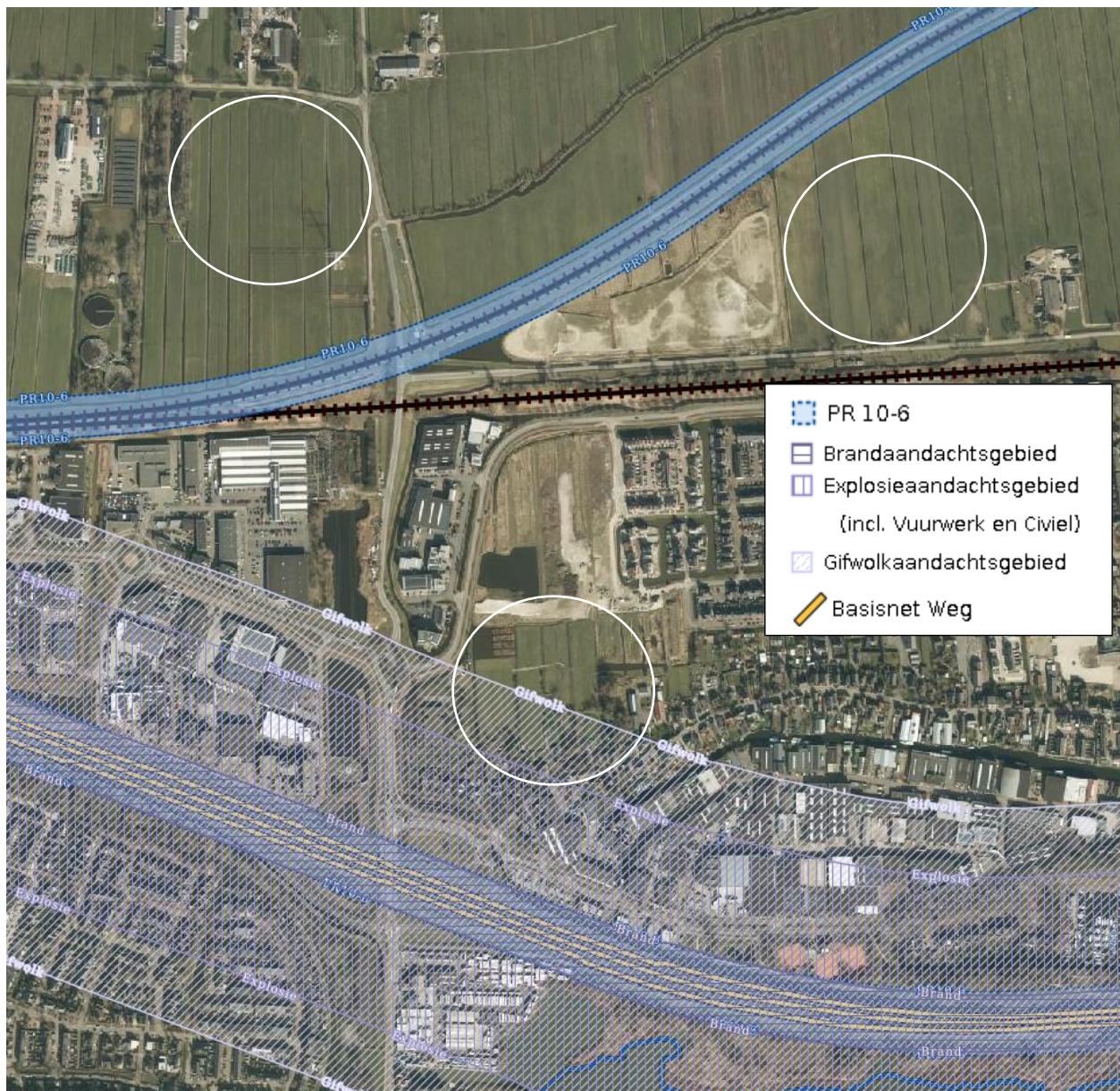
Het plaatsgebonden risicocontour 10-8 heeft geen juridische status maar wordt door de GasUnie gebruikt als 'triggerwaarde' voor beheersmaatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de betreffende alinea verderop in deze alinea.

In figuur 3 zijn de aandachtsgebieden en de contouren van de spoorlijnen aangegeven. In figuur 4 die van de A15. In figuur 5 die van de Beneden Merwede, in figuur 6 die van Chemours. En in figuur 7 die van de buisleiding.



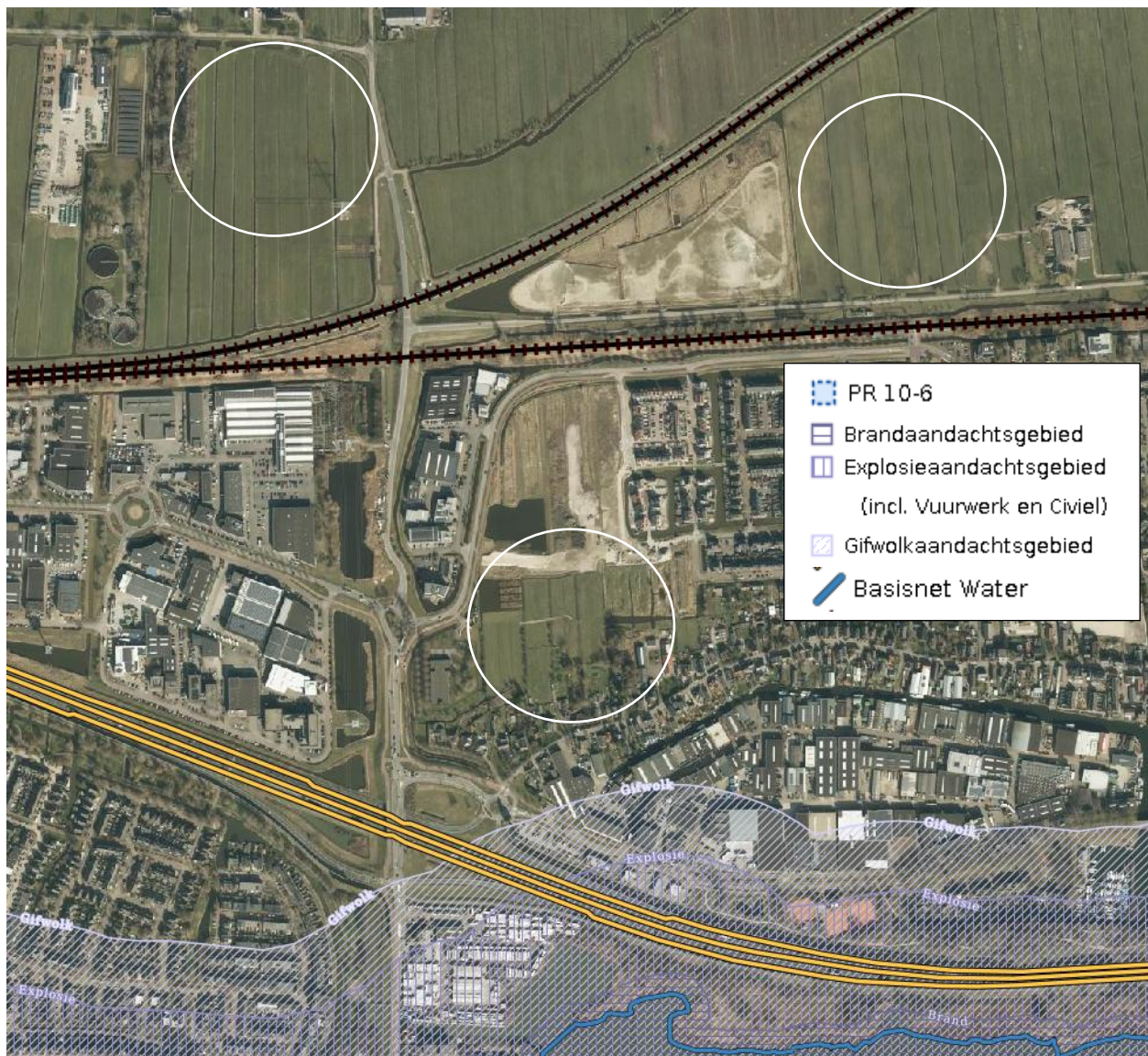
Figuur 3: aandachtsgebieden en PR10-6-contour basisnet spoor

Uit figuur 3 blijkt dat de locatie Zwijnskade overlap heeft met twee GAG's en 1 EAG. De locatie Blauwe Zoom heeft overlap met 1 GAG. De locatie 't Oog heeft overlap met 2 EAG's en twee GAG's. Geen van de locaties heeft overlap met een PR10-6-contour.



Figuur 4: aandachtsgebieden en PR10-6-contour basisnet weg

Uit figuur 4 blijkt dat de locatie Zwijnskade en de locatie 't Oog geen overlap hebben met een aandachtsgebied. De locatie Blauwe Zoom heeft overlap met 1 EAG en 1 GAG. Geen van de locaties heeft overlap met een PR10-6-contour.



Figuur 5: aandachtsgebieden en PR10-6-contour basisnet water

Uit figuur 5 blijkt dat geen van de locaties een overlap heeft met een aandachtsgebied.
Geen van de locaties heeft overlap met een PR10-6-contour.



Figuur 6: aandachtsgebied Chemours

Uit figuur 6 blijkt dat de locatie Zwijnskade en de locatie Blauwe Zoom een overlap hebben met de GAG van Chemours. 't Oog heeft geen overlap hebben met een aandachtsgebied. Geen van de locaties heeft overlap met de PR10-6-contour, het BAG en het EAG van Chemours. Deze gebieden/contour liggen veel verder westwaarts en zijn daarom niet gevisualiseerd.



Figuur 7: aandachtgebied en PR10-8-contour buisleiding

Uit figuur 7 blijkt dat de locatie Zwijnskade en Blauwe Zoom buiten het brandaandachtsgebied en de PR10-8-contour liggen.

Locatie 't Oog ligt deels binnen het brandaandachtsgebied en de PR10-8-contour. Binnen de PR10-8-contour adviseert de GasUnie om bij de ontwikkeling van 'kwetsbare' gebouwen en locaties aanvullende beheersmaatregelen te nemen. Deze maatregelen richten zich in de regel op de brandwerendheid, maar in sommige gevallen adviseert de GasUnie om geen kwetsbare objecten te realiseren omdat er geen (kosteneffectieve) maatregelen mogelijk zijn voor adequate bescherming.

De drie locaties liggen binnen een gifwolkaandachtsgebied. Dit zal niet direct zorgen voor een belemmering voor het plan. Mogelijk met maatregelen kan de beoogde situatie ingepast worden.

Locatie 't Oog ligt daarnaast ook binnen een brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied. Voor deze locatie zullen meer maatregelen nodig zijn om de situatie inpasbaar te krijgen. Daarnaast zal bij deze locatie het groepsrisico een belangrijke rol spelen.

De Provincie Zuid-Holland heeft externe veiligheidsbeleid opgesteld. Bij verdere planvorming wordt daaraan getoetst.

In tabel 3 is aangegeven of een locatie overlap heeft met een aandachtsgebieden of PR10-6-contour. Voor het risicoprofiel maakt het niet uit of er binnen de categorie sprake is van 1 of meerdere overlopen. Bijvoorbeeld: als een locatie is aangemerkt als een explosieaandachtsgebied (EAG) is een beheersmaatregel om antischierfglas aan te brengen. Het maakt dan niet uit of de locatie 1 of 2 keer in een explosieaandachtsgebied ligt.

Tabel 3: overlap aandachtsgebieden en contouren

Locatie	PR10-6	BAG	EAG	GAG
Zwijnskade	nee	nee	ja	ja
Blauwe Zoom	nee	nee	ja	ja
't Oog	nee	Ja	ja	ja

Uit tabel 3 blijkt dat de locaties Zwijnskade en Blauwe Zoom hetzelfde risicoprofiel hebben. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn standaard beheermaatregelen opgenomen die makkelijk te implementeren zijn in de beoogde ontwikkeling. Te denken valt aan antischermglas bij een explosie en de inzet van ventilatie die makkelijk uitgezet kan worden bij een gifwolk. Op basis hiervan wordt het aspect 'Externe veiligheid' voor deze twee locaties aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.

De locatie 't Oog heeft een groter risicoprofiel ten gevolge van het BAG van de buisleiding. Deze locatie is dan ook aangemerkt als 'oranje': belemmering verwacht, rekening houden bij de planuitwerking. Voor de omschrijving van de belemmering wordt verwezen naar de betreffende alinea hierboven.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Externe Veiligheid	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.3 Bodem/milieu

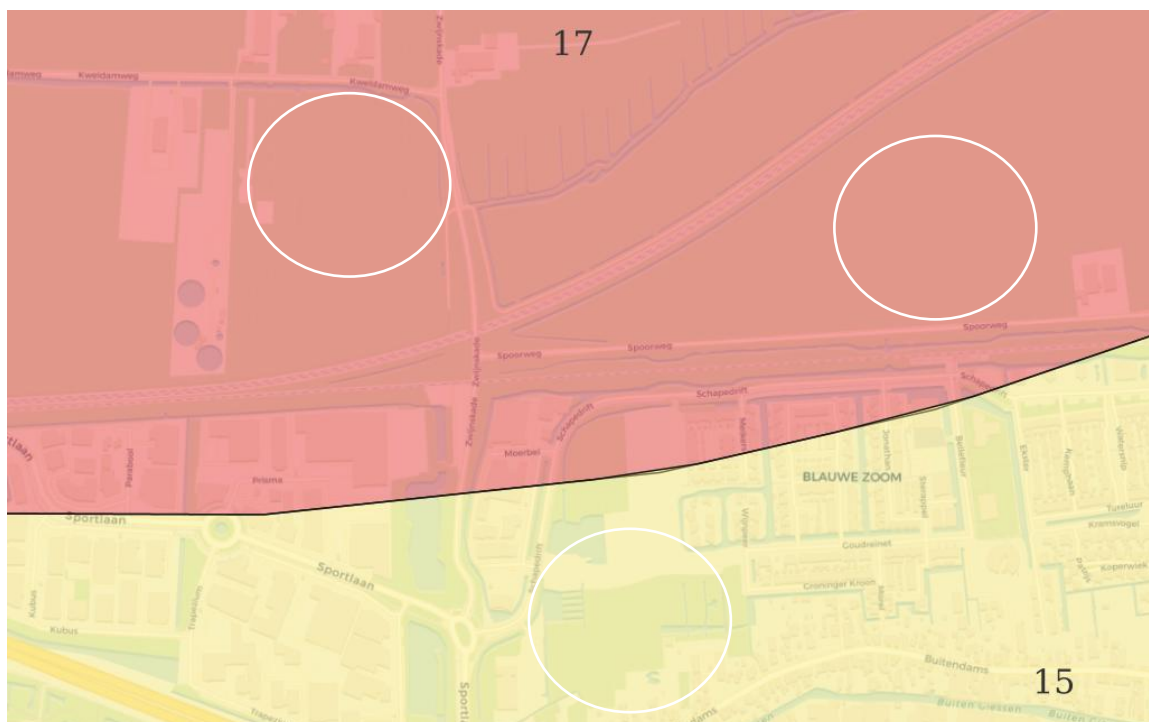
De milieu-hygiënische bodemkwaliteit kan een negatief effect hebben op de gezondheid. De kwaliteit in relatie tot het gebruik is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart Zuid-Holland Zuid 2021 (OZHZ). In figuur 8 is de bodemkwaliteit bovengrond (links) en de bodemkwaliteit ondergrond (rechts) opgenomen.



Figuur 8: bodemkwaliteit bovengrond (links) en ondergrond (rechts)

Uit figuur 7 blijkt dat de bodemkwaliteit van zowel de bovengrond (0-0,5 m-mv) als de ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) voldoet aan de achtergrondwaarde. Dit betekent dat de bodem geen noemenswaardige verontreinigingen bevat en dus geen belemmering oplevert ten aanzien van de gezondheid van eventuele gebruikers van en op de bodem.

Opgemerkt wordt dat de bodemkwaliteitskaart geen rekening houdt met de aanwezigheid van PFAS. Voor PFAS is een verwachtingskaart opgesteld (OZHZ). Een uitsnede van de kaart is opgenomen in figuur 9.



Figuur 9: verwachtingskaart PFAS

Uit figuur 9 blijkt dat locatie Zwijnskade en 't Oog binnen zone 17 liggen en Blauwe Zoom binnen zone 15.

In tabel 4 zijn de gemiddelde gehalten aan PFOA aangegeven. Tevens zijn de achtergrondwaarden en de risicogrenzen uit de RIVM-memo uit 2021 en de Indicatieve Niveau's Ernstige Verontreiniging (INEV's) uit 2021 opgenomen.

Tabel 4: gemiddelde gehalten PFAS en toepassingswaarden (ug/kg ds)

Zone	PFOS ¹	PFOA ¹	Achtergrondwaarde RIVM 2021 PFOS /PFOA	Risicogrens RIVM 2021 Wonen PFOS /PFOA	Risicogrens RIVM 2021 Industrie PFOS /PFOA	INEV PFOS/PFOA
15	1,2/0,2	5,5/2,1	1,4/1,9	18/30	106/930	59/60
17	0,9/0,2	16,8/18,7	1,4/1,9	18/30	106/930	59/60

¹: eerste gehalte betreft bovengrond; tweede ondergrond

Uit tabel 4 blijkt dat de gemiddelde gehalten onder het INEV liggen. Daarmee is er geen sprake van onaanvaardbare risico's voor mens en/of milieu. Tevens liggen de gemiddelde gehalten onder de risicogrens 'wonen'. Dit betekent volgens het RIVM dat een duurzaam gebruik van de bodem voor de functie wonen mogelijk is.

Het feit dat de gemiddelde gehalten onder de INEV liggen betekent tevens dat er geen noodzaak tot saneren is.

Het aspect 'bodem/milieu' voor deze locaties wordt aangemerkt als 'geel' : er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. Dit betreft het feit dat er restricties zijn op de verwerking van vrijkomende grond. Vanwege het PFAS-gehalte is de grond niet vrijelijk toepasbaar en moet rekening gehouden worden met aanvullende kosten bij verwerking elders.

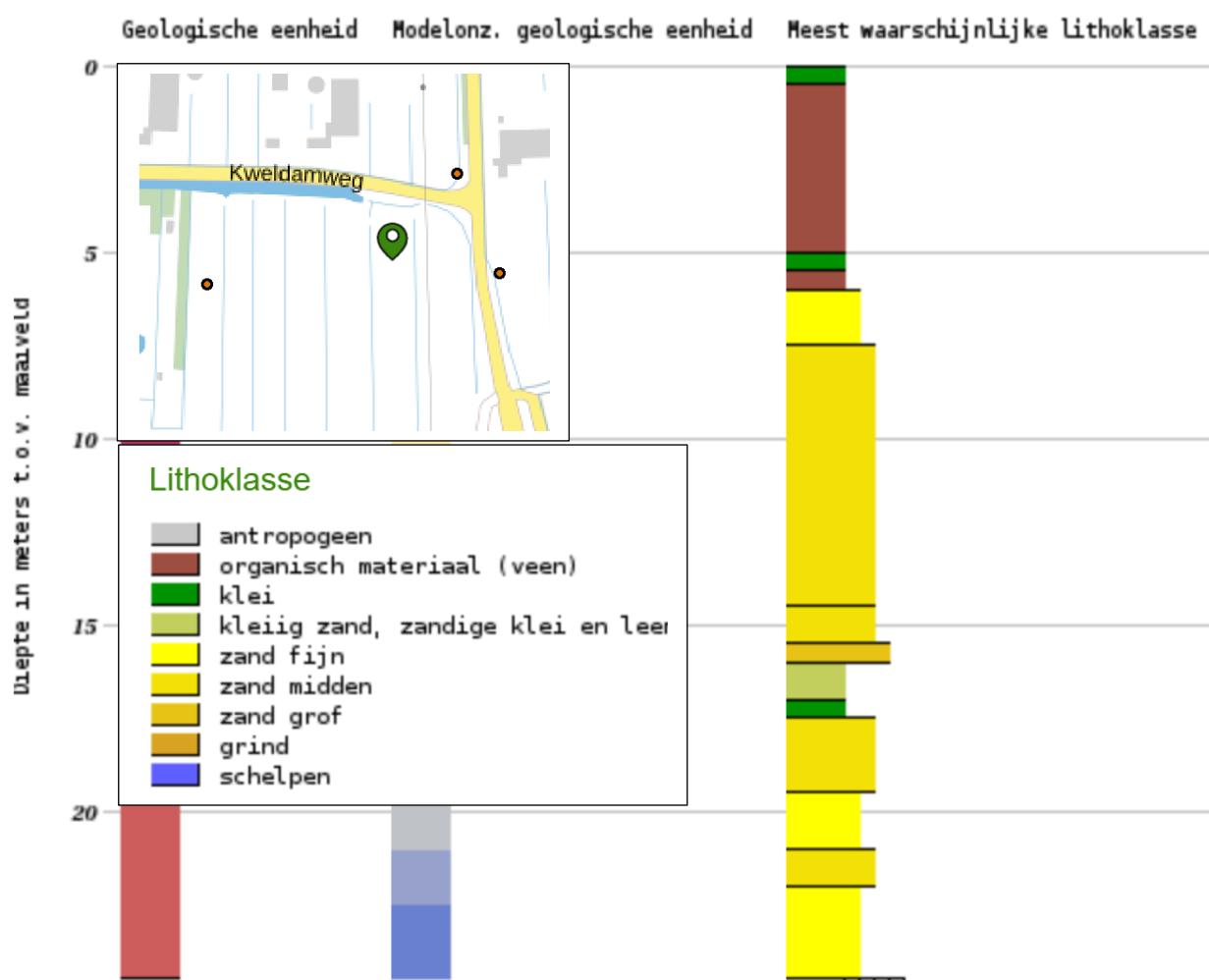
In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Bodem/milieu	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.4 Geotechniek/-hydrologie

De geotechnische en geohydrologische bodemgesteldheid is bepalend voor de bouwwijze. Aan de hand van DINO-loket en de leggergegevens van het Waterschap Rivierenland is de gesteldheid in kaart gebracht en het risico op een sterk afwijkende funderingswijze (ontbreken funderende laag binnen 20 meter diepte) en het risico op opbarsten.

In de figuren 10a t/m 10c is de lithografie ter hoogte van de locaties weergegeven aan de hand van het model BRO GeoTop.

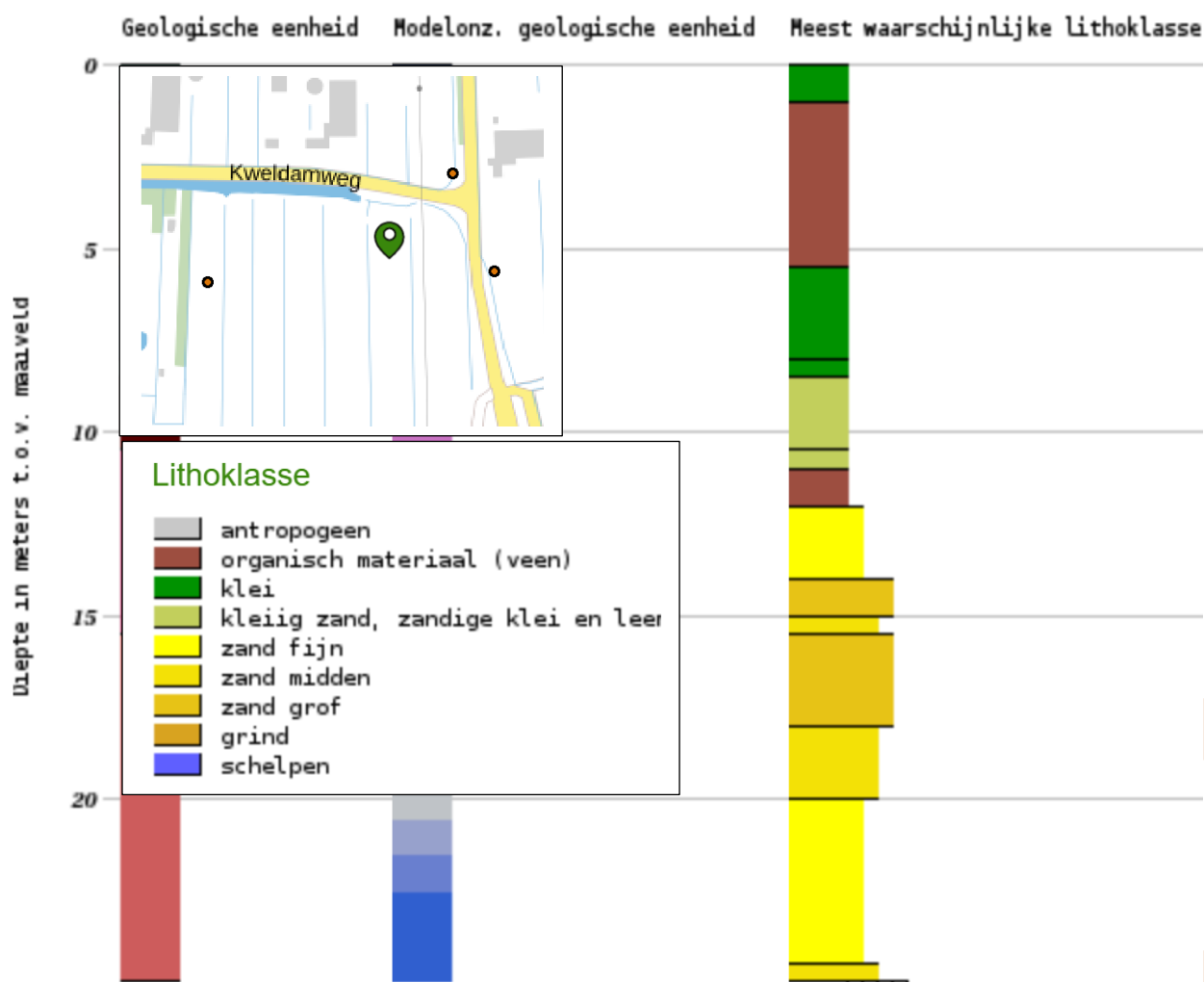


Figuur 10a: lithografie locatie Zwijnskade

Figuur 10a laat zien dat er relatief ondiep een aaneengesloten zandpakket aanwezig is vanaf circa 6 meter tot 16 meter minus maaiveld. De inschatting is dat op deze laag gefundeerd kan worden.

In de bovengrond is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 6 meter. Bij het voorbelasten moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een zandlichaam van tussen de 2 en 4 meter dik. Dit voorbelasten is standaard voor gebieden in deze regio met bovengeschetste lithologie.

De funderingswijze is daarmee aangemerkt als weinig risicovol.

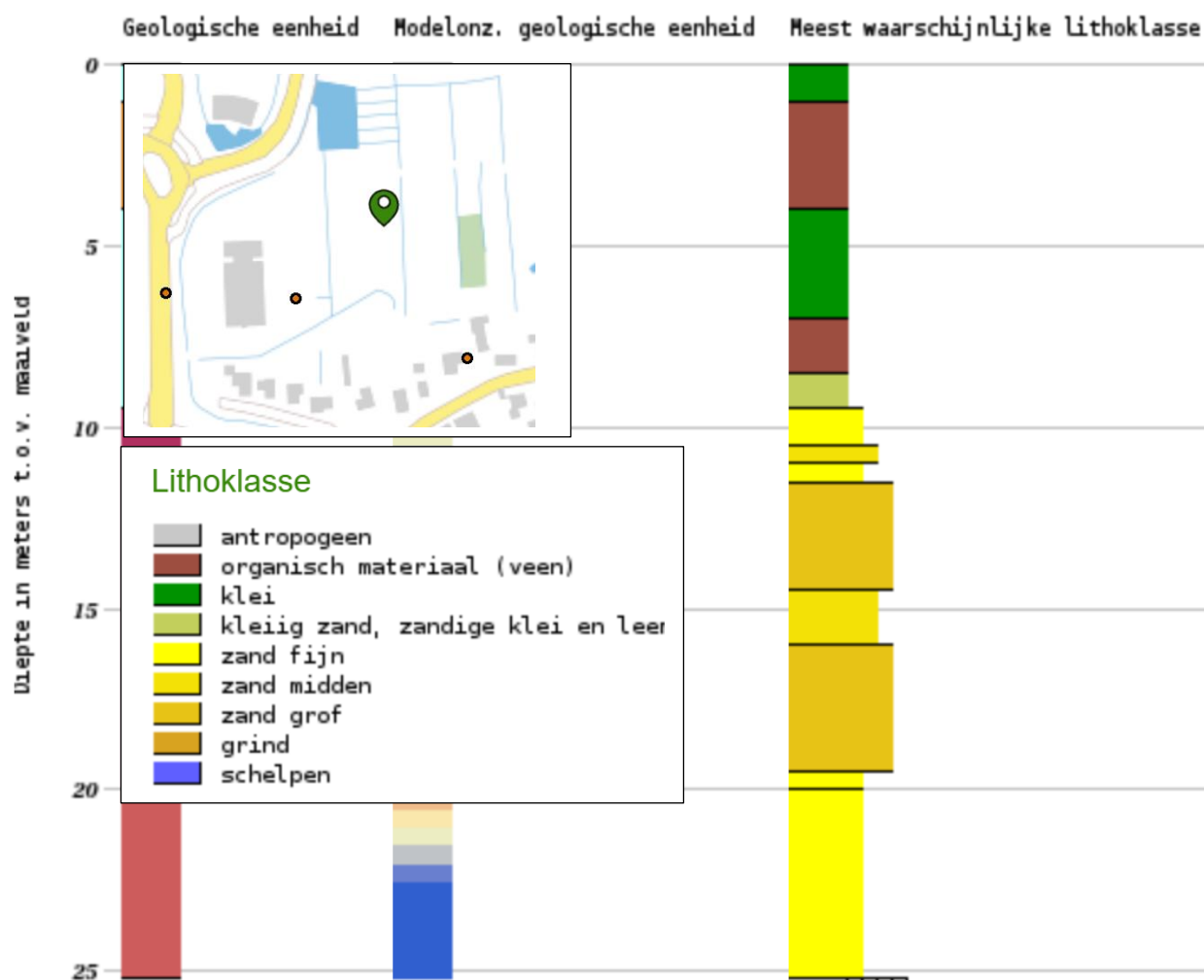


Figuur 10b: lithografie locatie 't Oog

Figuur 10b laat zien dat er relatief ondiep een aaneengesloten zandpakket aanwezig is vanaf circa 12 meter tot in ieder geval 25 meter minus maaiveld. De inschatting is dat op deze laag gefundeerd kan worden.

In de bovengrond is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 6 meter. Bij het voorbelasten moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een zandlichaam van tussen de 2 en 4 meter dik. Dit voorbelasten is standaard voor gebieden in deze regio met bovengeschetste lithologie.

De funderingswijze is daarmee aangemerkt als weinig risicovol.



Figuur 10c: lithografie locatie Blauwe Zoom

Figuur 10c laat zien dat er relatief ondiep een aaneengesloten zandpakket aanwezig is vanaf circa 10 meter tot in ieder geval 25 meter minus maaiveld. De inschatting is dat op deze laag gefundeerd kan worden. In de bovengrond is een veenpakket aanwezig met een dikte van circa 4 meter. Bij het voorbelasten moet rekening worden gehouden met het aanbrengen van een zandlichaam van tussen de 2 en 4 meter dik. Dit voorbelasten is standaard voor gebieden in deze regio met bovengeschetste lithologie. De funderingswijze is daarmee aangemerkt als niet-risicovol.

Op de gebiedskaart grondwater en kwel van het Waterschap Rivierenland is er regionaal sprake van weinig tot sterke kwel. Gezien de dikte van de afsluitende laag is de verwachting dat bij de aanleg van de beoogde ontwikkeling het risico op opbarsten gering is. Dit dient nog wel getoetst te worden aan de hand van locatiegericht veldonderzoek en het detailontwerp.

Bij het aanbrengen van de funderingspalen dient ook rekening gehouden te worden met deze afsluitende laag. Bij de doorvoering van de laag dient de afsluitende werking hersteld te worden.

Het aspect 'geotechniek/-hydrologie' voor deze locaties wordt aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. Dit betreft de bovengenoemde aandachtspunten ten aanzien van de afsluitende laag en het voorbelasten met een zandpakket van circa 2 tot 4 meter dik.

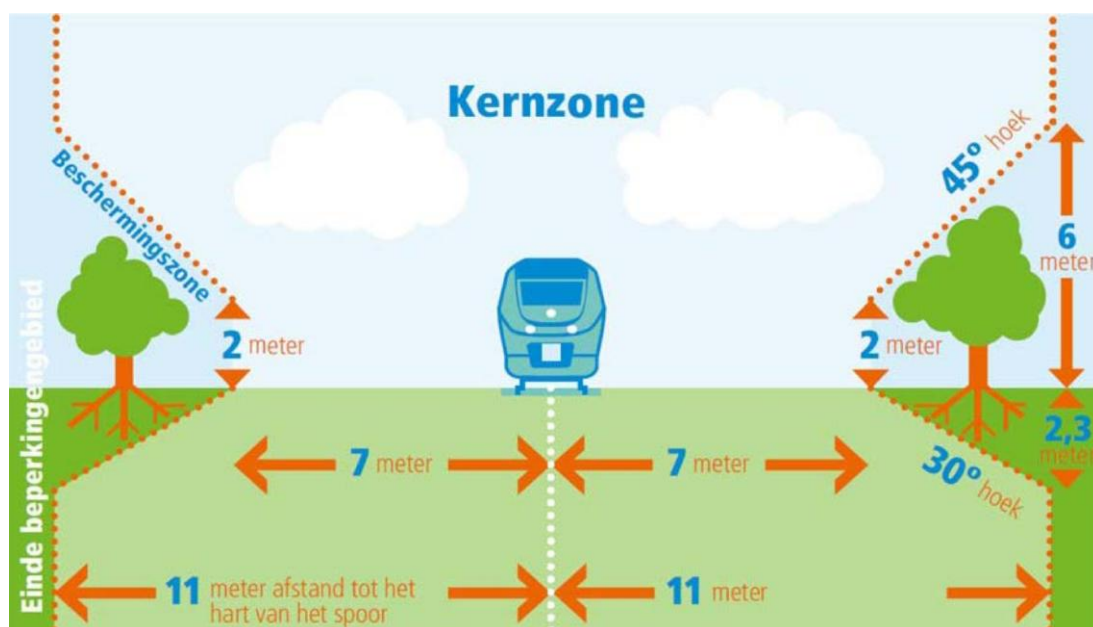
In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

geotechniek/-hydrologie	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.5 Spoorlijn ProRail

De spoorwegwet heeft tot doel om de hoofdspoorweginfrastructuur te beschermen tegen negatieve invloeden van buitenaf. De fysieke integriteit van de hoofdspoorweginfrastructuur en het veilig en doelmatig gebruik van deze spoorweginfrastructuur, moeten zijn geborgd. Daartoe zijn in de spoorwegwet een beschermingszone en een kernzone gedefinieerd. Ontwikkelingen die plaatsvinden binnen deze zones dienen getoetst te worden op hun impact op de hoofdspoorweginfrastructuur.

In figuur 11 zijn de zones weergegeven voor een spoor op maaiveld.



Figuur 11: Kern- en beschermingszone spoor op maaiveld

Uit figuur 11 blijkt dat het einde van het beperkingengebied maximaal op 11 meter uit hart spoor ligt. Geen van de locaties ligt hierbinnen. Punt van aandacht is dat de invloedssfeer van heien en/of bemalen mogelijk wel binnen het beperkingengebied kan liggen en beheersing behoeft. Dit geldt dan met name voor de locatie 't Oog. Te denken valt aan trillingarm heien, retourbemaling. Deze maatregelen zijn dusdanig standaard dat de locatie 't Oog wordt aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. De locaties Zwijnskade en Blauwe Zoom zijn aangemerkt als 'groen'.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Spoorlijn ProRail	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.6 Milieuzonering zwembad (uitwaartse zonering)

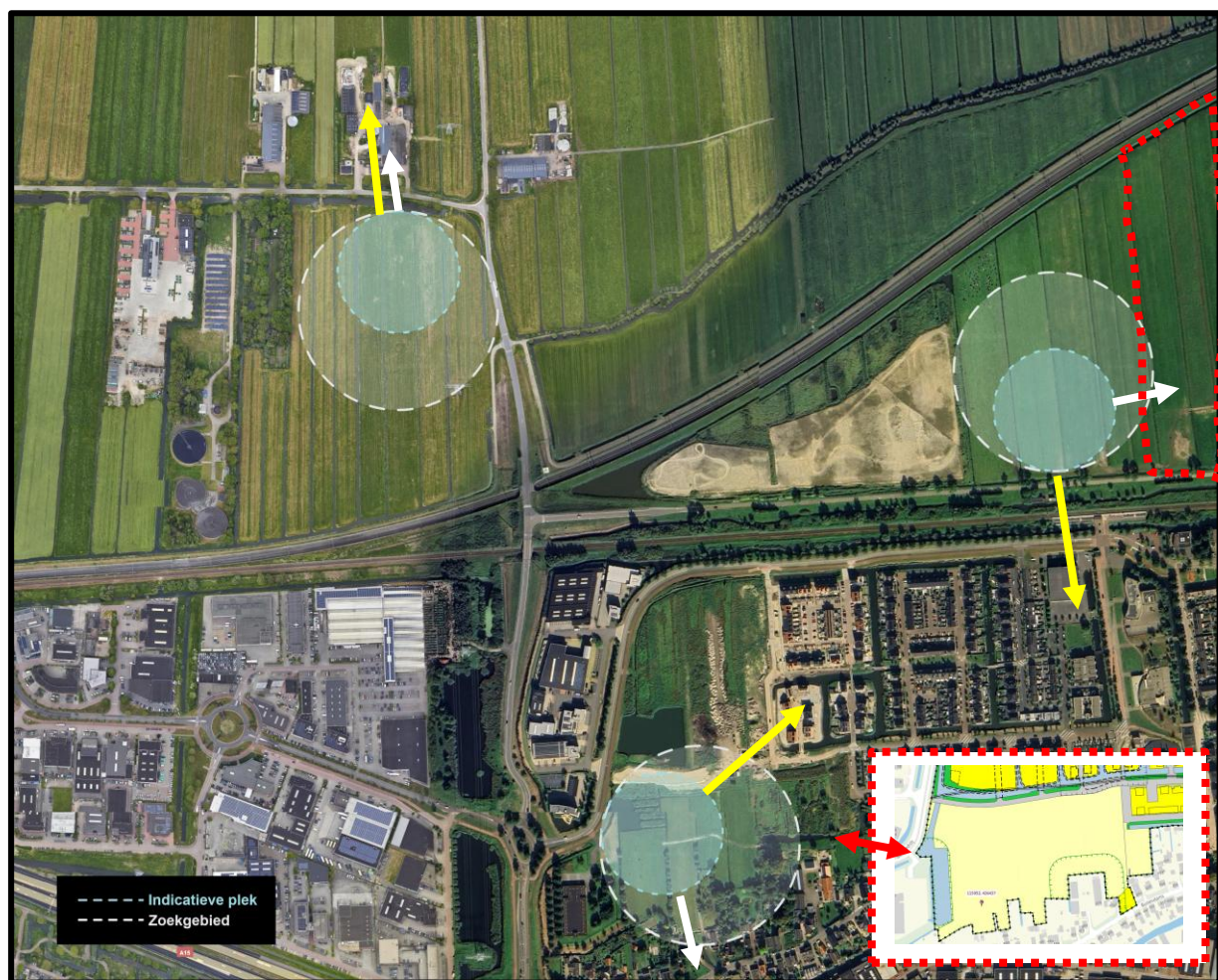
Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten.

Het zwembad en de daarbij beoogde overige functies vormen milieuhinderlijke activiteiten. Voor de mate van milieuhinder is een buitenbad maatgevend. De woningen ten noorden van zoeklocatie 1 liggen in rustig agrarisch buitengebied. De woningen ten zuiden van zoeklocatie 2 liggen in een rustig woongebied. De woningen nabij de locatie Blauwe Zoom kunnen mogelijk worden gezien als gelegen in een gemengd gebied met wonen (vanwege de vele bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving). In deze quickscan wordt uitgegaan van een rustig woongebied, omdat in eerste instantie wordt uitgegaan van een zo hoog mogelijk niveau van bescherming voor de woningen.

De handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 geeft bij een openluchtzwembad (worstcase ten opzichte overdekt) een positie 4 voor geluid en een positie 2 voor geur. Dit vertaalt zich in richtafstanden van respectievelijk 100 meter en 50 meter, waarbij het uitgangspunt is 'gemengd gebied met wonen'. Indien er uit wordt gegaan van een rustig woongebied, dan gelden de afstanden van 30 meter (geur) en 150 meter (geluid) rondom bestaande en geprojecteerde woningen.

In figuur 11 is globaal aangegeven tot waar de richtafstanden kritisch kunnen zijn. Hierbij is de rand van de indicatieve plek tot het dichtstbijzijnde 'gemengd gebied met wonen' genomen. De gele pijl betreft geluid; de witte geur.

Punt van aandacht is de ontwikkeling van een woonwerklandschap ten oosten van de locatie 't Oog (nog geen formele planologische status, wel benoemd in structuurvisie Hardinxveld-Giessendam) en een woongebied ter hoogte van de locatie Blauwe Zoom (Blauwe Zoom– West bestemmingsplan - Gemeente Hardinxveld-Giessendam; vastgesteld 14-12-2023 - geheel onherroepelijk in werking). Beide woongebieden zijn aangegeven in figuur 12 met een rood getippeld kader.



Figuur 12: richtafstanden geluid (geel) en geur (wit). Voorgenomen ontwikkelingen in rood

Uit figuur 12 blijkt dat bij geen van de locaties op voorhand het raakvlak geluid van het zwembad ten opzichte van woningen kan worden uitgesloten. Beheersing van geluidhinder is mogelijk door een gunstige positionering (van het overdekte zwembad ten opzichte) van het openluchtgedeelte / ligweide. Ook kan gedacht worden aan een geluidswal. Voor geur dient de beheersing gezocht te worden in een gunstige positionering van het openluchtzwembad. Dit lijkt voor alle drie de locaties beheersbaar.

Uitgaande van een rustig woongebied (richtafstand 150 meter), reiken de geluidscontouren nog verder op de locaties. Bij de locatie Zwijnskade en 't Oog is de verwachting dat de realisatie van het zwembad mogelijk is zonder verregaande geluidmaatregelen. Binnen de Blauwe Zoom is de verwachting dat afscherming richting woningen nodig is in de vorm van de eigen gebouwen (binnenzwembad en overige functies) of geluidschermen. Hierbij dienen de geluidschermen waarschijnlijk dichtbij de bron te staan om het gewenste effect te behalen, wat minder ruimte biedt voor een ligweide in de richtingen van woningen. Voor locatie Blauwe Zoom dienen naar verwachting drastischere geluidmaatregelen getroffen worden, wat gevolgen heeft voor de inpassing/stedenbouwkundige uitstraling en financiën.

Gezien de ruimte die de indicatieve plek geeft, is de realisatie voor de locaties Zwijnskade en 't Oog mogelijk met de beheersing. Voor de locatie Blauwe Zoom dat is gesitueerd in een toekomstig woongebied is zijn de richtafstanden kritisch. Om voldoende afstand te kunnen bewaren tot de woningen dient de verdere uitwerking van het woongebied en de inrichting / inpassing van het zwembad op elkaar afgestemd te worden.

Naast woningen dient rekening gehouden te worden met bedrijven en (toekomstige) bedrijventerreinen. Aan de westkant van de locatie 't Oog wordt het bedrijventerrein 't Oog ontwikkeld. Mogelijk wordt het tijdelijke AZC aan de zuidkant van de locatie Zwijskade in de toekomst getransformeerd naar een bedrijventerrein. Bedrijfsgebouwen zijn niet geluidgevoelig, maar meestal wel geurgevoelig. Dus bij uitwaartse zonering (zwembad naar bedrijven) speelt het aspect geluid geen rol, maar geur wel. Daar geldt een zone van 30 meter voor.

Weliswaar zouden zich op deze terreinen bedrijven kunnen vestigen in hogere milieucategorie, maar niet voor het aspect geur. Dus in zekere zin beperkt de komst van het zwembad de gebruiksmogelijkheden, maar alleen voor het aspect geur. Omdat in de meeste gevallen indicie geluid maatgevend is, is de verwachting dat deze gebruiksbeperking beheersbaar is en in de praktijk niet of nauwelijks zal leiden tot grote beperkingen.

Met oog hierop is het advies om het zwembad zo ver mogelijk van de (toekomstige) bedrijventerreinen te positioneren. Voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en groen kunnen wel binnen de richtafstand/geurcontour worden gerealiseerd. De ligweide is geen gebouw en wordt evenmin niet beschermd voor geluid en geur. Een alternatief is om bij uitgifte van de kavels rekening te houden met de richtafstanden door de kavels die het dichtst bij het zwembad gelegen zijn, niet uit te geven aan bedrijven met een hoog geuruitstoot. Meest geurveroorzakende bedrijven dienen indien mogelijk dan zo ver mogelijk van het zwembad gepositioneerd te worden.

Het aspect 'milieuzonering zwembad' voor de locatie Blauwe Zoom wordt daarmee aangemerkt als 'oranje': Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking. De locaties 't Oog en Zwijskade worden aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Milieuzonering zwembad	score
Zwijskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.7 Milieuzonering externe functies (inwaartse zonering)

Het zwembad vormt geen geluidgevoelig object. Wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en vliegverkeerslawaaai vormen eveneens geen belemmering voor het plan. De gebouwen bij het zwembad en de daarbij beoogde overige functies vormen wel milieugevoelige activiteiten voor het aspect geur.

In de omgeving van de drie locaties is geen sprake van intensieve veehouderijen waarbij het tot relevante belemmeringen zal leiden.

Ten zuidwesten van de locatie Zwijskade ligt een RWZI. In tabel 5 zijn de specificaties van de RWZI opgenomen.

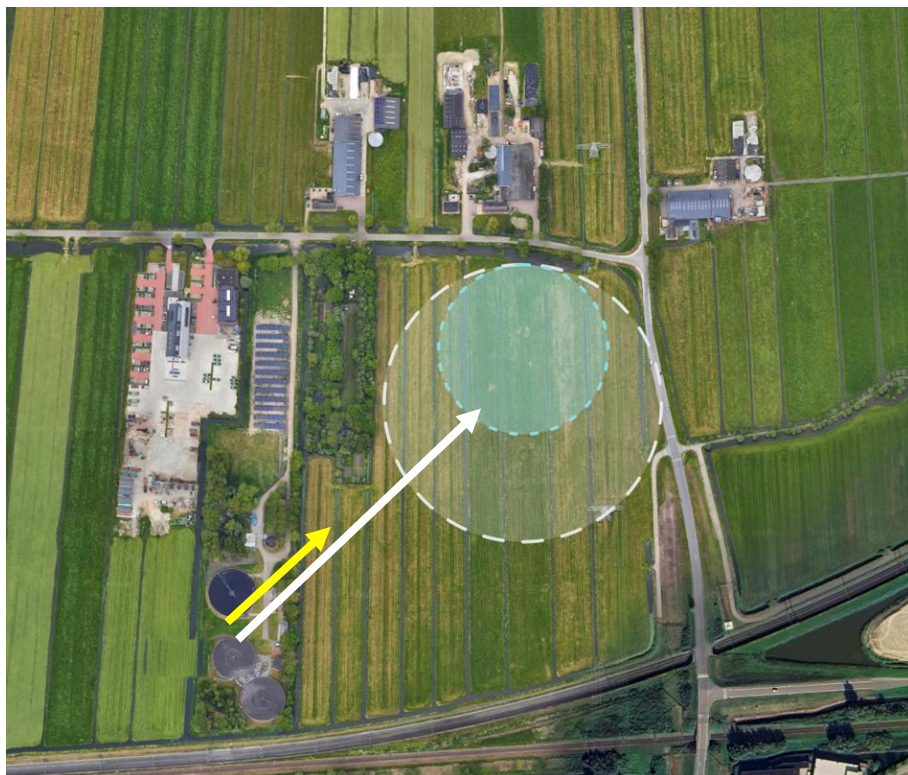
Tabel 5: specificaties RWZI

parameter	info
Beheerder:	Waterschap Rivierenland
Naam:	RWZI – Sliedrecht
Bouwjaar:	1981
Type:	Met afdekking voorbezinktanks
Biologische Capaciteit:	53.000 i.e. à 136 gr. TZV / dag 48.053 i.e. à 150 gr. TZV / dag 40.000 i.e. à 54 gr. TZV / dag
Hydraulische capaciteit:	160 m ³ per uur

De handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 geeft bij een RZWI met een capaciteit tussen de 100.000 en 300.000 i.e. een positie 4 voor geluid en een positie IT voor geur. Dit vertaalt zich in richtafstanden van respectievelijk 100 meter en 300 meter, waarbij het uitgangspunt is 'gemengd gebied met wonen'.

Als er vanuit gegaan wordt dat een zwembad een uitbreiding is van het 'gemengd gebied met wonen' dan zijn de bovenstaande richtafstanden relevant voor het zwembad.

In figuur 13 zijn de afstanden tussen de RWZI en de locatie Zwijnskade opgenomen. De bron van de afstanden is gesitueerd tussen de installaties.



Figuur 13: richtafstanden geluid (geel) en geur (wit)

Uit figuur 13 blijkt dat de locatie Zwijnskade deels binnen de richtafstand van geur ligt. Gevoelige functies dienen niet binnen deze richtafstand gepositioneerd te worden. Voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en groen kunnen wel binnen deze contouren worden gerealiseerd.

Het is niet onaannemelijk dat gezien de restricties vanuit de hoogspanningslijn, de locatie 'opschuift' richting de RWZI. Daarmee komt de locatie binnen de richtafstand geur. Omdat afstand houden de enige doeltreffende manier is om stankhinder te voorkomen, wordt de locatie aangemerkt als oranje: belemmering verwacht, rekening houden bij de planuitwerking. Deze belemmering komt mogelijk van de RZWI vanwege hun zorg over de continuïteit van hun bedrijfsvoering.

De andere locaties liggen wel op ruime afstand van de RWZI.

De gebouwen van het zwembad zijn niet geluidgevoelig, maar meestal wel geurgevoelig. Dus bij inwaartse zonering (bedrijven naar zwembad) speelt het aspect geluid geen rol, maar geur wel. Er dient dus rekening te worden gehouden dat (toekomstige) bedrijven in de omgeving belemmerd kunnen worden vanwege het aspect geur.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Milieuzoneering RWZI	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.8 Water(schap)

Vanuit de Waterschapsverordening Rivierenland gelden er regels ten aanzien van het waterbeheer bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om de impact van de locaties inzichtelijk te maken zijn zij geprojecteerd op de legger. De projectie is opgenomen in figuur 14.



Figuur 14: Legger Rivierenland

Uit figuur 14 blijkt dat de zoeklocaties enkel tertiaire wateren raken zonder beschermingszone, zonder specifieke natuuropgave en zonder afwateringsfunctie van een weg. Demping is toegestaan mits compensatie plaatsvindt op de volgende wijze (artikel 2.1.3 van verordening):

- compensatie vindt binnen hetzelfde peilgebied plaats:
- een bestaand tertiair water wordt minimaal 0,50 meter verbreed; of
- een nieuw tertiair water wordt gegraven; of
- een bestaand tertiair water wordt minimaal 0,50 meter verbreed en een nieuw tertiair water wordt gegraven.

Voor alle locaties geldt dat er circa drie tertiaire watergangen (deels) worden gedempt. Deze compensatie is relatief makkelijk in te passen in de ontwikkeling van het terrein. Te denken valt aan een terreinafscheiding met verbrede sloten.

Tevens geldt er een compensatie-opgave vanwege de toename van het verhard oppervlak. De opgave (vuistregel) is 436 m³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten). Deze opgave kan bereikt worden door bijvoorbeeld de verbreding hierboven groter te maken.

Dit aspect is dan ook voor de locaties Zwijnskade en 't Oog aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.

Voor de locatie Blauwe Zoom geldt dat er een opgave ligt om bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Blauwe Zoom' de watercompensatie binnen het zoekgebied af te handelen. Mogelijk is er minder ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van het zwembad inclusief haar 'eigen' watercompensatie. De locatie Blauwe Zoom is dan ook aangemerkt als 'oranje': belemmering verwacht, rekening houden bij de planuitwerking.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Water(schap)	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.9 Archeologie, cultuur, aardkundige waarden

Aan de hand van de bestemmingsplannen zijn de archeologische waarden ter hoogte van de locaties bepaald. In figuur 15 is de plankaart opgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied - Gemeente Sliedrecht; vastgesteld 09-12-2014 - geheel onherroepelijk in werking.



Figuur 15: plankaart Buitengebied - Sliedrecht

Uit figuur 15 blijkt dat er geen archeologische waarde is ter hoogte van de locatie Zwijnskade.

In figuur 16 is de plankaart opgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied - Gemeente Hardinxveld-Giessendam; vastgesteld 28-04-2016 - geheel onherroepelijk in werking.



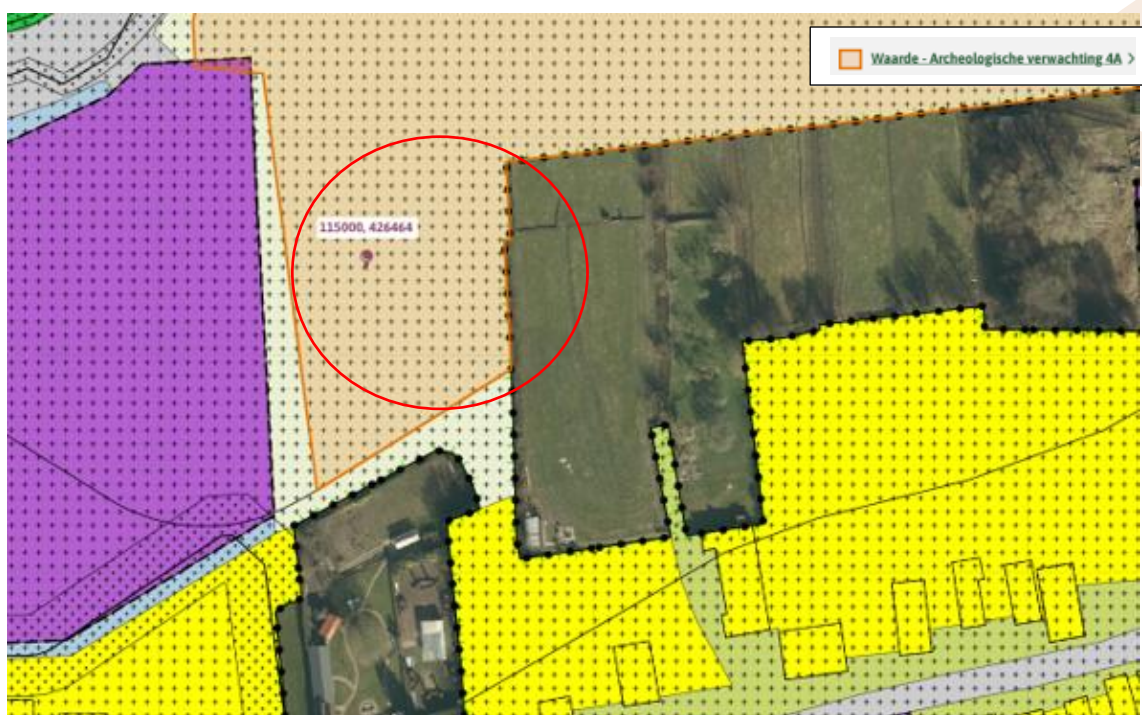
Figuur 16: plankaart Buitengebied - Hardinxveld-Giessendam

Uit figuur 16 blijkt dat ter hoogte van de locatie 't Oog een archeologische waarde 6 (noordelijk deel) en een archeologische waarde 7 zuidelijke deel (ter hoogte indicatieve plek) aanwezig is. In tabel 6 zijn de regels opgenomen.

Tabel 6: regels archeologische waarden bestemmingsplan Buitengebied - Hardinxveld-Giessendam

waarde	Regels
6	Omgevingsvergunningplicht (=onderzoeksplicht) bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 250 m ² en dieper dan 1,5 meter
7	Omgevingsvergunningplicht (=onderzoeksplicht) bij grondroerende werkzaamheden van meer dan 250 m ² en dieper dan 5 meter

In figuur 17 is de plankaart opgenomen van het bestemmingsplan Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied - Gemeente Hardinxveld-Giessendam; vastgesteld 30-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking.



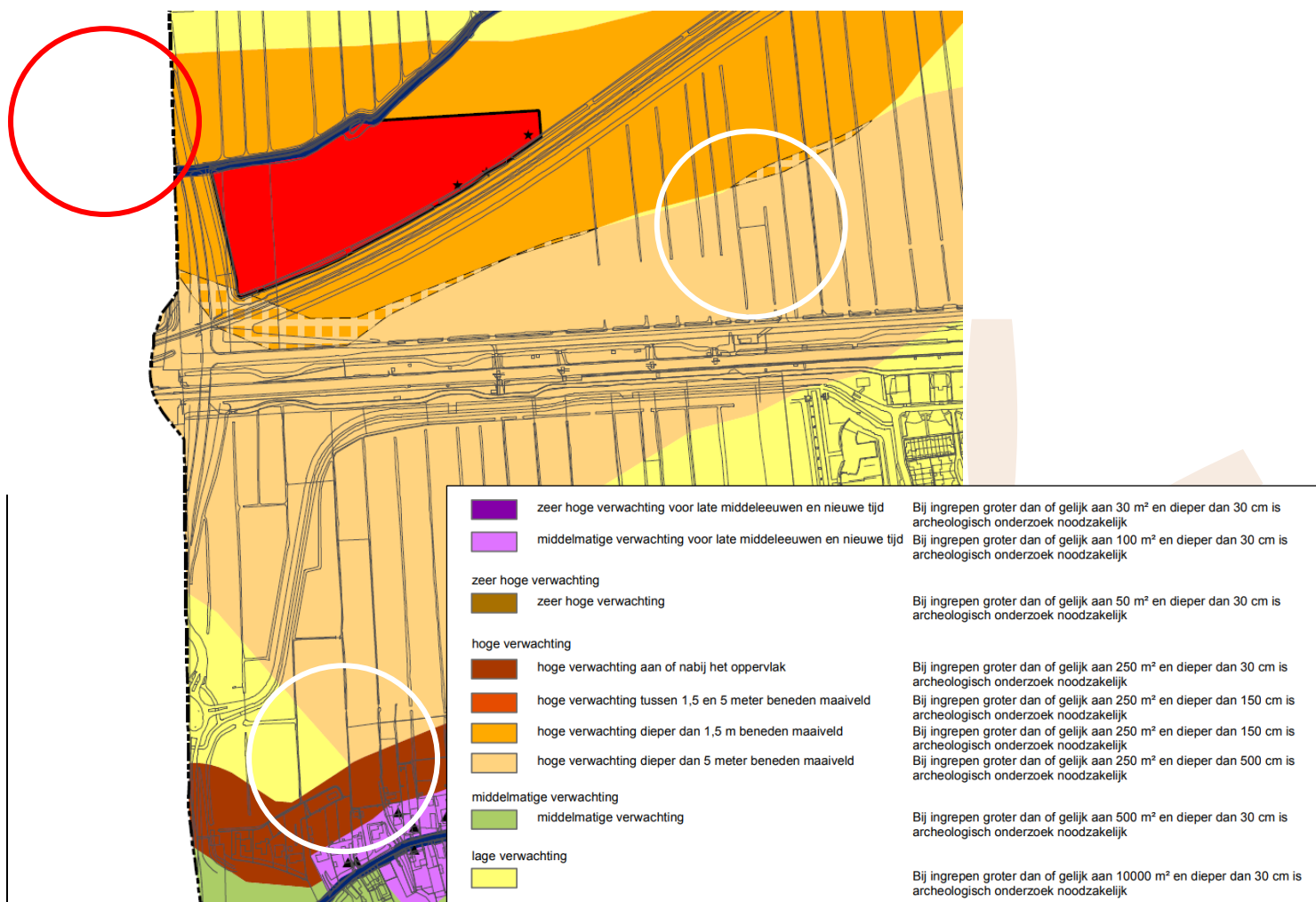
Figuur 17: plankaart Bebouwd gebied - Hardinxveld-Giessendam

Uit figuur 17 blijkt dat ter hoogte van de locatie Blauwe Zoom een archeologische waarde 4a aanwezig is. In tabel 7 zijn de regels opgenomen.

Tabel 7: regels archeologische waarden bestemmingsplan Bebouwd gebied- Hardinxveld-Giessendam

waarde	Regels
4A	Omgevingsvergunningplicht (=onderzoeksplicht) bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 1,4 meter

In aanvulling op de dubbelbestemming is de archeologische verwachtings- & beleidsadvieskaart van de gemeente Hardinxveld-Giessendam bestudeerd. In figuur 18 is een uitsnede opgenomen.



Uit figuur 18 blijkt dat de archeologische verwachtings- & beleidsadvieskaart van de gemeente Hardinxveld-Giessendam grotendeels overeenkomt met de regels van de dubbelbestemmingen.

Opvallend is dat als de waarden uit de kaart geëxtrapoleerd worden naar de locatie Zwijnskade, deze locatie aangemerkt wordt als 'Hoge verwachting dieper dan 1,5 meter beneden maaiveld'. Dit is in tegenspraak met het feit dat er geen dubbelbestemming 'archeologie' aanwezig is.

De locaties 't Oog en Blauwe Zoom zijn aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. Zie ook tabel 6 en 7. De locatie Zwijnskade is eveneens aangemerkt als 'geel':

Dit vanwege het feit dat er ondanks dat er geen archeologische waarde is vastgelegd in een dubbelbestemming, er op basis van de archeologische verwachtings- & beleidsadvieskaart van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, wel een waarde verwacht mag worden.

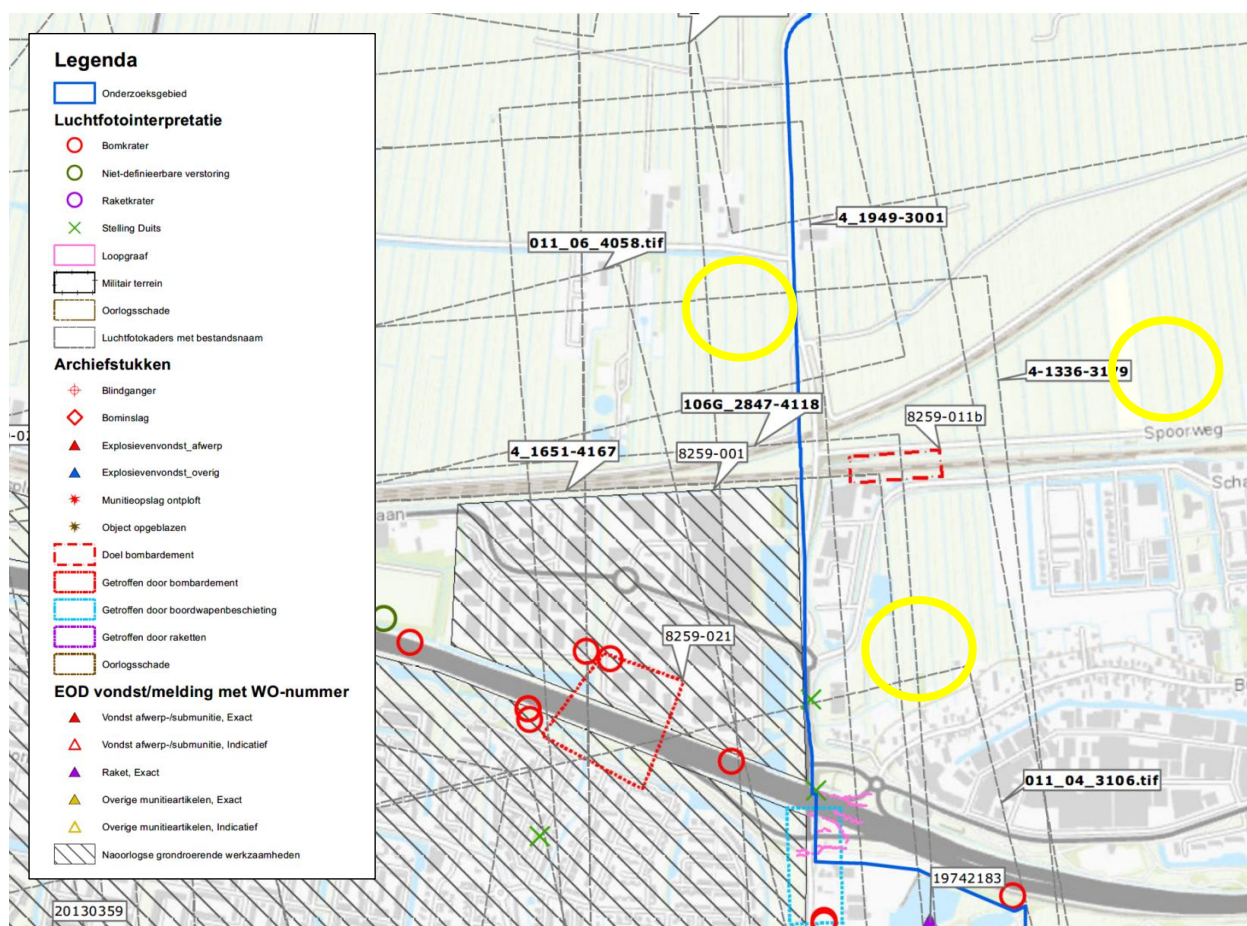
In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Archeologie	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.10 Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

De aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten vergt beheersing bij grondroerende werkzaamheden. De aanwezigheid is inzichtelijk gemaakt met behulp van de bodembelastingkaarten van de gemeente Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam.

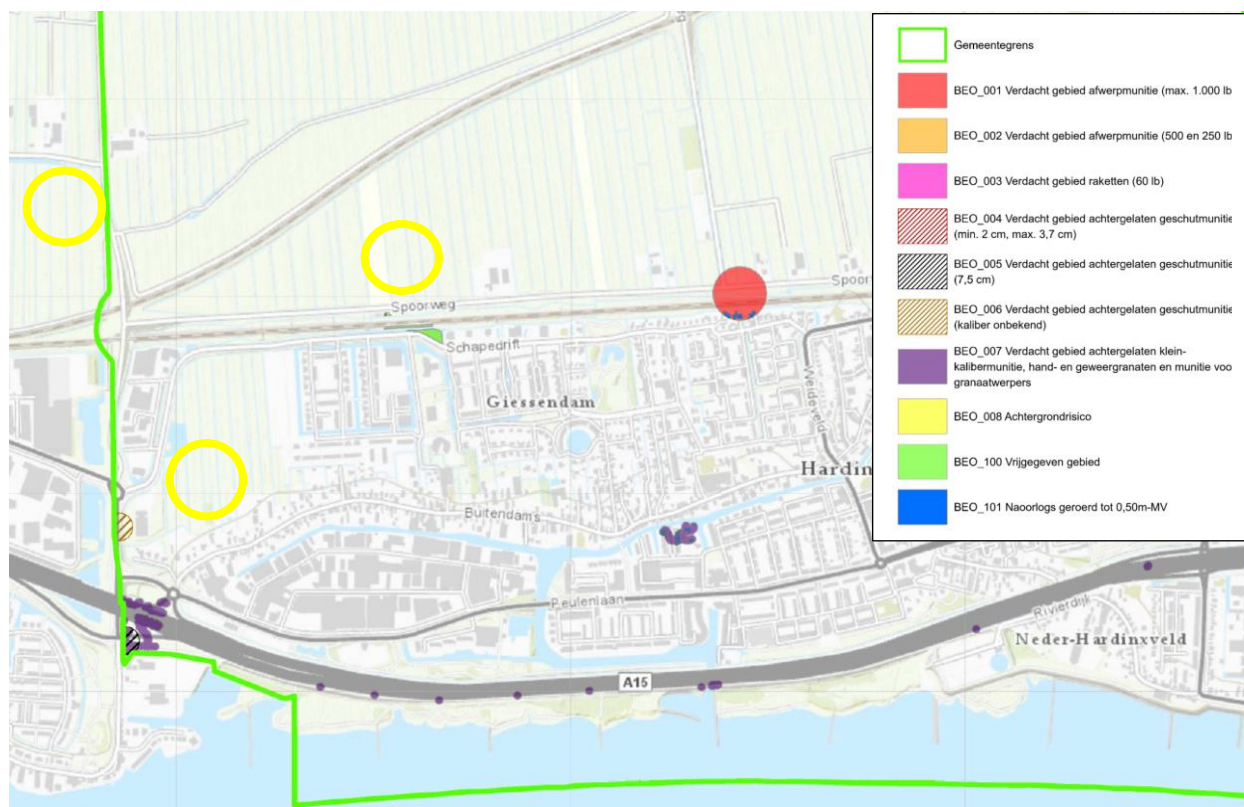
In figuur 19 is een uitsnede van de bodembelastingkaart van de gemeente Sliedrecht opgenomen.



Figuur 19: uitsnede bodembelastingkaart gemeente Sliedrecht (bron: T&A Survey 2020)

Uit figuur 19 blijkt dat de locatie Zwijnskade en de locatie Blauwe Zoom onverdacht zijn op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten. De locatie 't Oog valt buiten het scopegebied.

In figuur 20 is een uitsnede van de bodembelastingkaart van de gemeente Hardinxveld – Giessendam opgenomen.



Figuur 20: uitsnede bodembelastingkaart gemeente Hardinxveld – Giessendam (bron: Beobomb 2020)

Uit figuur 20 blijkt dat de locatie Blauwe Zoom en 't Oog onverdacht zijn op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten. De locatie Zwijnskade valt buiten het scopegebied.

Alle locaties zijn aangemerkt als 'groen': de locaties zijn onverdacht op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Ontplofbare Oorlogsresten	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.11 Spuitzones en gezondheid

De aard en omvang van het agrarisch gebruik in de omgeving kunnen van invloed zijn op de gezondheid van mensen. Bestrijdingsmiddelen ten behoeve van gewasbescherming en / of fijnstof / endotoxine uit veestallen / mestverwerking doen afbreuk aan een gezonde leefomgeving. Om de risico's inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de toetscriteria uit tabel 8.

Tabel 8: toetscriteria spuitzones en uitstoot veestallen/mestverwerkingsinstallaties

Aspect	Richtafstand	Bron
Spuitzones	50 meter tussen inrichting en beoogde ontwikkelingen	Handreiking Aanpak spuitvrije zone bij nieuwbouwprojecten; RvO
fijnstof / endotoxine	idem	N.B.: er is (nog) geen zonering voor fijnstof/ endotoxine. Er is aangesloten bij de spuitzone om een inschatting te kunnen maken van 't gezondheidsrisico

De agrarische omgeving bestaat uit grasland bestemd voor veeteelt. Er is geen sprake van het gebruik van bestrijdingsmiddelen voor de gewasbescherming.

In de nabijheid van locatie Zwijnskade ligt een aantal veehouderijen/stallen. In de nabijheid bij de locatie 't Oog liggen eveneens veehouderijen/stallen. In de nabijheid van de locatie Blauwe Zoom liggen geen veehouderijen/stallen.

In de omgeving van de drie locaties is geen sprake van spuitzones die tot relevante belemmeringen zullen leiden. Locaties Zwijnskade en 't Oog liggen nabij agrarische gronden waarbij (maximaal planologisch) gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen worden toegepast. Met afspraken en of het houden van afstand kan de beoogde situatie inpasbaar zijn.

Bij locatie 't Oog dient te worden opgemerkt dat aangenomen is dat de bestaande veehouderij/stal net ten oosten van de locatie een ander gebruik krijgt bij de transformatie naar een woon-werklandschap (zie ook structuurvisie Hardinxveld-Giessendam).

In figuur 21 is ter illustratie de locatie Zwijnskade en de richtafstand van 50 meter vanuit de nabijgelegen veehouderijen/stallen aangegeven.



Figuur 21: richtafstand 50 meter in blauwe pijlen

Vanwege de mogelijke spuitzones in een maximale planologische situatie, worden locaties Zwijnskade en 't Oog aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. De locatie Blauwe Zoom is aangemerkt als 'groen'.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Spuitzones en gezondheid	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.12 Natuurgebieden

Er is een project-specifieke inventarisatie uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid naar twee van de drie locaties [Memo: Quicksan Natuur - Inventarisatie van benodigd natuuronderzoek voor potentiële zwembadlocaties Sliedrecht & Hardinxveld-Giessendam; Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid; december 2024].

De resultaten zijn opgenomen in tabel 9.

Tabel 9: resultaten quickscan natuur OZHZ

locatie	Beschermde gebieden ?	Hout-opstanden ?	Vergunning-plichtige flora/fauna ?	Afstand tot Natura2000	Passende beoordeling (stikstof) ?	Algemeen: Voldoende onderzocht ?
Zwijnskade	Nee	Nee	Ja	ca. 1,6 km	Mogelijk	Nee
't Oog	Nee	Nee	Ja	ca. 1,4 km	Mogelijk	Nee

Voor de beschermde fauna geldt dat er compensatiemaatregelen getroffen moeten worden in de vorm van compensatiegebieden. Hoewel de quickscan een aantal concrete mogelijkheden noemt, is het onduidelijk of deze gebieden ook daadwerkelijk beschikbaar zijn.

Ten aanzien van de stikstofdepositie op het dichtst bijgelegen Natura2000-gebied, de Biesbosch, geldt dat het gebied op relatief kleine afstand van de locaties ligt en negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn.

Op basis van de bovengenoemde onzekerheden zijn de locaties aangemerkt als 'oranje': belemmering verwacht, rekening houden bij de planuitwerking.

De locatie Blauwe Zoom is onderzocht in het kader van de ontwikkeling van het woongebied 'Blauwe Zoom'. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in tabel 10.

Tabel 9: resultaten onderzoek natuur tbv ontwikkeling woongebied Blauwe Zoom

locatie	Beschermde gebieden ?	Hout-opstanden ?	Vergunning-plichtige flora/fauna ?	Afstand tot Natura2000	Passende beoordeling (stikstof) ?	Algemeen: Voldoende onderzocht ?
Blauwe Zoom	Nee	Ja	Ja	ca. 1,3 km	Mogelijk #2	Ja #1

#1: er is een compensatiegebied geregeld voor de flora- en fauna ter hoogte van het nieuwe bedrijventerrein in 't Oog

#2: er is een ontwerpbeschikking aanwezig uit april 2020 die vaststelt dat er geen sprake is van negatieve gevolgen zijn op Natura2000-gebieden. Of deze beschikking voorziet in de ontwikkeling van het zwembad is niet duidelijk en een passende beoordeling valt daarmee niet uit te sluiten.

Mocht het zwembad onderdeel uitmaken van de ontwikkeling van het woongebied 'Blauwe Zoom', dan mag de locatie beschouwd worden als een 'green field'; i.e. een locatie waar natuurbelemmeringen weggenomen zijn bij de ontwikkeling van het woongebied. Mocht dit niet het geval zijn dan, gelden ook hier de onzekerheden van de locaties Zwijnskade en 't Oog. Vooralsnog wordt de locatie Blauwe Zoom aangemerkt als onderdeel van het woongebied 'Blauwe Zoom' en daarmee aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking.

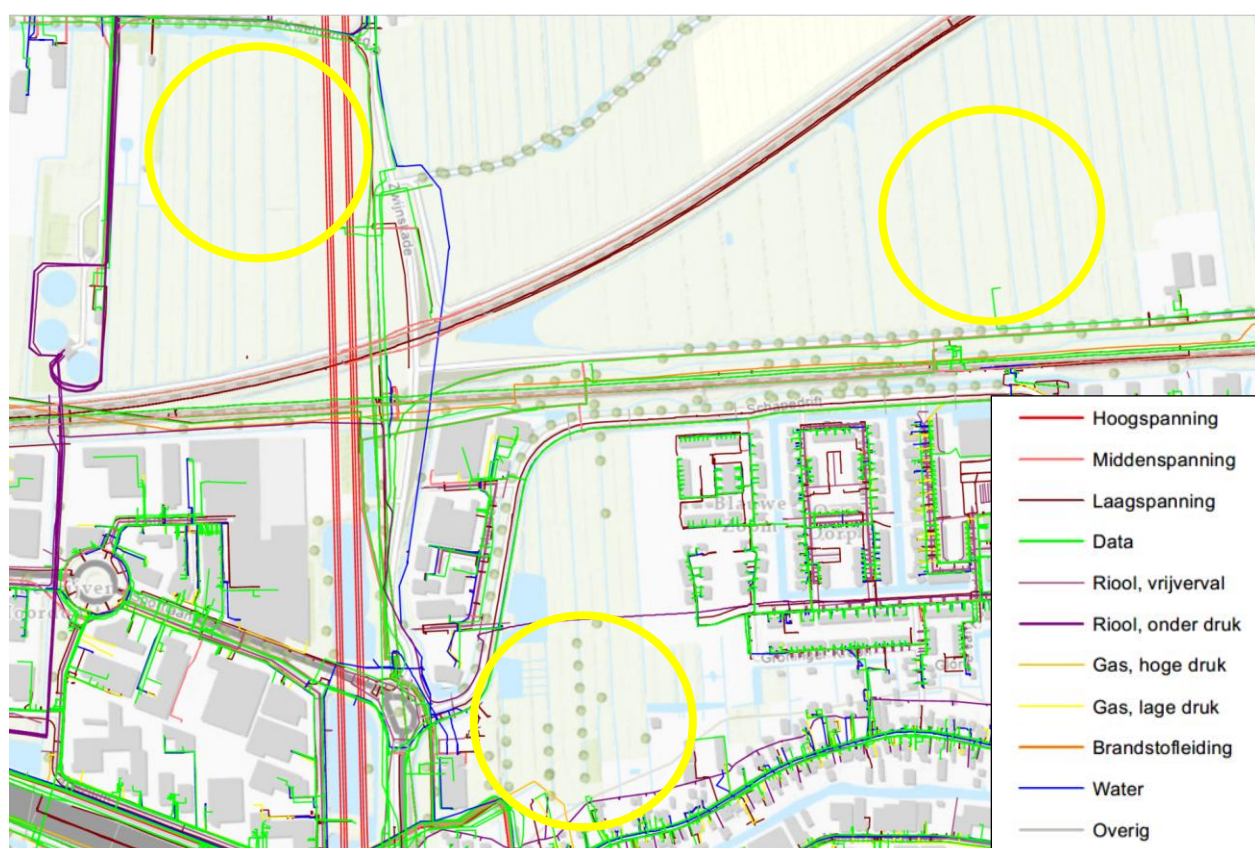
In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

Natuurgebieden	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

1.13 K&L derden (KLIC)

De aanwezigheid van ondergrondse infra werkt kostenverhogend bij ontwikkelingen waar zij 'in de weg' liggen. Beheersing in de vorm van overkluizingen, grondkerende schermen en/of zelfs verleggingen brengen aanzienlijke kosten met zich mee.

Aan de hand van een KLIC is de ondergrondse infra inzichtelijk gemaakt voor de drie locaties. De KLIC is gevisualiseerd in figuur 22.



Figuur 22: KLIC; d.d. 30 mei 2025

Uit figuur 22 blijkt dat ter hoogte van de locatie Zwijnskade een hoogspanningslijn ligt. De lijn is in de paragraaf 'Hoogspanningslijn' behandeld en is in deze paragraaf achterwege gelaten. Daarnaast is aan de zuidoostelijke

rand van het zoekgebied data aanwezig. De data is ongeacht de ligging (dus qua type) 'makkelijk inpasbaar in een beoogde ontwikkeling'.

Ter hoogte van de locatie 't Oog ligt data. De data is ongeacht de ligging (dus qua type) 'makkelijk inpasbaar in een beoogde ontwikkeling'.

Ter hoogte van de locatie Blauwe Zoom ligt aan het noordelijke deel van de rand van het zoekgebied een riool onder druk. Aan het zuidelijke deel van de rand ligt een gas hoge druk (regionaal) en een riool onder druk. Het feit dat ze aan de randen van de het zoekgebied liggen, maakt dat ze relatief makkelijk inpasbaar zijn in de beoogde ontwikkeling; i.e. 'ze liggen niet in de weg'.

Aan het westelijke deel van de rand van het zoekgebied liggen data en gas lage druk. Deze zijn ongeacht de ligging (dus qua type) 'makkelijk inpasbaar in een beoogde ontwikkeling'.

N.B.: de buisleiding van de GasUnie die parallel aan het 'reguliere' spoor ligt is in de paragraaf 'Externe Veiligheid' behandeld en is in deze paragraaf achterwege gelaten.

De locatie Blauwe Zoom is aangemerkt als 'geel': er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking. De andere locaties zijn aangemerkt als 'groen'.

In het onderstaande kader is het aspect volgens het stoplichtmodel gescoord.

K&L	score
Zwijnskade	
Blauwe Zoom	
't Oog	

2 Conclusies en advies

In tabel 10 zijn de scores van alle aspecten en locaties opgenomen.

Tabel 10: overzicht scores per aspecten en per locaties

	Zwijnskade	Blauwe Zoom	't Oog
Hoogspanningslijn- Elektromagnetische straling			
Hoogspanningslijn – Veiligheid en beheer			
Externe Veiligheid			
Bodem/milieu			
Geotechniek/-hydrologie			
Spoorlijn ProRail			
Milieuзонering zwembad			
Milieuзонering externen			
Water(schap)			
Archeologie			
Ontploffbare Oorlogsresten			
Sputzones en gezondheid			
Natuurgebieden			
K&L			

Score
Positief, geen belemmeringen
Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking
Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking
Negatief, mogelijke showstopper
Showstopper

Hieronder is per locatie de motivatie van de scores en het advies over het vervolgtraject opgenomen. De scores groen en geel zijn hierin niet meegenomen. Deze zijn als niet tot nauwelijks risicovol aangemerkt.

Zwijnskade

Zwijnskade kent een groot risicofactor vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningslijn op het aspect veiligheid en beheer. De locatie ligt (deels) binnen de door TenneT bepaalde belaste strook. Dit is de strook waarin TenneT maatregelen voorschrijft ten aanzien van de inrichting van het terrein opdat de veiligheid in zijn algemeenheid en de bedrijfsvoering van TenneT specifiek, niet in het geding komt. Deze maatregelen zijn enerzijds gericht op de constructie en installatie van het zwembad en anderzijds op de aanleg en het beheer- en onderhoud van het zwembad. De maatregelen zijn geen standaard maatregelen voor een zwembad. Het advies is om in afstemming met TenneT de maatregelen te detailleren en vervolgens de haalbaarheid van deze maatregelen vast te stellen qua kosten en te hanteren veiligheidsregime.

Een ander aspect betreft het gezondheidsrisico ten gevolge van de blootstelling van een mens aan een magneetveld. Hoewel een direct verband hiertussen (nog) niet is vastgesteld, adviseert het RIVM om afstand te houden van de 0,4 microtesla-contour. Waar de contour precies ligt dient berekend te worden, maar al wel kan worden geconstateerd dat hij de locatie overlapt.

Het advies is om bij de gemeente te achterhalen of zij een zwembad ook als een gevoelige locatie bestempelen en of zij het voorzorgbeleid van het RIVM (en daarmee het ministerie) onderschrijven. Indien ja, dan is het advies om contour inzichtelijk te maken en aan de hand daarvan het gezondheidsrisico in te schatten. Buiten de juridische mogelijkheden, blijft het gelet op de sociaal-maatschappelijke gevoeligheid een risico. Gevoelsmatig kan de omgeving het dan ook niet prettig vinden om daar kinderen te laten zwemmen of te recreëren. Dit kan leiden tot een verminderde acceptatie van het plan en tot weerstand vanuit omwonenden of belanghebbenden. Dit aspect is daarmee geclassificeerd als oranje: Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking.

Vanwege de nabijheid van de RWZI wordt een belemmering verwacht. De richtafstand voor geur vanuit het RWZI is binnen de locatie geprojecteerd. Het is niet onaannemelijk dat gezien de restricties vanuit de hoogspanningslijn, de locatie 'opschuift' richting de RWZI. Daarmee komt de locatie mogelijk binnen de richtafstand geur. Omdat afstand houden de enige doeltreffende manier is om stankhinder te voorkomen, is hier mogelijk een spanningsveld in zoverre dat het Waterschap Rivierenland (beheerder RWZI) vanwege hun zorg over de continuïteit van hun bedrijfsvoering, bezwaar maken tegen de realisatie van een zwembad, zo dicht op hun RWZI. Het advies is dan ook om in overleg te treden met het Waterschap over de mogelijkheden van een zwembad binnen de richtafstand geur.

Als laatste is er een belemmering voorzien voor het aspect 'natuurgebieden'. Er is geconstateerd dat er beschermde fauna aanwezig is en dat er compensatiemaatregelen getroffen moeten worden in de vorm van compensatiegebieden. Of deze gebieden aanwezig zijn is onduidelijk. Indien deze gebieden aangekocht en ontwikkeld moeten worden in het kader van de realisatie van het zwembad, heeft dit grote gevolgen voor tijd en geld.

Het advies is dan ook om de status van de compensatiegebieden te achterhalen en om in een vroeg stadium ecologisch veldonderzoek te doen. Enerzijds is dit onderzoek op de locatie zelf: het uitgevoerd onderzoek geeft aan dat er mogelijk nog andere beschermde soorten aanwezig zijn - en anderzijds betreft dit onderzoek in de omgeving: zijn de beoogde compensatiegebieden geschikt, of indien deze gebieden niet aanwezig zijn: waar liggen geschikte gebieden?

Ten aanzien van de stikstofdepositie op het dichtst bijgelegen Natura2000-gebied, de Biesbosch, geldt dat het gebied op relatief kleine afstand van de locaties ligt en negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zijn. Het advies is om in een vroeg stadium een aerius-berekening te doen opdat inzicht verkregen wordt in de wijze waarop een eventueel negatief effect teniet gedaan kan worden.

Blauwe Zoom

Voor Blauwe Zoom worden twee grote belemmeringen verwacht: de eerste betreft het feit dat het zwembad qua geluidbelasting mogelijk te dicht op eventuele woningen (bestaand en voorzien in bestemmingsplan) komt te liggen. De locatie ligt als 't ware ingeklemd tussen geluid- en geurvoelige locaties. Eventuele speelruimte zal mogelijk gezocht kunnen worden in de voorgenomen ontwikkeling van het woongebied 'Blauwe Zoom – West'. Het advies is dan ook om vroegtijdig een geluidsonderzoek industrielawaai te laten uitvoeren en op basis daarvan een goede inpassing van het zwembad in dit woongebied te verkennen.

De tweede belemmering betreft het aspect 'water(schap)'. Er ligt een opgave om bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Blauwe Zoom' de watercompensatie binnen het zoekgebied af te handelen. Mogelijk is er minder ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van het zwembad inclusief haar 'eigen' watercompensatie. De locatie Blauwe Zoom is dan ook aangemerkt als 'oranje': belemmering verwacht, rekening houden bij de planuitwerking.

't Oog

Voor 't Oog worden twee grote belemmeringen verwacht: de eerste betreft het feit dat de voorkeurslocatie deels binnen het Brandaandachtsgebied (feitelijk binnen PR10-8-contour) van de buisleiding van de GasUnie ligt. Binnen deze contour adviseert de GasUnie om bij de ontwikkeling van 'kwetsbare' gebouwen en locaties aanvullende beheersmaatregelen te nemen. Deze maatregelen richten zich in de regel op de brandwerendheid,

maar in sommige gevallen adviseert de GasUnie om geen kwetsbare objecten te realiseren omdat er geen (kosteneffectieve) maatregelen mogelijk zijn voor adequate bescherming.

Het advies is om in overleg te treden met de GasUnie / Veiligheidsregio en af te stemmen welke mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van het zwembad. Het Besluit bouwwerken leefomgeving biedt aanknopingspunten voor aanvullende (constructieve) maatregelen.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat uiteindelijk de gemeente een afweging maakt over de realisatie van de woningen in relatie tot de risico's bij hoge druk buisleidingen. Deze afweging legt zij vast in zogenaamde voorschriftgebieden. Welke maatregelen daarbij ter beheersing van het externe veiligheidsrisico worden voorgeschreven is afhankelijk van de veiligheidsambitie van de gemeente.

Mocht de mogelijkheid er zijn dan kan er ook voor gekozen worden om het zwembad buiten de PR10-8-contour te situeren.

De tweede belemmering betreft het aspect 'natuurgebieden'. Voor de locatie 't Oog gelden dezelfde bevinden en advies als die bij locatie Zwijnskade. Voor een verdere invulling wordt dan ook naar de betreffende alinea's onder het kopje 'Zwijnskade' verwezen



Colofon

Opdrachtgever	Gemeent Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam
Uitgave	Movares Nederland B.V. Jaarbeursboulevard 280 3521 BC Utrecht
Telefoon	+31 (0)30 - 265 55 55
Ondertekenaar	Douma EG (Ebko) ebko.douma@movares.nl
Projectnummer	M0007002
Kenmerk	EGD-25011511

© 2025, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares  smart
urban
engineering

Bijlage 7 Analyse verkeer en bereikbaarheid

Verkeerskundige analyse locatiekeuze Hardinxveld-Giessendam

1. Omschrijving ligging locaties

1.1 Locatie 1 – Zwijnskade

Het zoekgebied voor het zwembad aan de Zwijnskade ligt op grondgebied van de gemeente Sliedrecht. Het zoekgebied is gelegen aan de Zwijnskade en Kweldamweg. Deze locatie ligt ten noorden van beide spoorlijnen (regulier spoor en Betuwelijn). Beide wegen (Zwijnskade en Kweldamweg) zijn geautoriseerd als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/u (ETW60 BUBEKO)¹. Er zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig. Ten zuiden van het zoekgebied voor het zwembad is het voornemen om een (tijdelijk) asielzoekerscentrum (AZC) te realiseren. De ontsluiting van het zwembad op deze locatie zal gecombineerd worden met de ontsluiting voor het AZC op het bestaande kruispunt Zwijnskade – Betuwepad.

1.2 Locatie 2 – 't Oog

Locatie 't Oog is voorzien aan de Spoorweg in Hardinxveld-Giessendam. Het zoekgebied ligt ten oosten van het (toekomstig) bedrijventerrein 't Oog. Deze locatie tussen de Betuwelijn (noordzijde) en reguliere spoor. Net ten zuiden van het zoekgebied ligt het station Hardinxveld Blauwe Zoom. De Spoorweg tussen Zwijnskade en de Frederikstraat is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom² met een maximumsnelheid van 60 km/u. Vanaf de komgrens (en dus Frederikstraat) geldt een snelheid van 50 km/u (een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom). Momenteel maken fietsers en automobilisten gebruik van dezelfde rijloper. Vanuit de ontwikkeling van het bedrijventerrein 't Oog wordt er een vrijliggend fietspad gerealiseerd ten zuiden van de Spoorweg, tussen Zwijnskade en station Hardinxveld Blauwe Zoom.

1.3 Locatie 3 – Blauwe Zoom

Locatie 3 is gelegen tussen bestaande woongebieden. De ontsluiting is voorzien op de nieuwe centrale weg door Blauwe Zoom West. Ten noorden van het zoekgebied wordt momenteel gebouwd aan de nieuwe woonwijk Blauwe Zoom West. De gehele ontwikkeling van Blauwe Zoom West sluit aan op de bestaande ontsluitingsstructuur Schapedrift en Goudreinet. Schapedrift is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/u (GOW50 BIBEKO)². De Schapedrift is voorzien van vrijliggende fietspaden. Goudreinet is gecategoriseerd als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/u (ETW30 BIBEKO)². Op deze weg is gemengd verkeer aanwezig (fietsers en automobilisten maken gebruik van dezelfde rijbaan).

¹ Verkeers- en Mobiliteitsplan Sliedrecht 2035, concept, 18-07-2024.

² Mobiliteitsplan Hardinxveld-Giessendam 2023-2033, Definitief, 01-06-2023.

2. Uitgangspunten

2.1 Ruimtelijk programma

Voor alle drie de locaties geldt hetzelfde ruimtelijk programma. Om de verkeerseffecten te toetsen wordt gebruik gemaakt van kencijfers voor de ritgeneratie per 100m² bassin. In onderstaand overzicht is het ruimtelijk programma opgenomen.

Tabel 1. Ruimtelijk programma gezamenlijk zwembad Hardinxveld-Giessendam / Sliedrecht.

Zwembad		Omvang
Binnen / overdekt	Wedstrijdbad	400 m ² bassin
	Doelgroepenbad	250 m ² bassin
	Totaal	650 m² bassin
Buiten / openlucht	Recreatief bassin	300 m ² bassin
	Spraypark	200 m ² bassin
	Duikkuil	125 m ² bassin
	Totaal	625 m² bassin

2.2 Doelgroepen

De verkeerstromen van en naar een zwembad zijn anders dan van het normale verkeer (bijv. voor woon-werkverkeer). In Nederland kan voor een doordeweekse dag gesproken worden van een (maatgevende) ochtend- en avondspits. Hierop worden de verkeerseffecten van een ruimtelijke ontwikkeling getoetst.

Een zwembad kent andere maatgevende momenten, namelijk:

Tabel 2. Doelgroepen (gebruikersgroepen) gezamenlijk zwembad met duiding gebruik.

Doelgroep	Momenten
Watersportverenigingen	Vroege ochtend, restdag, avond, weekend
Doelgroepen	Restdag, weekend
Zwemles	Restdag, weekend
Recreatief	Restdag, avond, weekend

In geen van de doelgroepen is er overlap met de reguliere ochtend- en avondspits. Voor een robuuste effectbeoordeling wordt hierop wel getoetst.

2.3 Te hanteren ritgeneratie

Omdat beide gemeentes geen eigen normen hebben voor de verkeersgeneratie worden de kaders uit de parkeernormen van beide gemeentes gebruikt om verkeersgeneratiekencijfers af te leiden uit CROW⁷⁴⁴. Om te bepalen wat de verkeergeneratie is, wordt gebruik gemaakt van de stedelijkheid en ligging vanuit de parkeernota's van beide gemeentes. Het betreft de Nota Parkeernormen Sliedrecht 2025 (hierna NPS2025)³ en Beleidsregels parkeernormen Hardinxveld-Giessendam 2022 (BPHG2022)⁴.

³ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR739297/1>

⁴ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR678741>

In beide gevallen wordt onderscheidt gemaakt tussen een 'zwembad overdekt' en 'zwembad openlucht'.

In de NPS2025 is voor Sliedrecht-Noord, waar locatie 1 onderdeel van 1, aangepaste parkeernormen bepaald. Deze voorzien echter niet in parkeernormen voor een zwembad. Gezien de ligging in de huidige situatie; het buitengebied. Wordt gebruik gemaakt van de ligging "Polder en buitengebied". Gemeente Sliedrecht hanteert het gemiddelde van de bandbreedte van het CROW vermeerderd met 0,1 parkeerplaats per woning. Voor niet-woonfuncties sluit zij aan bij de gemiddelde van de bandbreedte.

BPHG2022 sluit aan bij de actuele parkeerkencijfers van het CROW. Momenteel is de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers 2024" (hierna CROW744) vigerend. Gemeente Hardinxveld-Giessendam sluit aan bij het maximum van de bandbreedte.

Tabel 3. Duiding te hanteren kencijfer verkeersgeneratie o.b.v. gemeentelijk beleid.

Locatie	Gemeente	Stedelijkheid	Ligging	Bandbreedte CROW	Zwembad overdekt	Zwembad openlucht
Locatie 1 – Zwijskade	Sliedrecht	Sterk stedelijk (par. 5.2 NPS2025)	Polder en buitengebied (formeel Sliedrecht-Noord)	Gemiddelde	36,35 ritten per 100m ² bassin	14,4 ritten per 100m ² bassin
Locatie 2 – 't Oog	Hardinxveld-Giessendam	Weinig stedelijk (art. 4 lid 2 BPHG2022)	Rest bebouwde kom	Max	34,2 ritten per 100m ² bassin	15,4 ritten per 100m ² bassin
Locatie 3 – Blauwe Zoom	Hardinxveld-Giessendam	Weinig stedelijk (art. 4 lid 2 BPHG2022)	Rest bebouwde kom	Max	34,2 ritten per 100m ² bassin	15,4 ritten per 100m ² bassin

Omwillen van een robuuste toetsing wordt gebruik gemaakt van het hoogste kencijfer voor de ritgeneratie per type zwembad. Voor het binnenzwembad (overdekt) wordt gekozen om 36,35 ritten per 100m² bassin te hanteren. Voor het buitenzwembad (openlucht) wordt 15,4 ritten per 100m² bassin gehanteerd.

2.4 Ritgeneratie

Aan de hand van het ruimtelijk programma en de kencijfers voor de ritgeneratie kan de totale ritgeneratie bepaald worden. De kencijfers voor de ritgeneratie zijn voor een gemiddelde weekdag (maandag t/m zondag). Voor het bepalen van de verkeerseffecten wordt gekeken naar een gemiddelde werkdag (maandag t/m vrijdag). Het CROW hanteert hiervoor de vuistregel van een factor 1,33 voor niet-woonfuncties.

Tabel 4. Ritgeneratie gezamenlijk zwembad Hardinxveld-Giessendam / Sliedrecht.

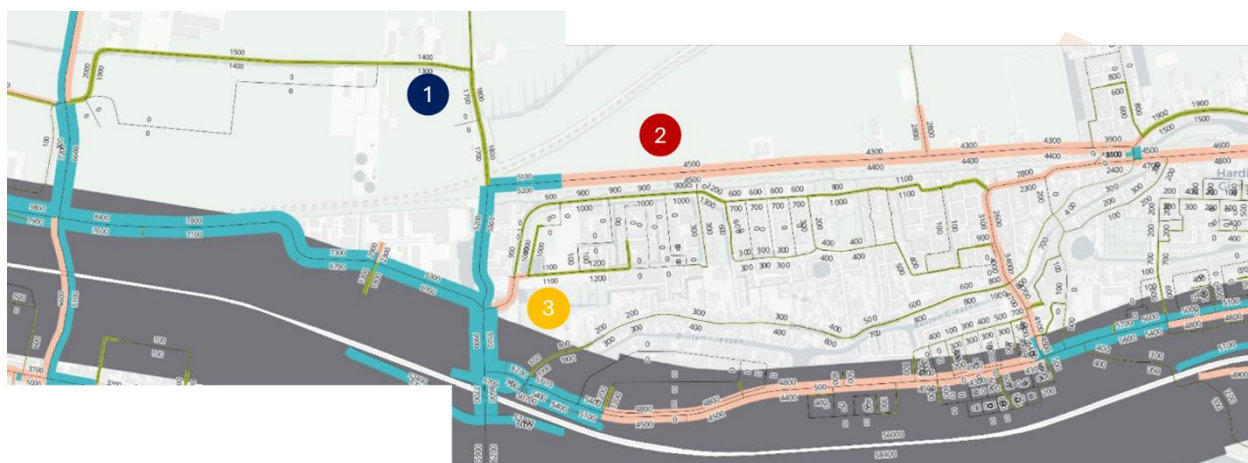
Zwembad		Omvang	Kencijfer	Ritgeneratie
Binnen / overdekt	Wedstrijdbad	400 m ² bassin	36,35	145
	Doelgroepenbad	250 m ² bassin	36,35	91
	Totaal	650 m² bassin	36,35	236
Buiten / openlucht	Recreatief bassin	300 m ² bassin	15,4	46
	Spraypark	200 m ² bassin	15,4	31
	Duikkuil	125 m ² bassin	15,4	19
	Totaal	625 m² bassin	15,4	96
Totaal – motorvoertuigbewegingen per weekdag				333 ritten
Totaal – motorvoertuigbewegingen per werkdag (o.b.v. omrekenfactor 1,33)				442 ritten
Drukste spitsuur (zondagmiddag 14u, 10% van etmaalintensiteit)				44 ritten

De totale ritgeneratie komt hiermee op circa 450 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Uit ASVV2021 (figuur 6.2/3) wordt geconcludeerd dat voor een weekend de zondagmiddag (14u) met 10% van het etmaalverkeer het drukste moment is. Voor de effectbeoordeling (in een latere fase) dient de reguliere avondspits (9% van de etmaalintensiteit) te worden getoetst met het drukste moment van het zwembad (de zondagmiddag, 10% van de etmaalintensiteit). Voor het zwembad betreft dit 44 ritten per uur.

2.5 Prognosejaar 2040-Hoog

Beide gemeentes zijn onderdeel van het regionaal verkeersmodel RVMK2.0 Drechtsteden-Alblasserwaard. Voor het duiden van de verkeerseffecten is gekeken naar het prognosejaar 2040 met het Hoog-scenario.

In onderstaand figuur (zie ook bijlage 1) is een uitsnede opgenomen van het prognosejaar 2040-Hoog met daarin de drie zoeklocaties. Het betreft de intensiteiten op etmaalniveau (werkdag).



Figuur 1. Overzicht etmaalintensiteiten 2040Hoog (zie ook bijlage 1).

Onderdeel van het prognosejaar 2040-Hoog zijn onder meer de volgende ruimtelijke ontwikkelingen⁵.

⁵ Scenariostudie woningbouwlocaties Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam, Goudappel, 02-09-2025.

Tabel 5. Ruimtelijke ontwikkelingen in prognosejaar 2040-Hoog in RVMK2.0 Drechtsteden-Alblasserwaard (bron: Goudappel, 02-09-2025).

Onderdeel	Project	Omvang
Woningen	Slidrecht-Noord	1.880 woningen
	't Oog	2.000 woningen
	Middenwetering	230 woningen
Arbeidsplaatsen	Slidrecht-Noord	1.060 arbeidsplaatsen
	't Oog	1.270 arbeidsplaatsen
	Middenwetering	-

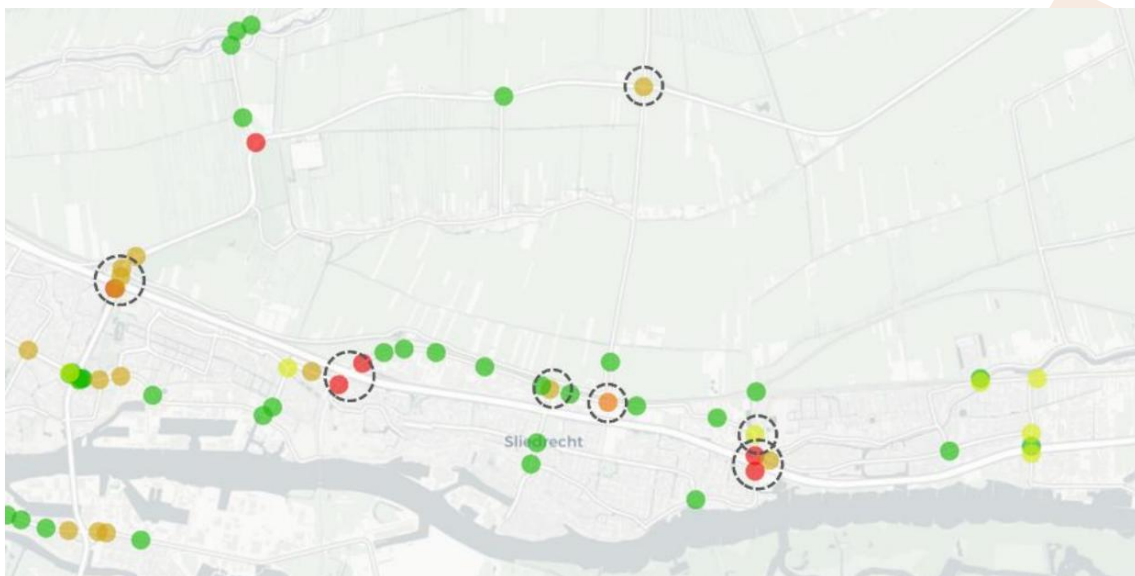
3. Raakvlakprojecten

3.1 Woningbouwontwikkelingen

Beide gemeentes zijn voornemens om woningen te ontwikkelen ten noorden van het spoor. Het betreft Slidrecht-Noord in Slidrecht en 't Oog in Hardinxveld-Giessendam. Goudappel heeft in september 2025 (zie voetnoot 5) een scenariostudie uitgevoerd naar de verkeerseffecten van deze ontwikkelingen.

Zij concluderen dat de bereikbaarheid van beide steden nu al onder druk staat en met de voorgenomen (autonome) woningbouwontwikkelingen. Voor alle drie de locaties geldt dat zij gebruik maken van de kruispunten Sportlaan – Schapedrift en de aansluiting A15 / Rivierdijk. Deze kruispunten zijn respectievelijk een aandachtspunt en problematisch.

Vanuit deze studie zijn er maatregelen voorgesteld om de congestie te beperken en de doorstroming te verbeteren. Voor de Sportlaan – Schapedrift wordt aanbevolen om de ovale rotonde als écht rotonde vorm te geven; dit moet de doorstroming verbeteren. De aansluiting met de A15 heeft meer capaciteit nodig. Goudappel stelt in haar onderzoek voor om de rotonde met de Rivierdijk te vergroten van een enkelstrooksrotonde tot een eirotonde én een bypass vanaf de Peulenlaan naar de A15 (west).



Figuur 2. Verzadigingsgraden kruispunten 2040-Hoog (OS), rood = problematisch, oranje = aandachtspunt (bron: Goudappel, 02-09-2025).



Figuur 3. Verzadigingsgraden kruispunten 2040-Hoog (OS) mét maatregelen (bron: Goudappel, 02-09-2025).

3.2 Asielzoekerscentrum Sliedrecht

Voor de locatie aan de Zwijnskade geldt het toekomstig asielzoekerscentrum (AZC) Sliedrecht als raakvlakproject. Het AZC ontsluit aan de bestaande parallelstructuur ten westen van de Zwijnskade (ten noorden van de Betuwelijn).

Het is mogelijk dat op termijn het kruispunt met de Zwijnskade / Betuwepad wordt aangepast naar een meer verkeersveilige kruispuntvorm. De exacte vormgeving en ruimtelijke impact is ten tijde van deze analyse niet bekend.

4. Effectbeoordeling

4.1 Autoverkeer

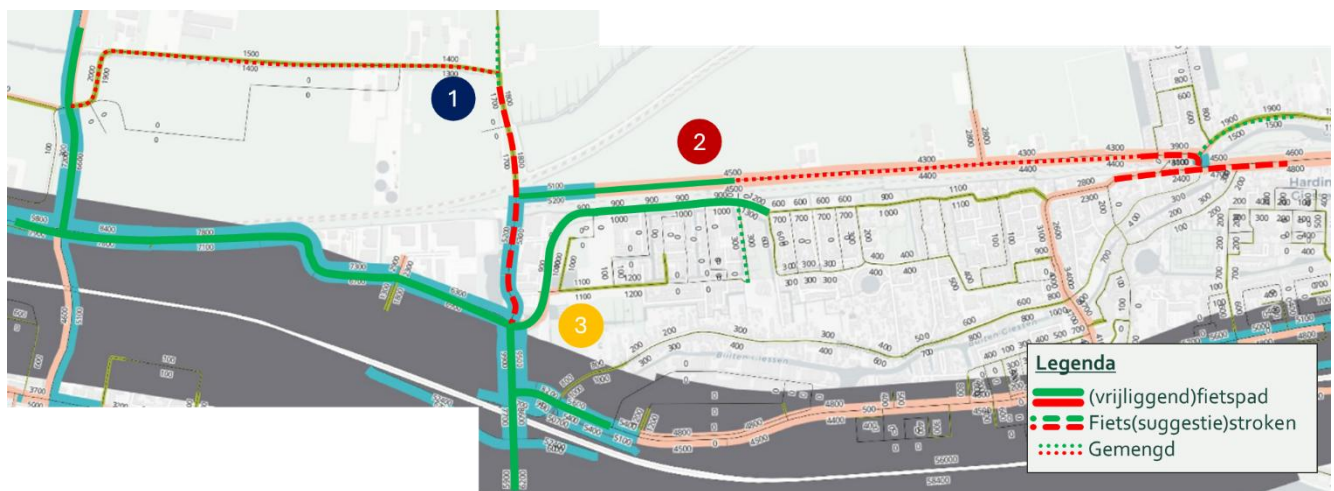
Gegeven de ritgeneratie (circa 4,5 mvt/spitsuur) is de aanvullende belasting op het wegennet verkeerskundig (zeer) beperkt. Zoals Goudappel al heeft geconstateerd is het in 2040, met alle voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen druk. Wij onderschrijven de maatregelen zoals door Goudappel zijn vermeld om de doorstroming te verbeteren in Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht (zie voetnoot 5). En in het bijzonder de maatregel op de rotonde Sportlaan – Schapedrift. Voor het lokaal autoverkeer dat naar het zwembad reist is de aansluiting met de A15 in Hardinxveld-Giessendam vrijwel niet relevant. Het autoverkeer uit Sliedrecht zal hoofdzakelijk gebruik maken van de rotonde Sportlaan – Schapedrift.

Voor alle 3 de locaties geldt dat de autonome knelpunten maatgevend zijn. De komst van een gezamenlijk zwembad heeft een verwaarloosbaar effect op de totale (maatgevende) doordeweekse ochtend- en avondspits. Er is dan ook geen onderscheidend vermogen tussen de drie locaties t.a.v. autoverkeer/-bereikbaarheid.

4.2 Fietsverkeer

De effecten voor fietsverkeer/-bereikbaarheid verschillen wel per locatie. Uitgangspunt voor de effectbeoordeling voor fietsverkeer zijn de keuzeschema's van het CROW voor fietsvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV2021 tabel 5-2) en buiten de bebouwde kom (ASVV2021 tabel 5-3). Hierbij wordt gekeken de etmaalintensiteit van autoverkeer en de fietsstructuur passend is om (a) gemengd verkeer toe te staan, (b) fiets(suggestie)stroken te realiseren of (c) vrijliggende (brom)fietspaden toe te passen.

In de komende paragrafen wordt er locatie de effecten nader toegelicht. In Figuur 4 is de totale beoordeling opgenomen vanuit het prognosejaar 2040 Hoog.



Figuur 4. Beoordeling aanwezige fietsstructuren (rood = voldoet niet, groen = voldoet) aan de hand van prognosejaar 2040 Hoog en huidige infrastructuur (inclusief vastgestelde maatregelen).

4.2.1 Locatie 1 - Zwijskade

Voor locatie 1 (Zwijskade) geldt dat de fietsroutes via de Zwijskade en Kweldamweg niet voldoen. De huidige fietsstructuur op beide wegen voldoet niet meer in combinatie met de toekomstige etmaalintensiteiten. Hiervoor geldt dat de woningbouwontwikkelingen in Sliedrecht-Noord en 't Oog de primaire bron is van de toename van de etmaalintensiteit. Indien gekeken wordt naar de huidige situatie (anno 2025) en het 2040 Laag scenario, dan kan volstaat de huidige inrichting van de Kweldamweg (circa 900 mvt/etmaal in 2040Laag). Ook de Zwijskade tussen Spoorweg en Kweldamweg voldoet dan (circa 1.900 mvt/etmaal in 2040Laag). Voor de Zwijskade tussen Sportlaan en Spoorweg geldt in beide scenario's dat de aanwezige fietsstroken niet voldoen (circa 4.300 mvt/etmaal in 2040Laag); hier zijn maatregelen nodig.

4.2.2 Locatie 2 – 't Oog

De locatie in 't Oog (locatie 2) heeft voor de Zwijskade tussen Sportlaan en Spoorweg dezelfde effecten. Op korte termijn wordt er ten zuiden van de Spoorweg (tussen Zwijskade en station Hardinxveld Blauwe Zoom) een vrijliggend fietspad gerealiseerd. Fietsverkeer vanuit Hardinxveld heeft de mogelijkheid om via de Zwijskade te fietsen maar ook via de Stationsstraat/Parallelweg. Dit fietsverkeer, komende vanuit het oosten, heeft in de situatie zonder de ontwikkeling van 't Oog (de woningbouwopgave) voldoende plaats op de rijbaan (circa 2.500 mvt/etmaal in 2040Laag). Met de volledige ontwikkeling van 't Oog (in het prognosejaar 2040 Hoog) ontstaat er wel een knelpunt voor fietsverkeer; dan moet worden voorzien in vrijliggende fietspaden. Deze maatregel is dan nodig vanuit de totale woningbouwopgave. Daarnaast geldt dat met de totale woningbouwopgave van 't Oog, ook

wordt voorzien in een onderdoorgang voor fietsverkeer/voetgangers ter hoogte van het station Hardinxveld Blauwe Zoom. Deze onderdoorgang biedt volop kansen voor de veilige bereikbaarheid van het zwembad voor fietsers en voetgangers. Desalniettemin is er op korte termijn een opwaardering nodig van de fietsinfrastructuur op de Zwijnskade om locatie 2 veilig te kunnen bereiken met de fiets. De combinatie met de woningbouwontwikkeling van 't Oog biedt volop kansen om de langzaam verkeersverbindingen veilig in te passen.

4.2.3 Locatie 3 – Blauwe Zoom

De locatie Blauwe Zoom sluit goed aan op de bestaande fietsinfrastructuur. Vanuit beide gemeentes is er een goede fietsverbinding aanwezig. Het zwembad op deze locatie voorziet op basis van de etmaalintensiteiten in 2040 Hoog geen knelpunten vanuit de fietsinfrastructuur.

5. Conclusie

De realisatie van een gezamenlijk zwembad voor de inwoners van de gemeentes Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht wordt voorzien op één van drie potentiële locaties: (1) aan de Zwijnskade in Sliedrecht, (b) aan de Spoorweg in Hardinxveld-Giessendam en (c) Blauwe Zoom in Hardinxveld-Giessendam.

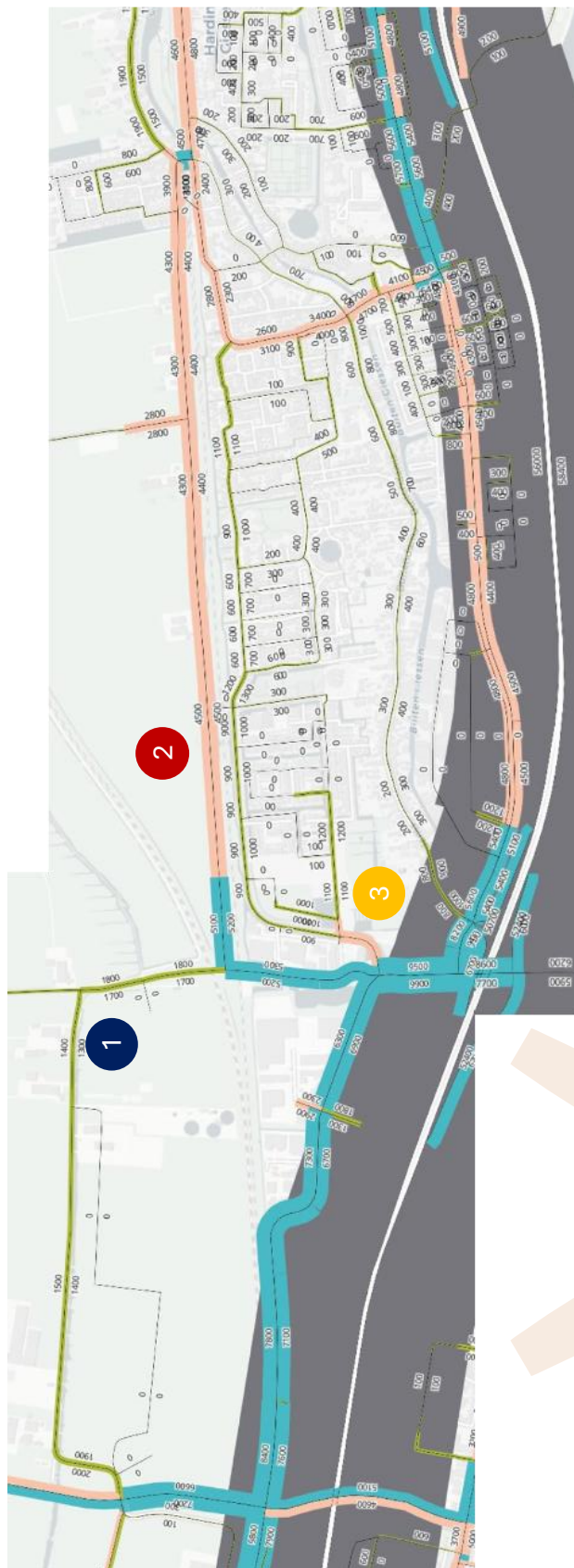
Voor alle drie de locaties geldt dat de autobereikbaarheid geen aandachtspunt is, behoudens de bestaande knelpunten (bijv. de overweg Binnendams / Spoorweg voor 't Oog of de aansluiting met de A15 voor alle locaties). Juist de diverse ruimtelijke ontwikkelingen (Sliedrecht-Noord en 't Oog) zorgen in de autonome situatie voor een verdere afname van de totale doorstroming op het wegennet. De komst van een zwembad resulteert niet in een verdere afname van deze doorstroming.

De fietsbereikbaarheid verschilt wel per locatie. Voor de Zwijnskade (locatie 1) geldt dat in het prognosejaar 2040 Hoog er voor de Zwijnskade / Kweldamweg opgewaardeerd dient te worden. Zowel in de situatie vanuit de woningbouwopgave (2040Hoog) als zonder woningbouwopgave (2040Laag). Voor 't Oog (locatie 2) geldt in de basis dezelfde conclusie als voor locatie 1. Hier is de opwaardering van de Zwijnskade tussen Sportlaan en Spoorweg een knelpunt in zowel de situatie met en zonder woningbouwopgave. De woningbouwopgave van 't Oog biedt wel kansen voor een optimale verbinding voor fietsers en voetgangers door de komst van de onderdoorgang ter hoogte van het station Hardinxveld Blauwe Zoom. In die situatie ontstaat er een prima netwerk voor langzaam verkeer. Tot slot geldt voor Blauwe Zoom (locatie 3) dat er geen aandachtspunten zijn voor de fietsbereikbaarheid.

Tabel 6. Kwalitatieve beoordeling aspect verkeer voor de 3 zoeklocaties.

Locatie	Kwalitatieve beoordeling
Locatie 1 – Zwijnskade	
Locatie 2 – 't Oog (huidige situatie)	
Locatie 2 – 't Oog (i.c.m. woningbouw 't Oog)	
Locatie 3 – Blauwe Zoom	

Bijlage 1 – Overzicht 2040-Hoog (mvt/etmaal)



Bijlage 8 Analyse beleidskaders



Rapport

Locatiestudie Zwembad

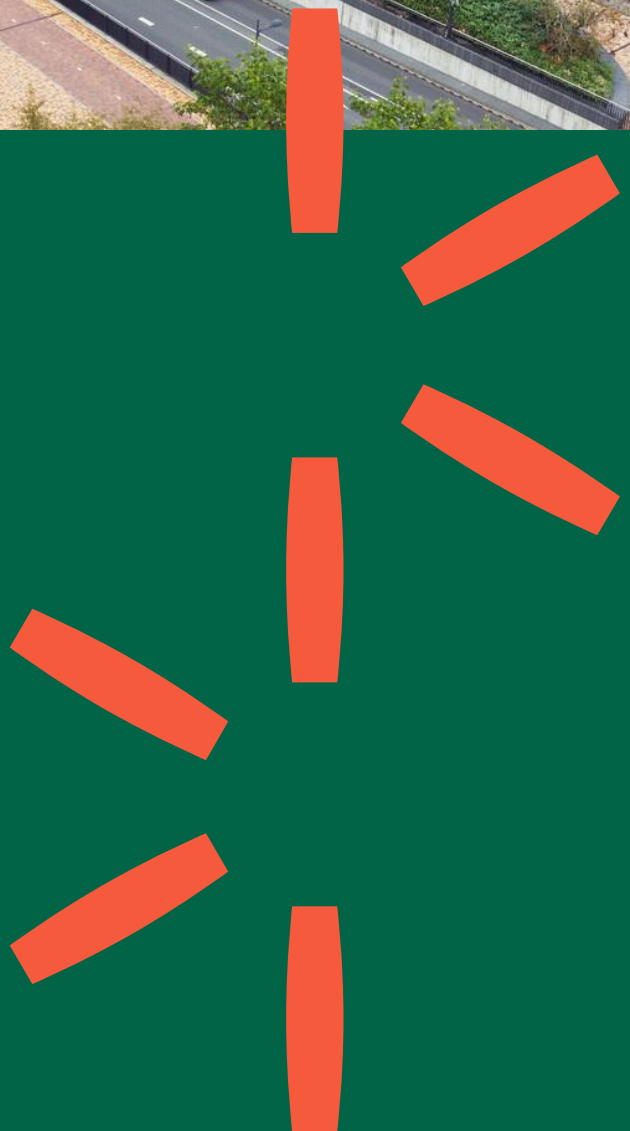
Beleidsscan

Versie: 1.0

Status: Concept

Datum: 15-10-2025

Kenmerk: -25012725



Autorisatieblad

Locatiestudie Zwembad

Beleidsscan

	Naam	Akkoord	Datum
Opgesteld door	Wouter van den Hoven		
Gecontroleerd door			
Vrijgegeven door			

Versiehistorie

Versie	Naam	Datum	Korte toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebieden	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Rijksbeleid	6
3	Provinciaal beleid	7
3.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	7
3.2	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening	8
4	Gemeentelijk beleid	11
4.1	Sliedrecht	11
4.1.1	Omgevingsvisie Sliedrecht	11
4.1.2	Koers 2030	12
4.1.3	Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt	13
4.2	Hardinxveld Giessendam	14
4.2.1	(concept) omgevingsvisie Hardinxveld-Giessendam	14
4.2.2	Groenbeleidsplan Hardinxveld-Giessendam	15
4.2.3	Mobiliteitsplan Hardinxveld-Giessendam	16
5	Juridisch-planologische procedure	17
5.1	Wijzigingsbesluit tijdelijk deel omgevingsplan (WOP)	20
5.2	Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	20
6	Conclusie en beoordeling	23
	Colofon	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam hebben het initiatief genomen om gezamenlijk een nieuw zwembad te realiseren. Beide gemeenten beschikken momenteel over verouderde zwemvoorzieningen die niet meer voldoen aan de huidige eisen op het gebied van veiligheid, comfort en duurzaamheid. Een gezamenlijke voorziening biedt kansen voor een toekomstbestendige oplossing met een betere exploitatie, meer faciliteiten en een lagere milieubelasting. Het doel van deze beleidsscan is om inzicht te geven in de beleidsmatige randvoorwaarden en aandachtspunten die van invloed zijn op de haalbaarheid van de drie onderzochte locaties.

1.2 Projectgebieden

Voor de verkenning zijn drie potentiële locaties geselecteerd:

- Zwijnskade in Sliedrecht
- 't Oog in Hardinxveld-Giessendam
- Blauwe Zoom in Hardinxveld-Giessendam

Deze locaties liggen nabij de gemeentegrens en worden in deze beleidsscan beoordeeld op hun beleidsmatige inpasbaarheid. Milieuaspecten en technische condities zijn separaat vastgelegd in de quickscan conditionering en maken geen onderdeel uit van dit document. In figuur 1 zijn de drie locaties weergegeven. De kleinste cirkel is het voorkeursgebied binnen een locatie. De grootste cirkel geeft de bewegingsvrijheid aan binnen een locatie.



Figuur 1 Locaties voor het zwembad

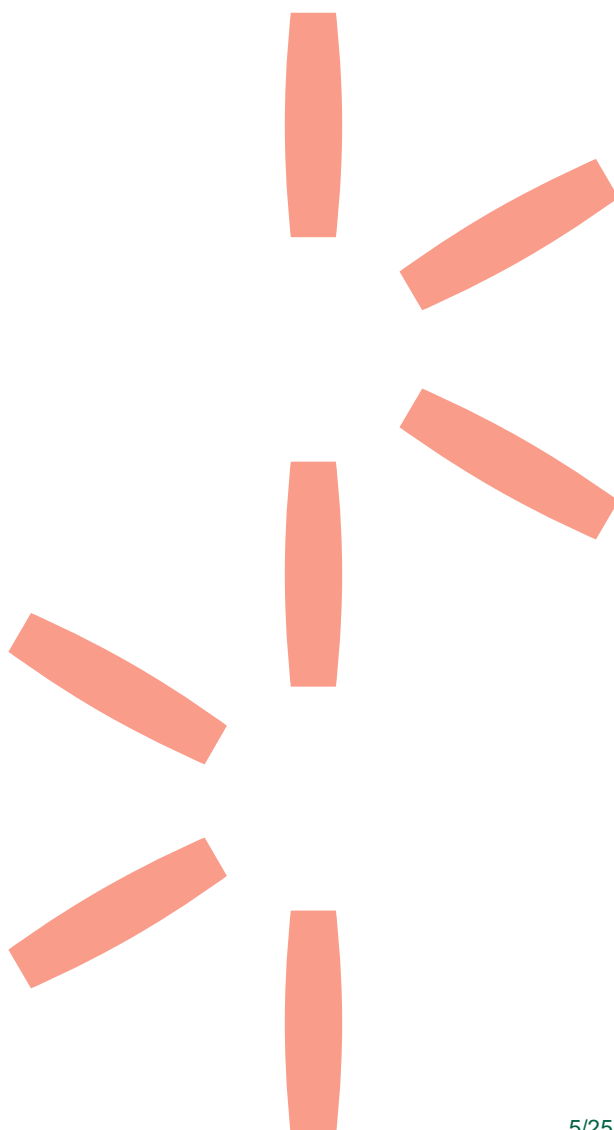
1.3 Leeswijzer

Het rapport volgt een top-down benadering van beleidsdoorwerking. Eerst worden de relevante kaders op rijksniveau samengevat en vertaald naar implicaties voor de projectgebieden. Vervolgens komen de provinciale kaders aan bod, gevolgd door het gemeentelijke beleid van Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht. Per beleidsniveau wordt kort toegelicht wat de belangrijkste uitgangspunten zijn en hoe deze doorwerken naar de onderzochte locaties. Vervolgens wordt verkend wat de meest optimale juridisch-planologische te volgen procedure is.

Het rapport sluit af met een conclusie en beoordeling, waarin per locatie een beleidsmatige score wordt gegeven. Deze score wordt gepresenteerd in een overzichtstabel en sluit aan bij het stoplichtmodel dat ook in de quickscan is toegepast:

Score	
	Positief, geen te verwachten belemmeringen
	Er dient met het aspect rekening gehouden te worden tijdens de planuitwerking
	Belemmering verwacht, rekening houden bij planuitwerking
	Negatief, hoog risico, mogelijke showstopper
	Showstopper

De beleidsscan is bedoeld als onderbouwing voor de uiteindelijke locatiekeuze. Het document geeft inzicht in de beleidsmatige randvoorwaarden en aandachtspunten die van invloed zijn op de haalbaarheid van de drie onderzochte locaties. Milieuaspecten en technische condities zijn niet opgenomen; deze zijn separaat vastgelegd in de quickscan conditionering.

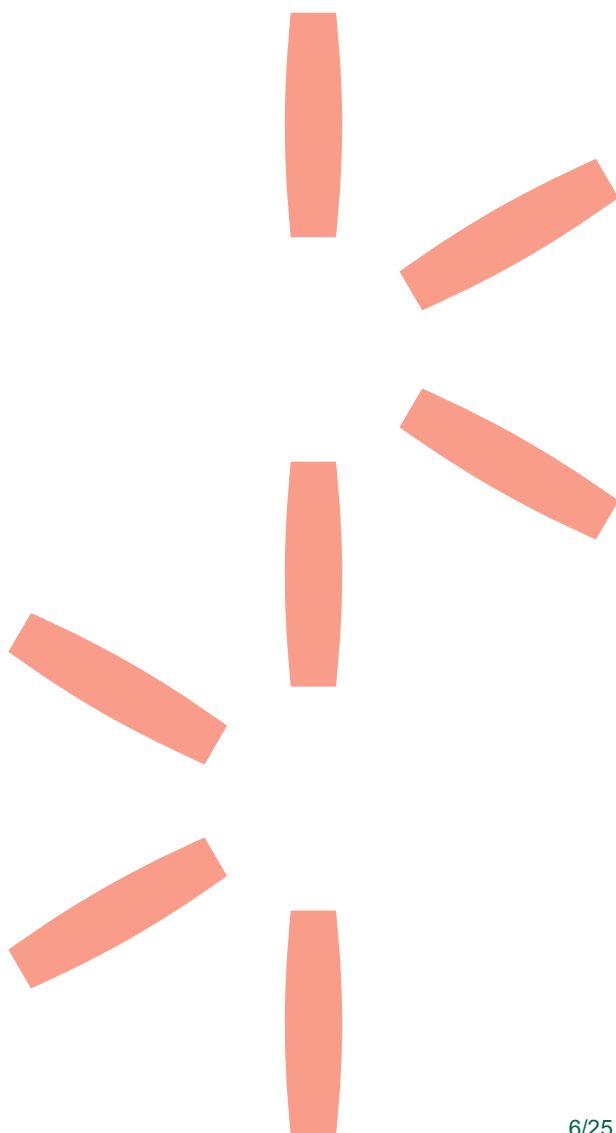


2 Rijksbeleid

Voor de beoordeling van de beleidsmatige inpasbaarheid is gekeken naar de belangrijkste rijkskaders die relevant zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat onder meer om:

- Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en instructieregels
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Nationaal Waterprogramma 2022–2027
- Beleidskaders voor gezondheid en veiligheid

Gelet op de schaal en aard van de beoogde ontwikkeling – een lokaal zwembad voor twee gemeenten – is er geen directe doorwerking van rijksbeleid op de locatiekeuze. De ontwikkeling raakt geen nationale belangen en voldoet aan de algemene uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik.



3 Provinciaal beleid

3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland beschrijft de lange termijn ambities van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie vormt het strategisch kader voor ruimtelijke keuzes op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, natuur, landschap, energie en klimaat. De visie zet in op een toekomstbestendige provincie waarin ruimte schaars is en zorgvuldig moet worden benut. Binnenstedelijke verdichting, het combineren van functies en het versterken van ruimtelijke kwaliteit staan centraal. Tegelijkertijd wordt ingezet op het behoud van landschappelijke en ecologische waarden, met aandacht voor biodiversiteit, cultuurhistorie en een gezonde leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn de bouw van voldoende betaalbare woningen, het realiseren van duurzame mobiliteit, het versnellen van de energietransitie en het klimaatbestendig inrichten van stad en land. De provincie stimuleert samenwerking tussen overheden, maatschappelijke partners en marktpartijen om deze doelen te bereiken. De visie is richtinggevend voor gemeentelijke omgevingsplannen en vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het integrale beleidskader van de provincie Zuid-Holland.

Doorwerking projectgebieden

Het provinciale beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie Zuid-Holland, zet in op een toekomstbestendige inrichting van de fysieke leefomgeving waarin ruimte schaars is en zorgvuldig moet worden benut. Kernbegrippen zijn binnenstedelijke verdichting, het combineren van functies en het versterken van ruimtelijke kwaliteit, met behoud van landschappelijke en ecologische waarden. Ook thema's als biodiversiteit, cultuurhistorie, gezondheid, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie spelen een belangrijke rol.

Voor de ontwikkeling van een zwembad op lokale schaal betekent dit dat aandacht nodig is voor:

- Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing
- Watercompensatie en klimaatbestendige inrichting
- Bereikbaarheid, inclusief openbaar vervoer en fiets
- Behoud en beleefbaarheid van erfgoed

Deze aandachtspunten zijn standaard te borgen in de verdere planuitwerking en vormen geen beleidsmatige belemmering. De provinciale kaders zijn richtinggevend, maar laten voldoende ruimte voor lokale keuzes en samenwerking tussen gemeenten en andere partijen. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de ambities van de provincie en kan zij zonder strijdigheid met provinciaal beleid worden gerealiseerd.

Voor de drie onderzochte locaties specifiek geldt dat de provinciale aanduidingen 'Erfgoed (beleven)' en 'Concessie- en contractgebied openbaar vervoer' op de kaart aanwezig zijn. De aanduiding 'Erfgoed (beleven)' vraagt om aandacht voor cultuurhistorische waarden en beleefbaarheid. Bij ruimtelijke ingrepen wordt verwacht dat erfgoed niet alleen behouden blijft, maar waar mogelijk wordt versterkt. Voor de ontwikkeling van een zwembad betekent dit vooral een zorgvuldige landschappelijke inpassing en het vermijden van aantasting van herkenbare structuren. Dit vormt geen belemmering, maar vraagt om aandacht in het ontwerp.

De aanduiding 'Concessie- en contractgebied openbaar vervoer' heeft betrekking op het functioneren van het OV-netwerk. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een robuust en goed bereikbaar OV-systeem. Voor een zwembadontwikkeling betekent dit dat de ontsluiting per openbaar vervoer en fiets goed moet worden meegenomen. Ook dit vormt geen belemmering, maar vraagt om afstemming in de verdere planuitwerking.

Omgevingsvisie Zuid-Holland	score
Zwijnskade	
't Oog	
Blauwe Zoom	

3.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) bevat de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. In deze verordening is vastgelegd welke activiteiten zijn toegestaan en welke niet. Daarnaast bevat de ZHOV instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen en voor de uitvoering van taken door waterschappen. De verordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2021 en geldt sinds 1 januari 2024. Voorafgaand aan de inwerkingtreding is de ZHOV al meerdere keren gewijzigd en aangevuld.

Doorwerking projectgebieden

Op de provinciale kaart liggen de drie onderzochte locaties in verschillende gebiedsaanwijzingen, zoals weergegeven in onderstaande tabel. Navolgend wordt de relevantie van de gebiedsaanduiding i.r.t. de onderzoekslocatie beschreven.

Gebiedsaanduiding	Zwijnskade	't Oog	Blauwe Zoom
Gebieden met beschermingscategorie 3	Ja	Ja	Nee
Gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied	Ja	Ja	Nee
Groen erfgoed, kansrijk gebied groen erfgoed	Nee	Nee	Ja
Grote buitenstedelijke bouwlocatie	Nee	Ja	Nee
Peilbesluitgebieden	Ja	Ja	Ja
Regionale wateren	Ja	Ja	Ja
Stationsomgeving	Nee	Ja	Ja

Gebiedsaanduiding met beschermingscategorie 3 (buitengebied)

Deze aanduiding is bedoeld om het groene karakter en de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden. Ontwikkelingen zijn toegestaan mits zij zorgvuldig worden ingepast en geen onevenredige aantasting van gebiedskenmerken veroorzaken. Het gaat om aspecten zoals maat, schaal, openheid en herkenbare structuren.

Implicatie voor Zwijnskade en 't Oog

Voor beide locaties betekent dit dat een zwembadontwikkeling mogelijk is, mits aandacht wordt besteed aan landschappelijke inpassing en het behoud van het groene karakter. Dit vraagt om een ontwerp dat aansluit bij de omgeving, bijvoorbeeld door groenbuffers en streekeigen beplanting. Beleidsmatig vormt dit geen belemmering, maar het is een aandachtspunt in de verdere planuitwerking.

Gebiedsaanduiding met beschermingscategorie 3	score
Zwijnskade	
't Oog	
Blauwe Zoom	Nvt

Groen erfgoed, kansrijk gebied groen erfgoed

Deze aanduiding richt zich op het behoud en de versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden die kenmerkend zijn voor Zuid-Holland. Het doel is om groene structuren en erfgoedlijnen beleefbaar te houden en waar mogelijk te benutten voor recreatie en identiteit. Ontwikkelingen zijn toegestaan, mits zij bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en geen afbreuk doen aan deze waarden. specifiek is hier artikel 3.199 van toepassing, welke regelt dat bij het vellen van houtopstanden in gebieden met groen erfgoed (zoals oude boskernen, houtwallen,

heggen, cultuurhistorische bosjes en kleine landschapselementen) herbeplanting op andere grond in principe niet is toegestaan. Uitzonderingen zijn alleen mogelijk als:

- er geen alternatieve oplossingen zijn, én
- de velling noodzakelijk is om dwingende redenen van groot openbaar belang (bijvoorbeeld sociale of economische redenen).

Daarnaast geldt dat Gedeputeerde Staten voorschriften verbinden aan een maatwerkvoorschrift: het vellen van houtopstanden mag pas plaatsvinden nadat het besluit voor de ontwikkeling onherroepelijk is geworden.

Implicatie voor Blauwe Zoom

Voor de locatie Blauwe Zoom betekent dit dat bij eventuele kap van houtopstanden strikte voorwaarden gelden. Herbeplanting op andere grond is alleen toegestaan onder bovengenoemde criteria. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging in het ontwerp en tijdige afstemming met de provincie. Beleidsmatig vormt dit geen absolute belemmering, maar het kan wel invloed hebben op planning en kosten.

Groen erfgoed	score
Zwijnskade	Nvt
't Oog	Nvt
Blauwe Zoom	

Grote buitenstedelijke bouwlocatie

De Omgevingsverordening bepaalt (Artikel 7.46 en 7.47) dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare, die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kunnen worden gerealiseerd, uitsluitend zijn toegestaan op een aangewezen grote buitenstedelijke bouwlocatie. Het doel van deze regel is om zorgvuldig ruimtegebruik te waarborgen en ongewenste versnippering van het landschap te voorkomen.

Implicatie voor 't Oog

De locatie 't Oog valt binnen een aangewezen grote buitenstedelijke bouwlocatie. Dit betekent dat de ontwikkeling van een zwembad hier planologisch mogelijk is, mits de verdere uitwerking voldoet aan de instructieregels voor ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing. Beleidsmatig vormt dit geen belemmering, maar het vraagt om een zorgvuldige onderbouwing van de locatiekeuze en een ontwerp dat aansluit bij de provinciale ambities.

Grote buitenstedelijke bouwlocatie	score
Zwijnskade	Nvt
't Oog	
Blauwe Zoom	Nvt

Peilbesluitgebieden

Deze aanduiding betekent dat het gebied valt onder een vastgesteld peilbesluit van het waterschap (in dit geval Rivierenland). Het doel is om waterveiligheid en een stabiel watersysteem te waarborgen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de geldende peilen en de vereisten voor waterberging en afwatering. Dit kan leiden tot aanvullende maatregelen zoals ophoging van maaiveld, aanleg van drainage of compensatie van verhard oppervlak.

Implicatie voor Zwijnskade, 't Oog en Blauwe Zoom

Voor alle drie locaties geldt dat waterhuishouding een belangrijk aandachtspunt is. Bij de ontwikkeling van een zwembad moet worden voorzien in voldoende waterberging en een klimaatbestendige inrichting. Dit vormt geen beleidsmatige belemmering, maar vraagt om technische maatregelen in de verdere planuitwerking.

Peilbesluitgebieden	score
Zwijnskade	
't Oog	
Blauwe Zoom	

Regionale wateren

Deze aanduiding betekent dat de locatie grenst aan of invloed heeft op regionale wateren die onder beheer van het waterschap (in dit geval Rivierenland) vallen. Het doel is om waterveiligheid, doorstroming en ecologische kwaliteit te waarborgen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen gelden regels voor het dempen, verleggen of aanpassen van watergangen en voor het compenseren van verhard oppervlak. Vaak is een vergunning van het waterschap vereist.

Implicatie voor Zwijnskade, 't Oog en Blauwe Zoom

Voor alle drie locaties betekent dit dat watercompensatie en afstemming met het waterschap noodzakelijk zijn. Denk aan het verbreden van sloten, aanleg van wadi's of extra bergingscapaciteit. Beleidsmatig vormt dit geen belemmering, maar het vraagt om technische maatregelen en tijdige vergunningaanvragen.

Regionale wateren	score
Zwijnskade	
't Oog	
Blauwe Zoom	

Stationsomgeving

Deze aanduiding geeft aan dat de locatie ligt binnen een zone die is aangewezen als stationsomgeving. Het doel van deze aanduiding is om de bereikbaarheid en het functioneren van openbaar vervoer te versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestimuleerd om rekening te houden met multimodale ontsluiting, goede loop- en fietsverbindingen en het benutten van OV-knooppunten. Er gelden geen verbodsbepalingen, maar de provincie verwacht dat nieuwe functies bijdragen aan een robuust OV-netwerk.

Voor woningbouw in stationsomgevingen geldt een maximale parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning, tenzij de gemeente eigen beleid hanteert. Deze regel is specifiek gericht op woningbouw en is daarom niet van toepassing op de ontwikkeling van een zwembad.

Implicatie voor 't Oog en Blauwe Zoom

Voor beide locaties betekent dit dat de ontsluiting per openbaar vervoer en fiets nadrukkelijk moet worden meegenomen in het ontwerp. Dit vormt geen beleidsmatige belemmering, maar vraagt om afstemming met de gemeente en vervoerders om een goede bereikbaarheid te waarborgen.

Stationsomgeving	score
Zwijnskade	Nvt
't Oog	
Blauwe Zoom	

4 Gemeentelijk beleid

4.1 Sliedrecht

De locaties Zwijnskade ligt binnen de gemeente Sliedrecht. De beoordeling van het gemeentelijk beleid richt zich daarom uitsluitend op deze locatie en de doorwerking van de relevante kaders uit de beleidsdocumenten.

4.1.1 Omgevingsvisie Sliedrecht

De Omgevingsvisie Sliedrecht is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 augustus 2022 en vormt het strategisch kader voor de fysieke leefomgeving tot 2040. De visie is opgesteld in het kader van de Omgevingswet en beschrijft op hoofdlijnen hoe Sliedrecht wil omgaan met ruimte, milieu, mobiliteit, gezondheid en veiligheid. Het document is beleidsmatig richtinggevend, niet juridisch bindend, en dient als basis voor omgevingsplannen en programma's.

De visie zet in op een compacte en toekomstbestendige gemeente met drie kernkwaliteiten: een sterke dijklintstructuur, een levendig centrum en een watergebonden identiteit. Belangrijke ambities zijn het realiseren van circa 2.500 nieuwe woningen, het versterken van groen en recreatie, het verbeteren van bereikbaarheid en het streven naar een energie- en klimaatneutrale gemeente in 2050. De koers is uitgewerkt in gebiedsgerichte keuzes en een visiekaart die richting geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling.

Doorwerking projectgebied

De locatie Zwijnskade ligt in het buitengebied en is op de kaart aangeduid als agrarisch gebied en grootschalig groen uitloopgebied polder. Het gebied zelf is aangewezen als zoekgebied voor bedrijvigheid, terwijl de beoogde uitbreiding van Sliedrecht richting het noorden plaatsvindt op enige afstand, gescheiden door een zone voor waterberging. Aan de zuidrand van deze zoekgebieden is bovendien een strook opgenomen voor zonenergie.

Deze context laat zien dat Zwijnskade niet specifiek is voorzien voor maatschappelijke functies zoals een zwembad en dat de ligging in een open landschap zonder voorzieningen de aansluiting op de omgevingsvisie beperkt. Beleidsmatig is de ontwikkeling niet strijdig, maar sluit ook niet vanzelfsprekend aan op de gewenste ruimtelijke structuur en vraagt daarmee om een zorgvuldige afweging en een overtuigende onderbouwing van de locatiekeuze in relatie tot de omgevingsvisie.

Omgevingsvisie Sliedrecht	score
Zwijnskade	
't Oog	Nvt
Blauwe Zoom	Nvt



4.1.2 Koers 2030

Koers 2030 is in februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een verdere concretisering van de Omgevingsvisie. Het document schetst de richting voor de fysieke en sociale ontwikkeling van Slidrecht tot 2030 en legt nadruk op een ondernemend en betrokken Slidrecht. De koers is meer operationeel dan de Omgevingsvisie en vertaalt strategische ambities naar concrete opgaven.

De kern van Koers 2030 is het realiseren van een toekomstbestendige gemeente met een sterke dijklintstructuur, een aantrekkelijk centrum en een robuuste verbinding met het water. Belangrijke pijlers zijn woningbouw, bereikbaarheid, duurzaamheid en leefkwaliteit. Het document benoemt expliciet de uitbreiding van Slidrecht richting het noorden als een van de belangrijkste ruimtelijke opgaven. Deze uitbreiding wordt gekoppeld aan integrale opgaven voor mobiliteit, groen en voorzieningen, waarmee een samenhangende ontwikkeling wordt nastreefd.

Koers 2030 geeft richting aan investeringen in infrastructuur, energie en klimaatadaptatie en benadrukt dat nieuwe functies moeten bijdragen aan deze integrale opgave. Voor Zwijnskade betekent dit dat de locatie niet binnen de beoogde uitbreidingszone valt en daardoor minder vanzelfsprekend aansluit op de koers. Beleidsmatig is de ontwikkeling niet strijdig, maar vraagt om een overtuigende onderbouwing van de locatiekeuze in relatie tot de gewenste ruimtelijke structuur.

Doorwerking projectgebied

Het document legt de nadruk op een integrale ruimtelijke opgave waarin woningbouw, mobiliteit, groen en voorzieningen samenkomen, met een duidelijke focus op uitbreiding van Slidrecht richting het noorden. Zwijnskade ligt buiten deze beoogde uitbreidingszone en is in de visie niet voorzien voor maatschappelijke functies zoals een zwembad, maar eerder aangeduid als zoekgebied voor bedrijvigheid. Daardoor sluit de ontwikkeling niet vanzelfsprekend aan op de koers, die inzet op clustering van functies en versterking van de kernstructuur. Beleidsmatig is er geen expliciete belemmering, maar de locatiekeuze vraagt om een overtuigende onderbouwing waarom een zwembad op deze plek past binnen de bredere ambities van Koers 2030, bijvoorbeeld

door te motiveren hoe het ontwerp kan bijdragen aan bereikbaarheid, landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Koers 2030	score
Zwijnskade	
't Oog	Nvt
Blauwe Zoom	Nvt

4.1.3 Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt

Het ambitiedocument Sliedrecht Bouwt is in 2022 opgesteld als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord. Het document is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijke stap in de concretisering van de Omgevingsvisie en Koers 2030. Het legt de basis voor een nieuwe woonwijk die ruimte biedt aan circa 2.000 woningen, met een sterke focus op duurzaamheid, klimaatadaptatie en een aantrekkelijke leefomgeving. De ambities zijn gestoeld op het combineren van wonen, groen en water, het realiseren van een autoluwe wijk en het creëren van een robuuste verbinding met het dorp en de regio. Het document bevat een visiekaart en ontwikkelstrategie die richting geven aan toekomstige planvorming.

Doorwerking projectgebied

Hoewel het ambitiedocument primair gericht is op Sliedrecht-Noord, is het relevant om te benoemen dat in de plannen ook een bouwveld voor bedrijven is ingetekend, voorzien van een ruime groene inpassingsrand. Tussen dit bedrijventerrein en de beoogde woningbouw blijft echter een aanzienlijke ruimte behouden, waardoor de clustering van functies duidelijk wordt nagestreefd. Voor Zwijnskade betekent dit dat de locatie niet binnen deze integrale opgave valt en op enige afstand ligt van de toekomstige woonwijk. Beleidsmatig vormt dit geen harde en juridisch bindende belemmering, maar het vergt een nadrukkelijke afweging in de verdere planuitwerking.



Figuur 2 Uitsnede ambitiekaart met bouwveld bedrijven ter plaatse van locatie Zwijnskade (bron: ambitiedocument Sliedrecht Bouwt)

Ambitiedocument Sliedrecht Bouwt	score
Zwijnskade	
't Oog	Nvt
Blauwe Zoom	Nvt

4.2 Hardinxveld Giessendam

De locaties 't Oog en Blauwe Zoom liggen binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De beoordeling van het gemeentelijk beleid richt zich daarom uitsluitend op deze locaties en de doorwerking van de relevante kaders uit de beleidsdocumenten.

4.2.1 (concept) omgevingsvisie Hardinxveld-Giessendam

De Omgevingsvisie Hardinxveld-Giessendam is opgesteld als strategisch kader voor de fysieke leefomgeving richting 2050 en vormt een richtinggevende basis voor het toekomstige omgevingsplan. Het document is op 22 mei 2025 door de gemeenteraad als ontwerp vastgesteld en heeft van 16 juni tot 15 augustus 2025 ter inzage gelegen voor zienswijzen. De definitieve vaststelling wordt in het najaar van 2025 verwacht, na verwerking van reacties en eventuele moties.

De visie legt nadruk op het behoud van het dorpse karakter in combinatie met ruimte voor woningbouw, waarbij starters en ouderen bijzondere aandacht krijgen. Duurzaamheid en klimaatadaptatie spelen een centrale rol, met ambities voor energietransitie, vergroening en waterveiligheid. Daarnaast wordt gewerkt aan een betere bereikbaarheid en duurzame mobiliteit, terwijl de economische veerkracht wordt versterkt door het ondersteunen van lokale bedrijvigheid en het behouden van de scheepsbouwtraditie. Sociale cohesie en gezondheid zijn eveneens belangrijke pijlers, waarbij een inclusieve samenleving en een veilige leefomgeving worden nagestreefd. De visie benadrukt de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, infrastructuur en cultureel erfgoed en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners en stakeholders.

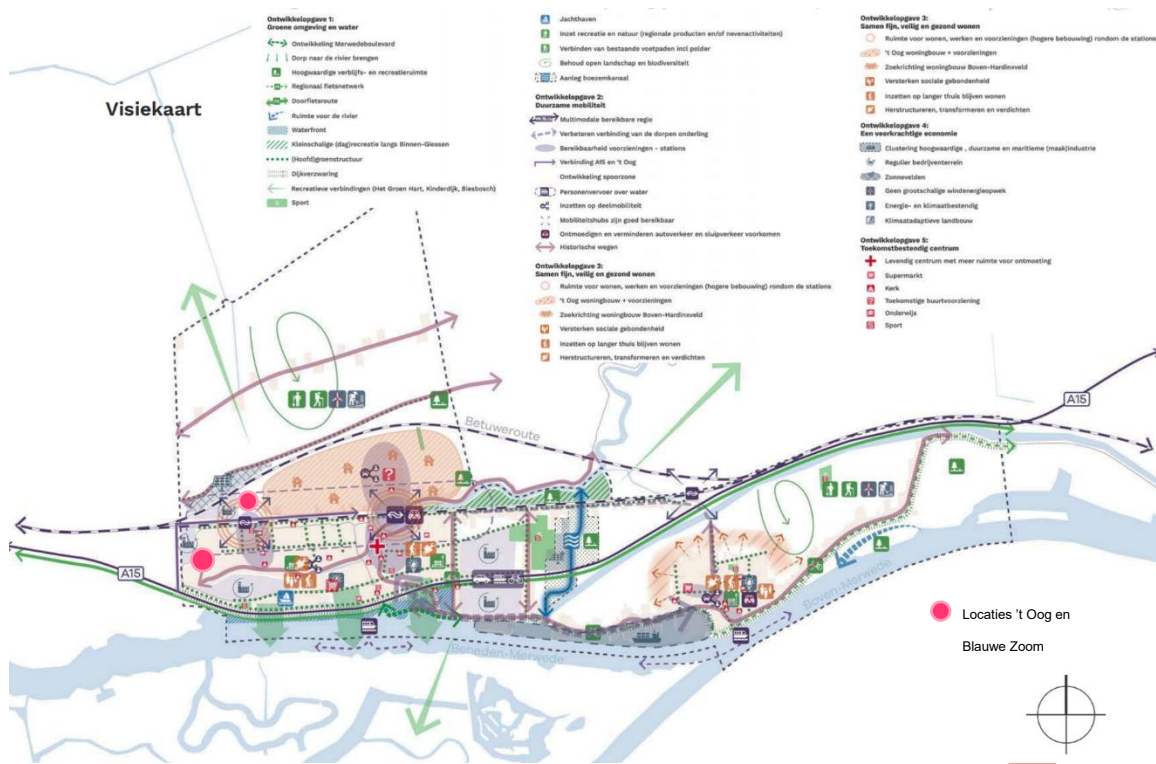
Doorwerking projectgebieden

De concept Omgevingsvisie van Hardinxveld-Giessendam geeft richting aan een toekomstbestendige inrichting van de leefomgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast en bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. Voor de beoordeling van de locaties is gekeken naar de bestaande structuren en naar de visiekaart zoals opgenomen in de concept Omgevingsvisie.

Voor 't Oog ligt de nadruk op een klimaatbestendige inrichting en het integreren van voldoende bergingscapaciteit in het ontwerp, omdat de locatie op de kaart is aangewezen voor waterberging. Blauwe Zoom bevindt zich in het maritieme gebied en moet aansluiten bij de beleving van het water en waar mogelijk recreatieve en landschappelijke kwaliteiten versterken.

Op de visiekaart is te zien dat de locatie 't Oog niet specifiek is aangewezen, maar wel gunstig ligt ten westen van een groot woningbouwgebied en nabij een mobiliteitshub. Daarmee sluit zij goed aan op de ruimtelijke visie zonder dat er aanvullende verplichtingen gelden. Blauwe Zoom kent evenmin een specifieke aanwijzing en ligt in een omgeving waar in de directe nabijheid geen noemenswaardige visieonderwerpen spelen. Beide locaties kennen dus geen beleidsmatige belemmeringen en kunnen zonder aanvullende voorwaarden worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

(concept) Omgevingsvisie Hardinxveld-Giessendam	score
Zwijnskade	Nvt
't Oog	
Blauwe Zoom	



Figuur 3 Locaties 't Oog en Blauwe zoom aangeduid op de visiekaart (bron: concept omgevingsvisie Hardinxveld-Giessendam)

4.2.2 Groenbeleidsplan Hardinxveld-Giessendam

Het Groenbeleidsplan 2022–2032 van Hardinxveld-Giessendam benadrukt het belang van groen als integraal onderdeel van de leefomgeving. Het beleid richt zich op behoud en versterking van groenstructuren, vergroting van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt verwacht dat groen niet als sluitpost wordt behandeld, maar vanaf het begin wordt meegenomen in het ontwerp. De groenstructuurkaart en onderhoudszonering geven richting aan deze ambities.

Doorwerking projectgebieden

Voor 't Oog geldt dat de locatie is gelegen in het veenweidelandschap en op de groenstructuurkaart aan de randen enkele bomen kent, maar binnen het gebied zelf geen significante groenstructuren. Door de ligging in het buitengebied zijn er op bijvoorbeeld gebied van onderhoud een specifieke verplichtingen toegewezen. Dit betekent dat er geen beleidsmatige belemmeringen zijn en dat het ontwerp vooral aandacht moet hebben voor een landschappelijke inpassing die recht doet aan het open karakter van het veenweidelandschap.

De locatie Blauwe Zoom ligt in het stedelijk gebied en kent op de groenstructuurkaart eveneens enkele bomen aan de randen, maar geen groenstructuren binnen het plangebied. De onderhoudszonering geeft hier een basisniveau van onderhoud, wat geen aanvullende eisen oplegt. Ook voor deze locatie geldt dat er geen verplichtingen of belemmeringen zijn vanuit het groenbeleid. Het ontwerp kan zich richten op een functionele en aantrekkelijke inrichting, zonder dat specifieke maatregelen noodzakelijk zijn.

Groenbeleidsplan Hardinxveld-Giessendam	score
Zwijnskade	Nvt
't Oog	
Blauwe Zoom	

4.2.3 Mobiliteitsplan Hardinxveld-Giessendam

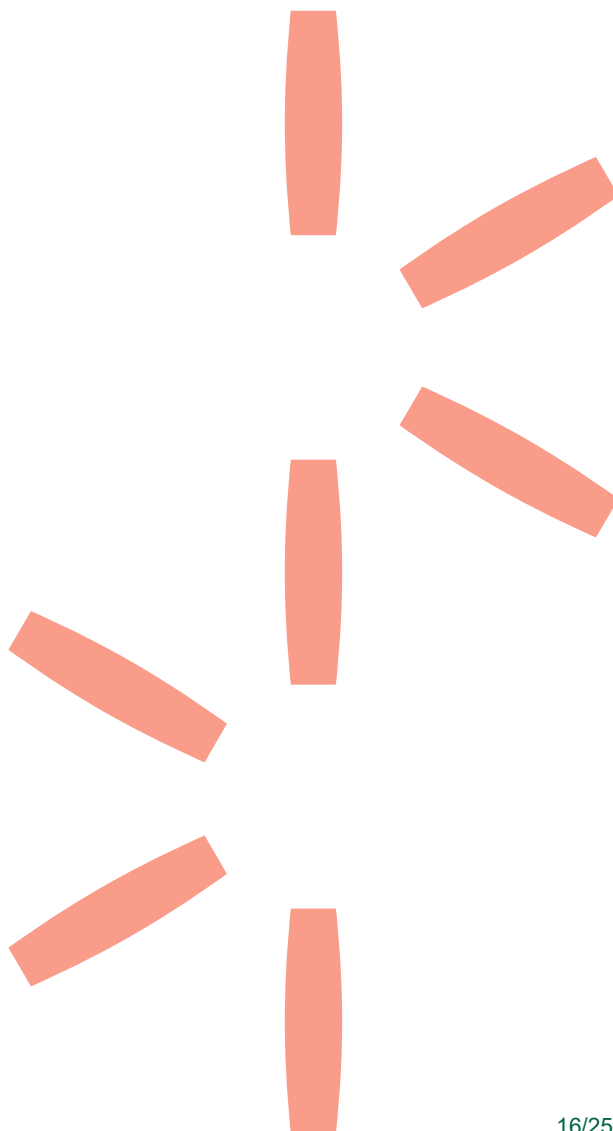
Het Mobiliteitsplan 2023–2033 schetst een wensbeeld voor een toekomstbestendig mobiliteitssysteem waarin veiligheid, bereikbaarheid en duurzaamheid centraal staan. De gemeente hanteert het STOMP-principe, waarbij prioriteit wordt gegeven aan lopen, fietsen en openbaar vervoer boven autoverkeer. Het plan is richtinggevend en bevat geen juridisch bindende verplichtingen, maar geeft wel een kader voor integrale gebiedsontwikkeling.

Doorwerking projectgebieden

Voor 't Oog sluit de locatie aan op het wensbeeld waarin rekening wordt gehouden met een toekomstige woonwijk ten oosten van het plangebied. Dit betekent dat er op termijn een integrale opgave ligt voor mobiliteit, waarbij ook de bereikbaarheid van een eventuele zwembadontwikkeling kan worden meegenomen. De Blauwe Zoom ligt in het stedelijk gebied en kent geen specifieke aanwijzingen op de visiekaart, maar de algemene ambitie om actieve mobiliteit te stimuleren is ook hier relevant.

Het mobiliteitsplan vormt geen verplichtend kader en staat de ontwikkeling van een zwembad niet in de weg. Het beleid biedt slechts richting en kan in de verdere uitwerking worden benut om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid te optimaliseren.

Mobiliteitsplan Hardinxveld-Giessendam	score
Zwijnskaade	Nvt
't Oog	
Blauwe Zoom	



5 Ruimtelijk-functionele aspecten

In deze paragraaf toetsen we de drie planlocaties voor het nieuwe zwembad op een aantal belangrijke ruimtelijk-functionele aspecten, die vooral samenhangen met de bredere kenmerken van de locaties, ligging in het verzorgingsgebied, wervingskracht en synergie met andere functies.

Een eerdere financiële vergelijking toont aan dat een gezamenlijk zwembad een significante lastenverlichting kan betekenen voor beide gemeenten. In samenwerking kan daardoor een mooier en veelzijdiger zwembad worden gerealiseerd, met lagere exploitatielasten ten opzichte van twee afzonderlijke zwembaden. Een dergelijk zwembad kan bovendien veel bezoekers trekken en een relatief groot verzorgingsgebied aanspreken. Lokale inwoners bezoeken nu gemiddeld vier keer per jaar de bestaande zwembaden. Een zwembad voor een gecombineerde bevolking van zo'n 50.000 inwoners kan rekenen op 175.000 tot 200.000 bezoeken per jaar.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een regionale zwemmarkt en dat er vanuit de gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam nu reeds zwembaden in Molenlanden en Giessenburg worden bezocht. De verwachting is daarom dat een andere locatie geen problemen zal opleveren voor inwoners. Er zijn als vermeld inmiddels drie locaties geïdentificeerd nabij de gemeentegrens tussen beide gemeenten waar een dergelijk zwembad gerealiseerd zou kunnen worden. Het totale rondoppervlak (footprint) van het nieuwe zwembad is afhankelijk van de gekozen locatie, maar bedraagt in totaal ca. 25.000 – 30.000 m² bvo. (incl. parkeren etc.). De locaties 't Oog en Zwijnskaad bieden de meeste fysieke ruimte, Blauwe Zoom het minste.

Gekeken is ook naar algemene eisen die trendmatig gesteld worden aan (nieuwe) zwembaden.

Algemene eisen voor zwembaden

Zwembaden hebben een belangrijke maatschappelijke functie

- Moderne zwembaden hebben een belangrijke maatschappelijke betekenis op het snijvlak van sport, ontspanning, gezondheid en ontmoeting. De behoefte hieraan groeit, in de volle breedte.
- Zwembaden zijn een basisvoorziening voor een gezonde levensstijl, o.a. vanwege de betekenis voor zwemveiligheid, gezondheid en beweging.
- Zwembaden zijn relatief laagdrempelig t.o.v. veel andere vrijetijdsvoorzieningen. Ze zijn zeer populair bij kinderen (vermaak, zwemles), maar ook onder senioren (beweging, ontmoeting, banenzwemmen) en andere groeperingen.
- Moderne zwembaden zijn vaak beeldbepalend voor het gemeentelijke sportaanbod

Belangrijke eisen aan zwembaden

- Bezoekers worden kritischer op vrijetijdsvoorzieningen, dus ook op zwembaden. Deze moeten dus doorlopend blijven vernieuwen om aantrekkelijk te blijven, ook qua vormgeving, uitstraling en activiteiten.
- Verschillende doelgroepen: zwemles, sport en beweging, recreatief, etc. Zij stellen deels hun eigen eisen aan inrichting, comfort en privacy.
- Zwembaden versterken zich met vermaakselementen als waterglijbanen, hot tubs, inflatables, kleurrijke lichtshows en horeca. Kinderfeestjes, discozwemmen en andere evenementen kunnen een belangrijke extra inkomstenbron zijn.
- Water- en luchtkwaliteit, techniek, hygiëne en veiligheid (met name in en rond bassins) zijn belangrijke aspecten en worden doorlopend gecontroleerd.
- Duurzaamheid is ook voor zwembaden essentieel, zowel qua bouwwijze, exploitatie als energiegebruik. Maatregelen die water besparen, warmte terugwinnen, zonne-energie en water- en luchtkwaliteit staan steeds meer centraal.
- Publiek-private exploitatie: zwembaden worden vaker geëxploiteerd door private partijen (vaak ketens), meestal vanwege de grote maatschappelijke relevantie gesubsidieerd door overheden.

- Verbreding van het sportaanbod: zwembaden worden vaak gecombineerd met andere sportvoorzieningen (bijvoorbeeld sporthal, fitness, wellness, padel) of horeca. Dit komt mede voort uit het groeiende ruimtegebrek in stedelijk gebieden, maar versterkt ook de financiële exploitatiebasis.
- Voldoende parkeergelegenheid voor fietsen, auto's, etc.
- Openluchtzwembaden staan onder druk, o.a. door kostenstijgingen (onderhoud, exploitatie, energie, etc.) toenemende concurrentie van gratis zwemgelegenheden elders (strandjes, kades) en andere vormen van vrijetijdsbesteding bij mooi weer (wandelen, fietsen, varen).

Toetsing ruimtelijk-functionele aspecten

Hieronder volgt een korte uitleg van de per locatie getoetste aspecten. Samengevat is deze vergelijking weergegeven in een matrix.

- Beschikbare ruimte: is de beschikbare fysieke ruimte (globaal) voldoende voor de inpassing van een modern zwembad als beoogd, inclusief buitenbad, parkeren en overige infrastructuur?
- Flexibiliteit invulling kavel: kan er binnen het beschikbare kavel desgewenst worden 'geschoven' met gebouwen, buitenbad en overige buitenruimte om tot de meest optimale inrichting te komen? Ruime, vierkante kavels zijn in dat opzicht flexibeler dan meer langgerekte kavels. Dit is ook voor eventuele latere uitbreidingen met verwante functies van belang.
- Ligging in bestaand stedelijk gebied: dit heeft de voorkeur vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking, gericht op efficiënt en duurzaam gebruik van (schaarse) ruimte en tegengaan van leegstand. Vaak betekent dit ook kortere reisafstanden voor bezoekers.
- Synergie met verwante activiteiten (bestaand): concentratie van sport- en andere vrijetijdsvoorzieningen versterkt de wervingskracht en leidt tot efficiënt ruimtegebruik (bijv. parkeren).
- Ontwikkelruimte versterkende functies: biedt de locatie fysieke ruimte voor toekomstige voorzieningen, versterkend voor het zwembad? (bijv. fitness, padel, wellness).
- Zichtbaarheid locatie vanaf (hoofd)weg: dit vergroot de wervingskracht van het zwembad op (nieuwe) doelgroepen.

Locaties:

Criteria beoordeling locaties:

Ruimtelijke structuur

Beschikbare ruimte

Flexibiliteit invulling kavel

Ligging in bestaand stedelijk gebied

Synergie met verwante activiteiten (bestaand)

Ontwikkelruimte versterkende functies

Zichtbaarheid locatie vanaf (hoofd)weg

1. Zwijnskade

2 't Oog

3 Blauwe Zoom

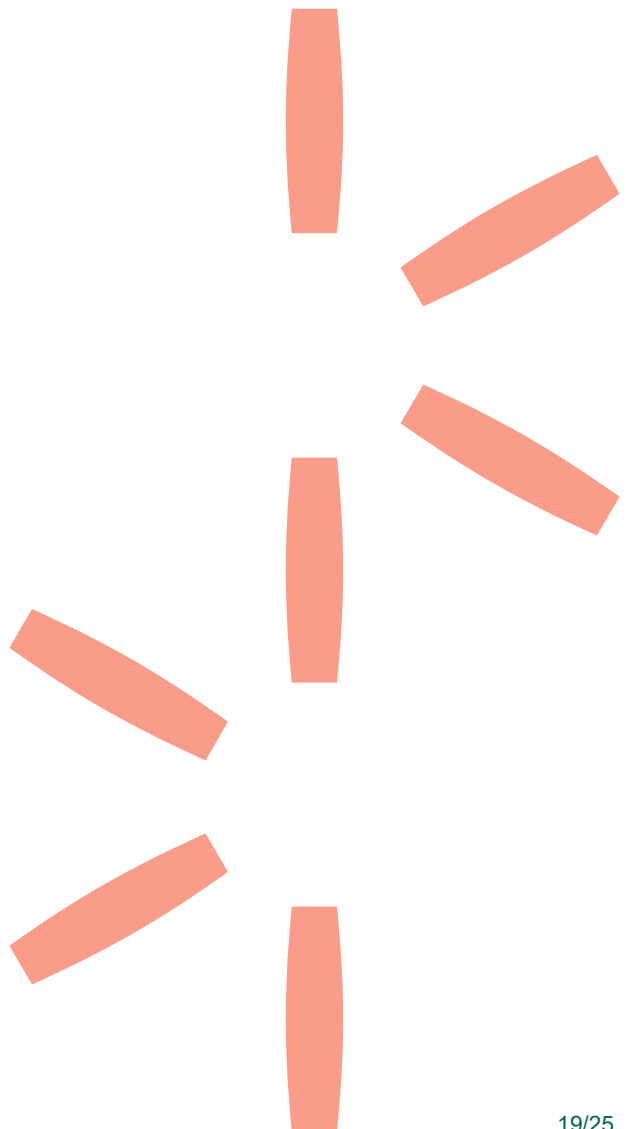
Beschikbare ruimte	Green	Green	Yellow
Flexibiliteit invulling kavel	Green	Green	Yellow
Ligging in bestaand stedelijk gebied	Red	Red	Green
Synergie met verwante activiteiten (bestaand)	Red	Red	Red
Ontwikkelruimte versterkende functies	Green	Green	Yellow
Zichtbaarheid locatie vanaf (hoofd)weg	Green	Green	Yellow

Bovenstaande locatievergelijking maakt duidelijk dat de locaties 't Oog en Zwijnskade op de meeste punten positief scoren, maar wel met verschillen. Beide locaties hebben relatief veel beschikbare ruimte, maar de locatie Zwijnskade biedt meer 'schuifruimte' voor huidige en toekomstige (deel)voorzieningen dan de nogal langgerekte locatie 't Oog. Een ander belangrijk verschil is de bereikbaarheid per OV, die bij 't Oog (nabijheid station) beter is dan bij de andere locaties. Hier halteren zowel treinen (Dordrecht-Geldermalsen) als bussen (lijn 707 Gorinchem - Boven-Hardinxveld). Bij de locaties Zwijnskade en 't Oog zijn daarnaast de ontwikkelruimte in de toekomst en de zichtbaarheid en 'herkenbaarheid' vanaf de (hoofd)weg sterk.

De twee belangrijkste sterke punten van de locatie Blauwe Zoom zijn de ligging in het stedelijk gebied en de bereikbaarheid/reistijd vanuit andere woonwijken in Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht. Minder positieve aspecten van de locatie Blauwe Zoom zijn de relatief beperkte fysieke ruimte (ook voor toekomstige

aanvullingen), de herkenbaarheid en toegankelijkheid vanaf de hoofdweg. De bereikbaarheid vanuit de regio is per auto voor alle locaties vergelijkbaar, maar per trein en bus scoort 't Oog als vermeld duidelijk hoger.

Ruimtelijk-functionele aspecten	Score
Zwijnskade	
't Oog	
Blauwe Zoom	



6 Planologische inpasbaarheid

6.1 Juridisch-planologische procedure

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is van rechtswege een omgevingsplan ontstaan. Het overgangsrecht voorziet in een 'tijdelijk' omgevingsplan. Het 'tijdelijke' omgevingsplan bestaat uit de ruimtelijke plannen onder de oude Wro (waaronder bestemmingsplannen en beheersverordeningen) en gedecentraliseerde rijksregels over onder meer bouwen en milieubelastende activiteiten (zogenoemde 'Bruidsschat'). Alle vigerende bestemmingsplannen maken per 1 januari 2024 deel uit van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de desbetreffende gemeente.

De ontwikkeling van een zwembad past bij geen van de locaties binnen de vigerende juridisch-planologische kaders. Er zijn twee routes te nemen voor een plan dat niet binnen het (tijdelijke) omgevingsplan past, namelijk een wijzigingsbesluit tijdelijk deel omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Hieronder wordt een introductie van beide mogelijkheden gegeven met een kort voorstel van de meest geschikte procedure. Bij een keuze voor een locatie en in afstemming met de gemeente kan in het vervolgtraject definitief worden besloten over de meest optimale route.

6.2 Wijzigingsbesluit tijdelijk deel omgevingsplan (WOP)

De eerste mogelijkheid is om het omgevingsplan te wijzigen. Het gedeelte van het omgevingsplan waarvoor een wijziging plaatsvindt, moet voldoen aan alle eisen die de Omgevingswet stelt. Een wijziging van het omgevingsplan vindt plaats door een wijzigingsbesluit dat door de gemeenteraad (of na delegatie door het college) wordt genomen en dit bestaat uit de navolgende onderdelen:

- Artikelsgewijze toelichting op de nieuwe regels van het omgevingsplan;
- Motivering (inhoudelijke onderbouwing) van het wijzigingsbesluit inclusief eventueel daarbij behorende onderzoeken.
- Wijzigingsbesluit waarmee de regels uit het huidige bestemmingsplan worden vervangen door regels in het nieuwe omgevingsplan.

Bij een wijziging van het omgevingsplan zal de structuur worden gevolgd die de desbetreffende gemeente heeft vastgelegd. Indien de gemeente nog geen structuur heeft vastgelegd, kan in overleg met de gemeente de structuur alsnog worden vastgelegd. Daarnaast wordt het plan zichtbaar gemaakt in het Digitaal Stelsel Omgevingswet-Landelijke Voorziening (hierna: DSO).

6.3 Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

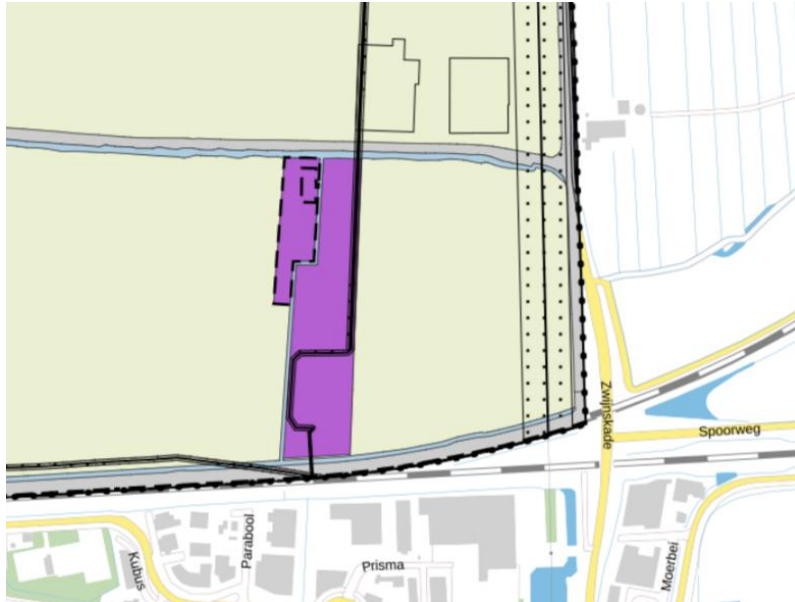
In bepaalde gevallen is het ook mogelijk om een ontwikkeling mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (kortweg BOPA), bijvoorbeeld in de navolgende gevallen:

- Er is sprake van een concreet project met een uitgewerkt plan waarvoor aanpassing van de regels van het omgevingsplan niet nodig is (er wordt slechts van de regels afgeweken);
- De ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (er bestaat een balans tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen);
- Het betreft een eenmalige toestemming om die activiteit uit te voeren (beschikking).

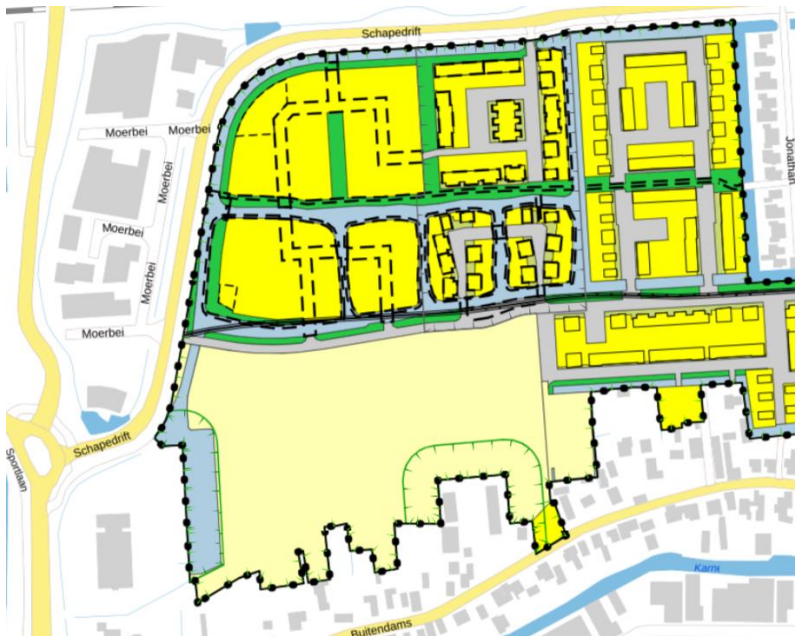
Doorwerking projectgebieden

De ontwikkeling van een zwembad past bij geen van de locaties binnen de vigerende juridisch-planologische kaders. Op locaties Zwijnskade en 't Oog rust een agrarische bestemming. Ter plaatse van de Blauwe Zoom geldt een bestemming gericht op de ontwikkeling van een woongebied en waterberging. Voor alle locaties geldt dat beide planologische besluiten kunnen worden toegepast. Daar waar het gaat om het vastleggen van beperkingengebieden, kan dit uitsluitend met een WOP. Een WOP is ook het meest geschikte instrument om onderliggende bestemmingen daadwerkelijk te wijzigen, zodat geen beroep kan worden gedaan op de toegelaten functies en mogelijkheden. Vanwege de complexiteit van een WOP, zou in andere gevallen een BOPA

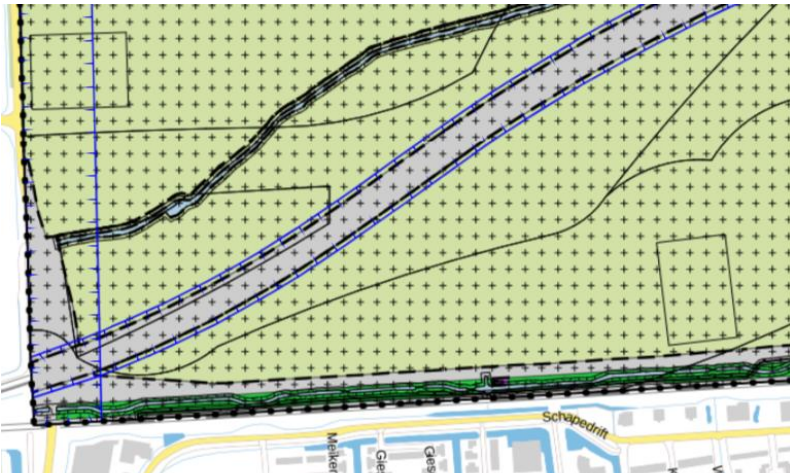
de voorkeur hebben. Als voorwaarde hiervoor geldt wel dat het plan voldoende concreet en afgebakend dient te zijn.



Figuur 4 Uitsnede BP 'Buitengebied' ter hoogte van locatie 1 – Zwijnskade



Figuur 7 Uitsnede BP 'De Blauwe Zoom – West' ter hoogte van Locatie 3 – Blauwe Zoom



Figuur 5 Uitsnede BP 'Buitengebied' ter hoogte van Locatie 2 – 't Oog



Figuur 6 Uitsnede BP 'Bedrijventerrein 't Oog' van naastgelegen perceel Locatie 2 – 't Oog

Op basis hiervan worden de locaties als volgt gescoord.

Ruimtelijk-functionele aspecten	Score
Zwijnsdijk	
't Oog	
Blauwe Zoom	

7 Conclusie en beoordeling

De drie onderzochte locaties –'t Oog, Blauwe Zoom (beide Hardinxveld-Giessendam) en Zwijnskade (Sliedrecht) – zijn beleidsmatig inpasbaar, mits in de verdere planuitwerking aandacht wordt besteed aan landschappelijke inpassing, waterhuishouding en bereikbaarheid. Er zijn geen absolute belemmeringen vanuit rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid. Wel verschillen de locaties in mate van beleidsmatige aansluiting op de lokale ruimtelijke visie.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening sturen op zorgvuldig ruimtegebruik, binnenstedelijke verdichting en behoud van landschappelijke en ecologische waarden. Voor een zwembadontwikkeling op lokale schaal betekent dit vooral aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, watercompensatie, klimaatbestendige inrichting, bereikbaarheid en erfgoed. Beleidsmatig zijn er geen absolute belemmeringen; alle locaties zijn inpasbaar mits aandacht wordt besteed aan landschappelijke inpassing en afstemming met het waterschap.

Provinciaal beleid	score	voornaamste actie
Zwijnskade		Zorg voor landschappelijke inpassing en watercompensatie
't Oog		Onderbouw ruimtelijke kwaliteit, borg OV-bereikbaarheid en watermaatregelen
Blauwe Zoom		Stem af met provincie bij kap van houtopstanden, borg OV-bereikbaarheid en watermaatregelen

Gemeentelijk beleid

Voor Hardinxveld-Giessendam sluiten 't Oog en Blauwe Zoom goed aan op de concept Omgevingsvisie, het Groenbeleidsplan en het Mobiliteitsplan. Er gelden geen aanvullende verplichtingen; beide locaties passen binnen de gemeentelijke beleidskaders. Voor de locatie Blauwe Zoom betreft het weliswaar een invulling van een stedelijke functie in bestaand stedelijk gebied, waarmee een keuze voor transformatie op zichzelf niet ondenkbaar is. Echter is de keuze voor een invulling met woningbouw en waterberging juridisch-planologisch vastgelegd in een bestemmingsplan. Er zijn daarmee niet alleen verwachtingen gewekt, maar eigenaren van grond ook rechten ontleen aan de bestemming van deze grond.

Voor Sliedrecht ligt Zwijnskade buiten de beoogde uitbreidingszone en is niet specifiek voorzien voor maatschappelijke functies, maar juist voor bedrijvigheid. De ontwikkeling is niet strijdig met de Omgevingsvisie en Koers 2030, maar vraagt om een overtuigende onderbouwing van de locatiekeuze en een ontwerp dat bijdraagt aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Gemeentelijk beleid	score	voornaamste actie
Zwijnskade		Aansluiting op Omgevingsvisie en Koers 2030 onderbouwen; landschappelijke inpassing
't Oog		Borg klimaatadaptatie en waterberging in ontwerp
Blauwe Zoom		Versterk recreatieve en landschappelijke kwaliteit; aandacht voor beleving water

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam
Uitgave	Movares BRO Adviseurs B.V. Willemsplein 2 5211 AK 's-Hertogenbosch
Telefoon	+31 (0)73 - 208 91 55
Ondertekenaar	Wouter van den Hoven wouter.van.den.hoven@movares.nl
Projectnummer	P08852
Kenmerk	-25012725

© 2025, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares  smart
urban
engineering

Bijlage 9 Analyse ruimte en landschap



Locatiestudie Zwembad

Gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam

Concept - Lagenbenadering



Colofon

Projectnaam
Locatiestudie Zwembad
Gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam

Datum
21 oktober 2025

Projectnummer
Po8852

Opdrachtgever
Gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam

Movares
Projectleider
JRi

Projectteam
EZa
ARu
JGI

Bron kapt
Movares

Review
ARu

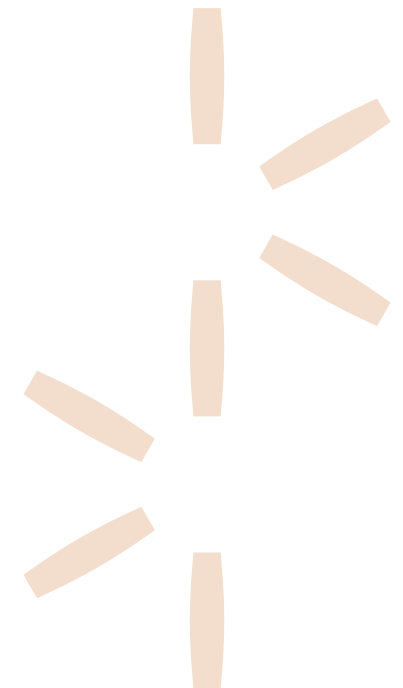
+31 (0)30 - 265 5555
info@movares.nl
www.movares.com

movares  smart
urban
engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Lagenbenadering	4
1.4 Leeswijzer	4
2 Lagenbenadering	5
Laag 1: de landschappelijke ondergrond	6
Geomorfologie	6
Bodem	6
Hoogte	6
Grondwater	7
Archeologie	7
Conclusie ondergrond	8
Laag 2: Netwerken	9
Infrastructuur	9
Ecologische netwerken	9
Conclusie netwerken	10
Laag 3: Occupatie	11
Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	11
Landgebruik en functies	11
Conclusie occupatielaag	12
In samenhang bekeken	13
De factor tijd	14



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam onderzoeken de mogelijkheid om samen één nieuw zwembad te realiseren, omdat hun huidige zwembaden verouderd en niet duurzaam zijn. Uit eerdere verkenningen blijkt dat een gezamenlijke zwemvoorziening voordelen kan bieden, zoals meer faciliteiten, hogere duurzaamheid en lagere exploitatiekosten. Voor een gecombineerde bevolking van circa 50.000 inwoners wordt gedacht aan een compleet zwemcomplex met meerdere baden, een tribune, horecavoorziening en buitenfaciliteiten. Dit zal jaarlijks 175.000 tot 200.000 bezoekers kunnen trekken.

Voor het nieuwe zwembad zijn drie mogelijke locaties nabij de gemeentegrens geselecteerd: Zwijskade (Sliedrecht), 't Oog en Blauwe Zoom (beide in Hardinxveld-Giessendam). Movares is gevraagd om een objectieve locatiestudie uit te voeren, waarbij aspecten als haalbaarheid, kosten en beleidsinpassingen worden onderzocht. Tijdens een eerste overleg op 10 juni zijn de uitgangspunten en gevoeligheden besproken, waarna Movares een plan van aanpak heeft opgesteld om te komen tot een onderbouwde locatiekeuze voor het nieuwe gezamenlijke zwembad.

1.2 Plangebied

De zoeklocaties zijn gelegen nabij de gemeentegrens van Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Zwijskade (Sliedrecht) ligt tussen de Kweldamweg, Zwijskade en het spoor. 't Oog bevindt zich tussen Betuwepad en Spoorweg. Tot slot de Blauw Zoom, gelegen tussen Sliedrecht en Giessendam, ten oosten van Sportlaan. De gebieden dienen momenteel als agrarische percelen. Zie figuur 1 voor de ligging en het plangebied.

1.3 Lagenbenadering

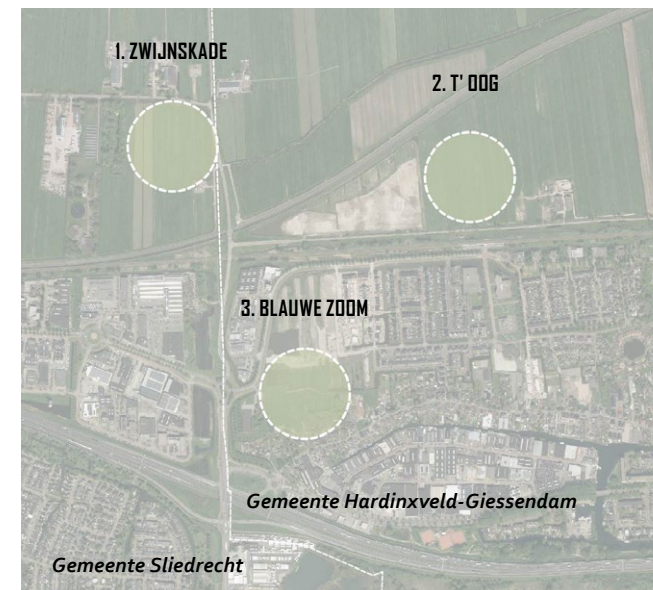
Om een goede afweging te maken voor de locatiekeuze van het nieuwe gezamenlijke zwembad, is de lagenbenadering van provincie Noord-Brabant toegepast. De 'lagenbenadering', zoals opgenomen in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (OV), bestaat uit drie lagen.

- Laag 1: de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.
- Laag 2: de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen.
- Laag 3: de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst.

Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen. Als samenvatting is een overzicht gegeven van de belangrijkste elementen vanuit de desbetreffende laag. Eerst wordt gekeken naar het gehele zoekgebied, daarna wordt bij de samenvattende kaart individueel ingegaan op de verschillende plangebieden.



Figuur 1: Ligging plangebied

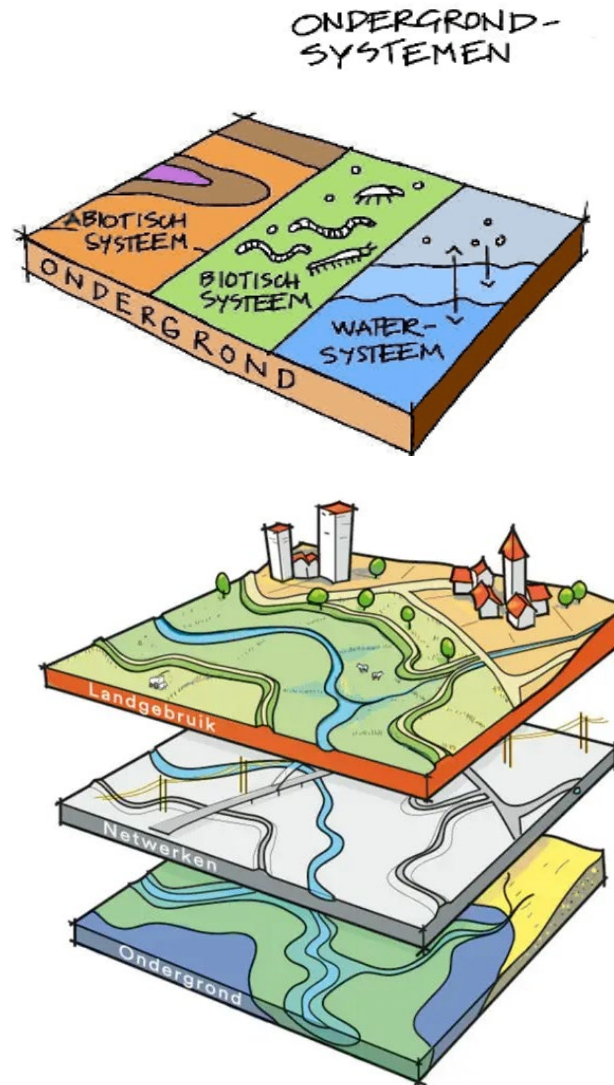


2 Lagenbenadering

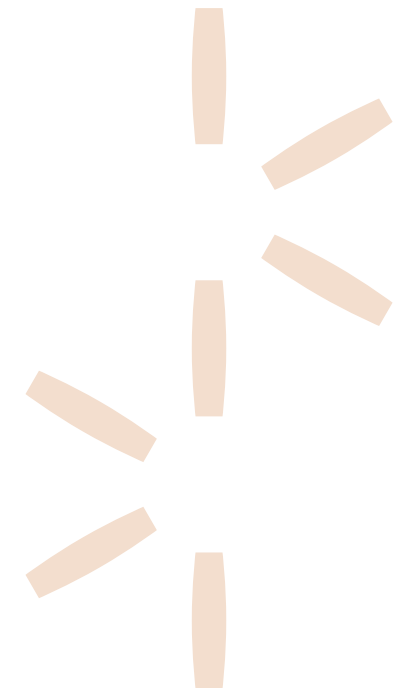
Op grond van de omgevingsverordening en de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 geldt het bodem- en watersysteem als basis voor ontwikkelingen. De verstedelijkingsstrategie van de provincie Noord-Brabant geeft handvatten voor klimaatbestendige en waterrobuuste verstedelijking, waarbij water en bodem sturend zijn. Daarvoor is een signaleringskaart voor het watersysteem opgesteld, die een signalerende werking heeft voor de geschiktheid van gebieden voor stedelijke uitleg.

Op de signaleringskaart voor nieuwe uitleglocaties is het gebied aangeduid als 'groen': gebieden die vanuit het watersysteem bekeken, en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijk woon- en werkmilieus. Klimatrisico's zijn hier relatief beperkt en toekomstige kosten voor klimaatmaatregelen overzichtelijk.

De lagenbenadering is toegepast om vanuit de ondergrond input te geven voor een goede afweging in de keuze voor woningbouw op deze locatie.



Figuur 2: Schetsmatige weergave van lagenbenadering
(bron: Deltares, BoschSlabbers en Sweco).

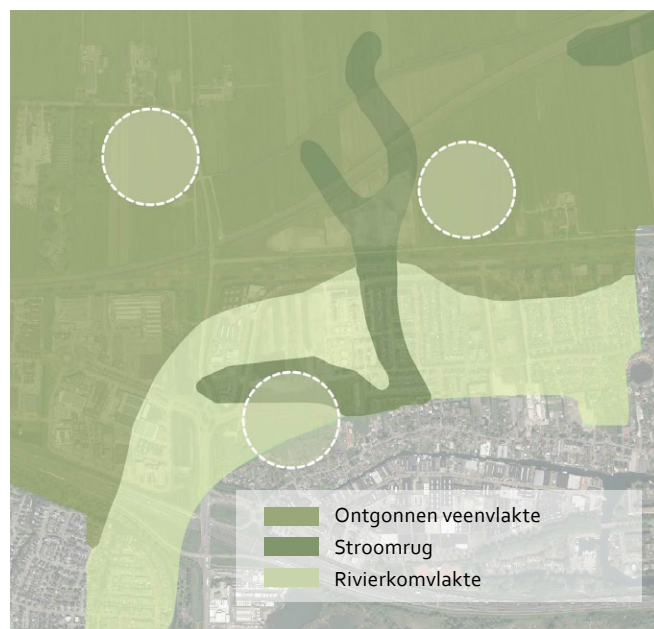


Laag 1: de landschappelijke ondergrond

Geomorfologie

De zoeklocaties kennen een gevarieerde geomorfologische opbouw. Volgens de geomorfologische kaart (figuur 3) treffen we hier ontgonnen veenvlaktes, stroomruggen en rivierkomvlaktes. De veenvlaktes zijn ontstaan bij het winnen van turf, een menselijke ingreep op het landschap. Eén kenmerk van het veen is de bodem, die bestaat uit plantaardig materiaal, waardoor het een natte grondsoort is.

De stroomruggen en rivierkomvlaktes zijn ontstaan door het stromende water van de rivieren. Het laagste deel van het rivierenland zijn de kommen, hier bleef het water na een overstroming het langste staan. Daardoor konden kleideeltjes bezinken, waardoor deze bodem slecht waterdoorlatend is. De ruggen, daarentegen, zijn de hoger gelegen delen van het landschap. Dit zijn langgerekte ruggen die zijn ontstaan door het afzetten van zand en andere sedimenten door de rivier, die fungeren als een soort natuurlijke dijk.



Figuur 3: Geomorfologische kaart, bron: PDOK BRO Geomorfologische kaart

Bodem

De bodem van dit gebied bestaat uit een afwisseling van waardveengronden en kalkloze drechtvaaggronden. Een bodemsoort mag veengrond genoemd worden, als de bovenste 80 cm bestaat uit veenachtig materiaal, bij waardveengronden ligt daar dan nog een laag van kalkloze zavel of klei bovenop. Veenontginningen zijn planmatig grootschalig ontgonnen gebieden. Kenmerkend is de grootschalige openheid met een regelmatige verkavelingsstructuur en rechte wegen.

Landschapskenmerken zijn hoge grondwaterstanden met brede en rechte sloten, veelal graslanden en beplantingen langs wegen in de vorm van bomenrijen en erfbeplanting.

De kalkloze drechtvaaggronden, volgens de bodemkaart (figuur 4) aanwezig op de rivierkomvlakte, bestaande uit zavel en klei. Door de afzetting van kleideeltjes door de rivier, is er een kleidek ontstaan. De klei is zwaar, waardoor de grondwaterstand over het algemeen vaak ondiep ligt.



Figuur 4: Bodemkaart, bron: PDOK BRO bodemkaart

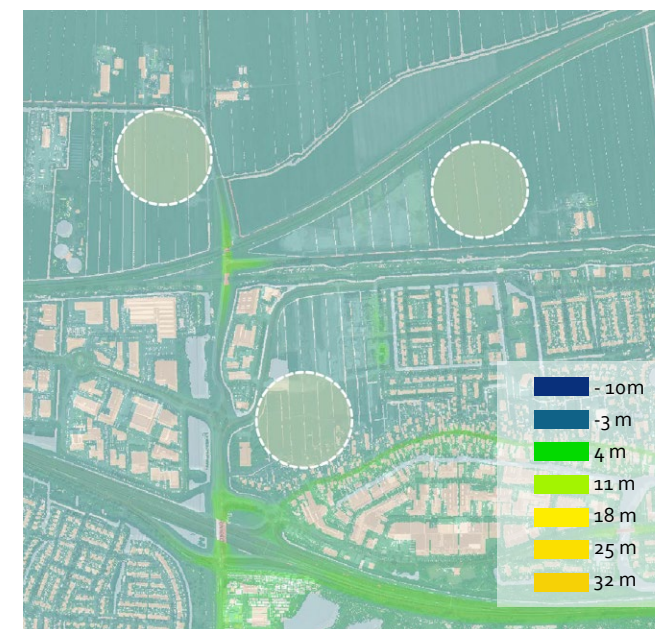
De wegen lopen parallel aan de rivier en liggen vaak hoger in het landschap. Op de hogere delen komen voornamelijk akkers en fruitteelt voor, op de lagere delen hooiland en weides.

Hoogte

Het noordelijke deel van het gebied ligt, zoals op figuur 3 en 4 te zien, op veenbodem. Hier is weinig hoogteverschil, ten noorden van het spoor ligt het maaiveld op -1.70 m en -1.40 m NAP. Doordat veengebieden over het algemeen vrij nat zijn, zijn deze bodems niet geschikt voor akkerbouw. De huidige functie van veenbodems is daarom wei- of hooiland.

Richting het zuiden ligt het maaiveld op 1.40 m boven NAP. Op dit type bodem ligt de infrastructuur vaak hoger, in dit geval op 5.00 m boven NAP.

Binnen het rivierengebied komen zowel laagtes met graslanden voor als hoger gelegen opduikingen met afwisselend bouwlanden en stads- en dorpskernen.



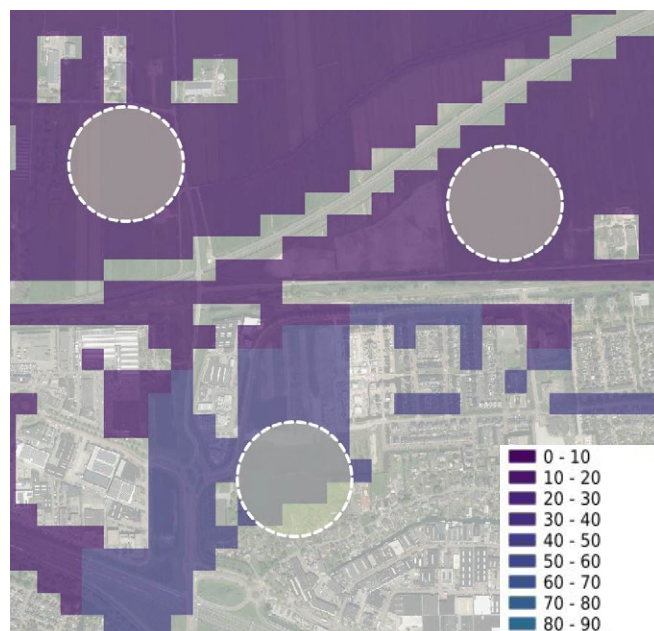
Figuur 5: Hoogtekaart, bron: AHN

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied ten noorden van de dorpskernen ligt vrij hoog. Dit is namelijk het veengebied, waar de GHG op ongeveer 20 cm onder maaiveld ligt.

Deze waarde beïnvloedt sterk de bodemontwikkeling en het gebruik van het land: natte gronden zijn niet geschikt voor akkerbouw, waardoor deze vaak in gebruik zijn als grasland, hooiland, weide of natuurgebied.

Meer zuidelijk, in de rivierkommen, ligt de GHG op ongeveer 45 cm onder maaiveld. Hier zijn, in tegenstelling tot het veengebied, functies zoals akkerbouw en fruitteelt aanwezig.

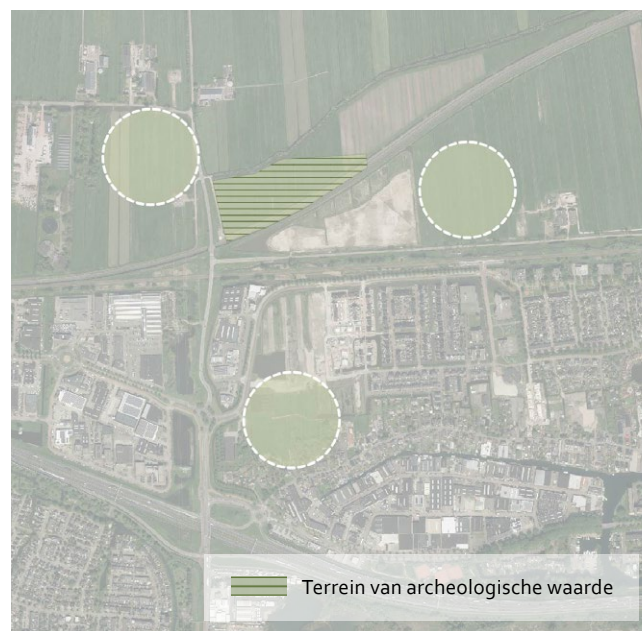


Figuur 6: Grondwater GHG, bron: PDOK BRO Grondwaterspiegeldiepte GHG

Archeologie

De hogere en drogere gelegen delen, zoals een stroomrug waren vanuit de prehistorie aantrekkelijker voor de bouw van woningen en dorpen. Het gearceerde deel in figuur 7 is de archeologische verwachting hoog. Het type afzetting is hier dekzand, waarbij zich een rivierduin kenmerkt.

Tijdens de laatste fasen van de Pleistocene, de laatste ijstijd, hebben de afzettingen de Formatie van Boxtel gevormd. De formatie kan fossiele structuren bevatten.



Figuur 7: Cultuur historische atlas van provincie Zuid Holland, bron: https://pzh.b3p.nl/viewer/app/Cultuur_historische_atlas

Conclusie ondergrond

Op basis van deze ondergrond analyse blijkt dat het plan-gebied waarin de drie locaties zich bevinden grotendeels bestaat uit laaggelegen veenvlaktes en rivierkomgebieden, met een overwegend natte en slappe ondergrond. De meeste delen van het gebied kennen hoge grondwaterstanden en een beperkte draagkracht, wat risico's met zich meebrengt voor het realiseren van zware of ondergrondse constructies, zoals een zwembad. Daarnaast is in het gebied een oude stroomrug aanwezig, die geomorfologisch interessant is maar niet meer visueel herkenbaar in het landschap. In verband met de landschappelijke ontstaansgeschiedenis is archeologisch onderzoek op sommige locaties noodzakelijk. Uit recent conditionerend onderzoek naar bodem/milieu blijkt dat er op alle drie de locaties PFAS-gehaltes in de grond aanwezig is, in de verdere planuitwerking dient rekening te worden gehouden met restricties voor de verwerking van de vrijkomende grond.

1. Zwijskade:

Voordelen: geen archeologische beperkingen binnen het gebied.

Nadelen: gelegen op veengrond, met een hoge grondwaterstand (GHG 19 cm onder maaiveld); de bodem is zuurstofarm, inklinkingsgevoelig en heeft een lage draagkracht; vergroot het risico op verzakking bij belasting en bij aanleg van verharding of funderingen.

Vanuit de ondergrond is Zwijskade ongunstig voor de aanleg van een zwembad. Technische maatregelen zoals diepe funderingen of ophoging zijn noodzakelijk, wat leidt tot hogere risico's en kosten.

2. 't Oog:

Voordelen: structuur en bodemopbouw zijn vergelijkbaar met die van Zwijskade.

Nadelen: ook hier een hoge grondwaterstand (GHG 19 cm onder maaiveld) en veenachtige ondergrond; beperkte draagkracht en risico op inklinking en verzakking bij belasting; goede drainage en funderingsaanpassingen zijn essentieel voor iedere ontwikkeling.

t' Oog kent vergelijkbare beperkingen als Zwijnskaide, vanuit de ondergrondlaag is deze locatie weinig geschikt voor de realisatie van een zwembad zonder ingrijpende technische aanpassingen. Voornamelijk door de grote oppervlakte van het zwembad.

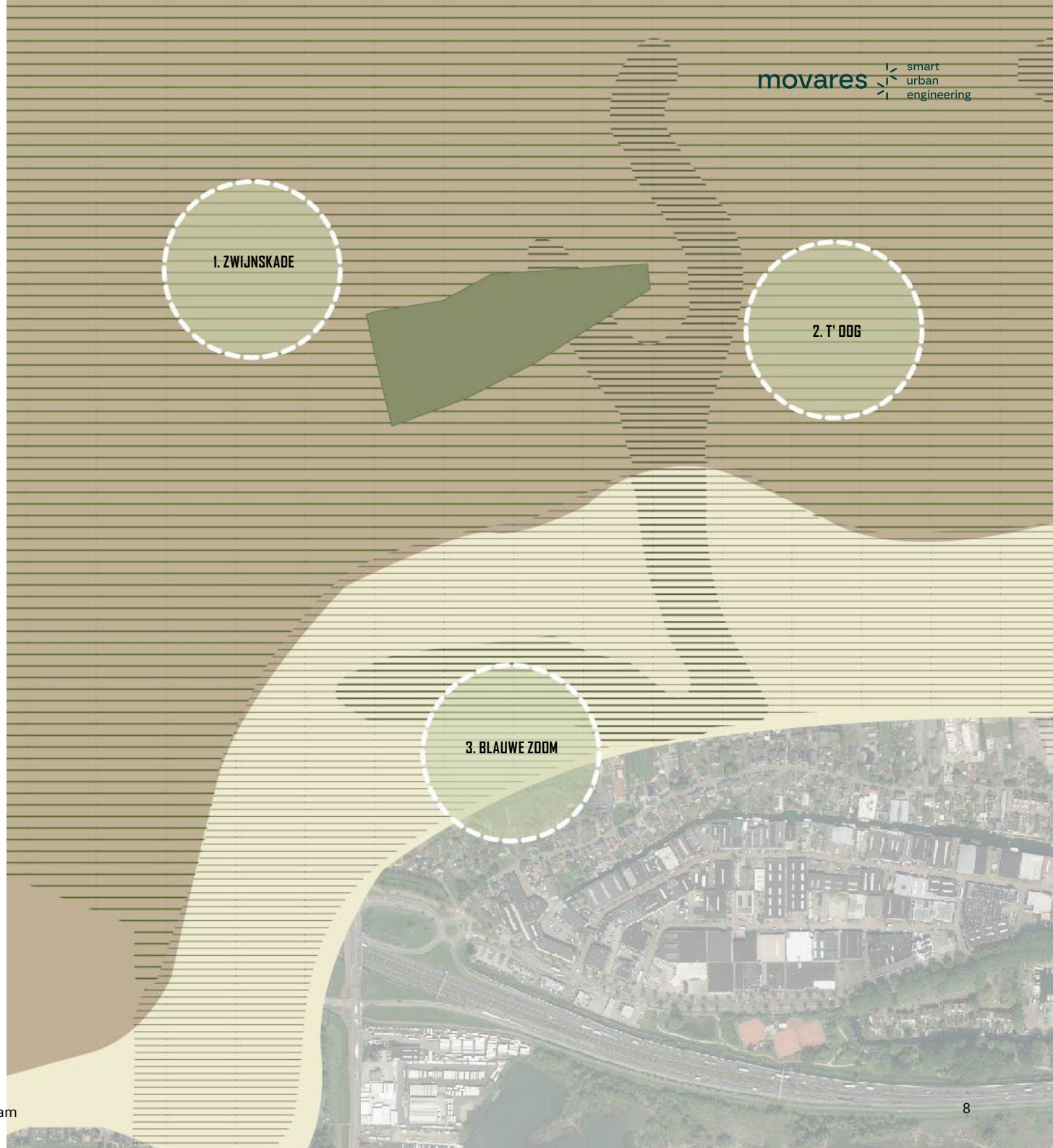
3. Blauwe Zoom:

Voordelen: kleigrond heeft over het algemeen een betere draagkracht dan veengronden; lagere grondwaterstand, wat gunstiger is voor funderingen en drainage; minder gevoelig voor verzakking en inklinking. Uit onderzoek blijkt dat er toch een veenlaag aanwezig is waardoor er wel rekening moet worden gehouden in de fundering, maar dit wordt niet als risico gezien.

Nadelen: hoewel gunstiger vergeleken met de andere twee zoeklocaties, blijft hier aandacht voor afwatering en fundering belangrijk; eventuele archeologische waarden in het rivierkomgebeid moeten nader worden onderzocht.

Vanuit de ondergrondlaag zijn 't Oog en Blauwe Zoom het meest geschikt voor de aanleg van een zwembad. De stabielere bodem en lagere grondwaterstand maken deze locatie technisch uitvoerbaarder en veiliger. De ondergrond vormt geen risico voor de uitvoering op alle drie de locaties, mits er rekening wordt gehouden met de aandachtspunten voor afwatering en fundering.

Ondergrond	Score
1. Zwijnskaide	
2. 't Oog	
3. Blauwe Zoom	



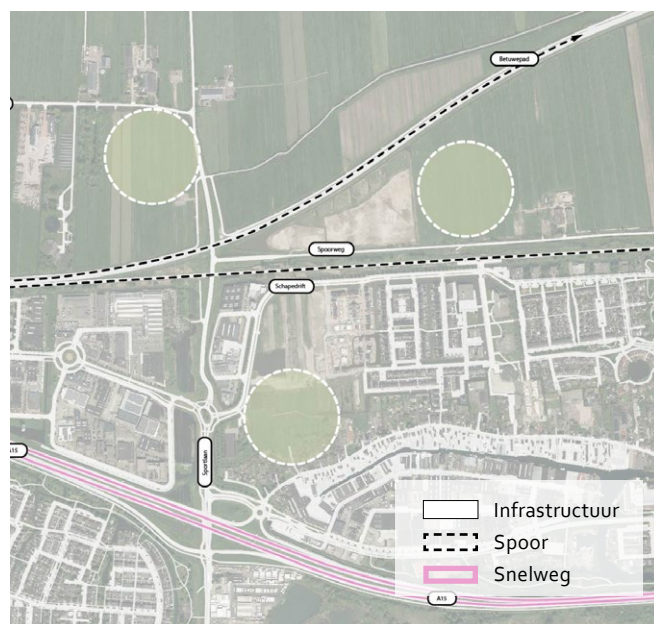
Laag 2: Netwerken

Infrastructuur

De drie zoeklocaties bevinden zich op de gemeentegrens van Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Deze gemeentes worden begrensd door de Zwijskade en ten zuiden (na oversteken van de A15) overgaat in de Rivierdijk. De A15 heeft dichtbij de zoeklocaties een afslag naar Sliedrecht-Oost.

Daarnaast loopt ten noorden van de dorpskernen een spoor, met treinstation Harinxveld Blauwe Zoom. De combinatie van de ontsluitingsweg, de snelweg en het spoor maakt Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam goed bereikbaar.

Ten oosten van de Zwijskade ligt Giessendam. In het dorp zelf heeft de infrastructuur een combinatie van twee- en eenrichtingsverkeer, waarbij de autobaan, het fietspad en parkeerplaatsen vaak binnen hetzelfde profiel vallen, vaak met afscheiding door middel van materiaalkeuze in verharding.



Figuur 10: Infrastructuur, bron: PDOK BGT

Ten westen van de Zwijskade, aan de Sportlaan, ligt een industrieterrein. Deze wordt ontsloten door een twee-richtingsweg met los fietspad, wat de invloed heeft op de veiligheid en doorstroom van het verkeer.

Recreatienetwerken

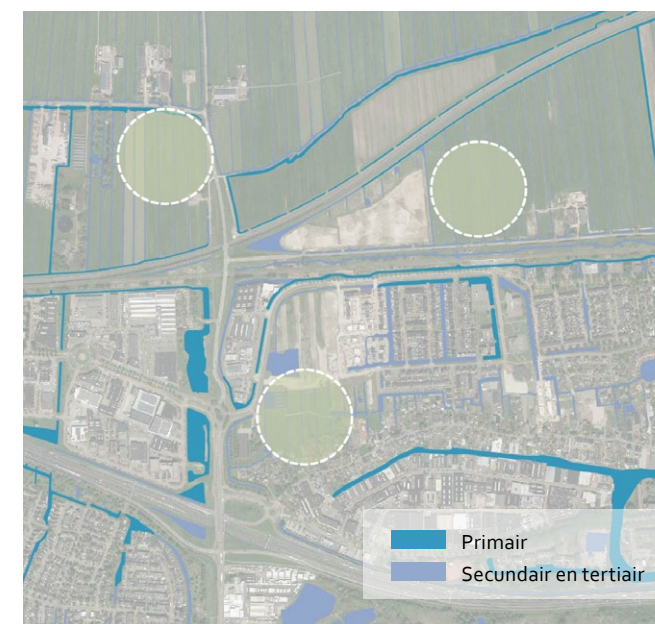
De omgeving kent een netwerk aan regionale wandel- en fietsnetwerken. De routes vormen een verbinding tussen de dorpskernen en het buitengebied. De route bestaat uit een gedeelde weg, waar auto's, fietsers en wandelaars de weg delen en er dus geen los fietspad aanwezig is. De routes zijn direct aan de zoeklocaties gelegen, wat kansen kan bieden.



Figuur 8: Fiets- en wandelnetwerk, bron: PDOK
Regionale fiets- en wandelnetwerken

Waternetwerken

De wateren in het plangebied vallen onder Waterschap Rivierenland. Op de Legger (figuur 9) zijn de primaire en secundaire waterlopen te zien, waarbij de dichtheid van tertiaire waterlopen in het noorden vrij hoog is. Doordat de bodem bestaat uit veen, zijn deze sloten nodig om het water af te voeren en de bodem te ontwateren. Deze zijn dus van groot belang voor de waterhuishouding. De A-watgangen, of te wel de primaire waterlopen, worden afgevoerd op de Beneden Merwede.



Figuur 9: Leggerkaart, bron: Waterschap Rivierenland

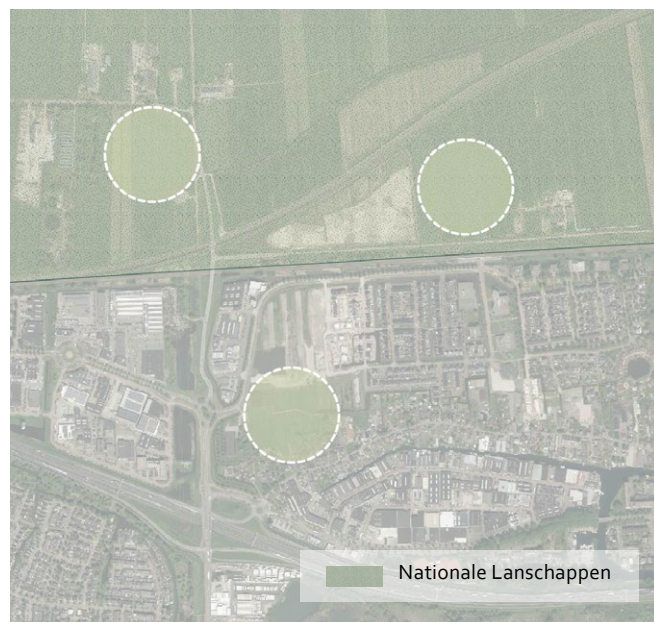
Ecologische netwerken

Het belangrijkste onderdeel van het ecologische netwerk is Het Groene Hart, wat zich ten noorden van de dorpskernen bevindt. Dit is een Nationaal Landschap, wat betekent dat er bepaalde kernkwaliteiten behouden en versterkt dienen te worden.

Voor het veenweidegebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Grote mate van openheid;
- Strokenverkaveling met hoog percentage waterland;
- Veenweidekarakter

Daarnaast komt hierbij ook Flora en Fauna kijken, in dit geval de Rode Lijst soorten. Binnen de Rode Lijsten zijn verschillende categorieën, hier zal nog nader onderzoek naar gedaan moeten worden.

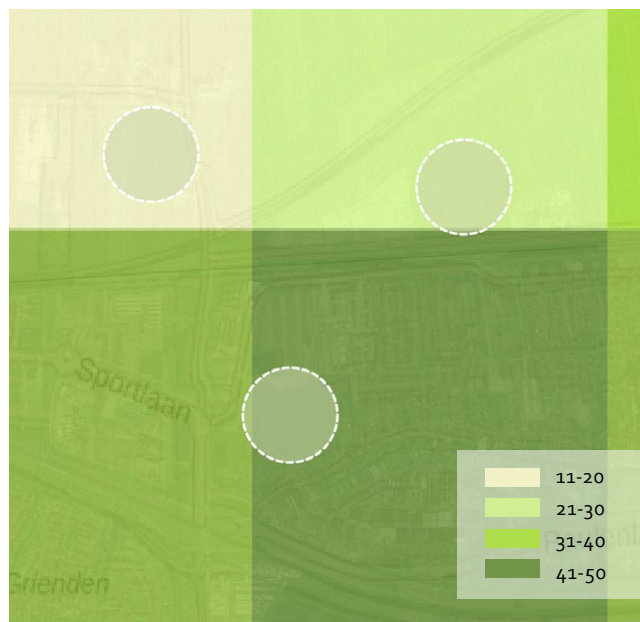


Figuur 12: Nationale landschappen, bron: Atlas Leefomgeving

Conclusie netwerken

De zoeklocaties liggen gunstig ten opzichte van hoofdverkeersaders als de A15 en het spoor, wat ze over het algemeen goed bereikbaar maakt per auto en openbaar vervoer. Uit recent verkeersonderzoek blijkt dat voor alle drie de locaties geldt dat de autobereikbaarheid geen aandachtspunt is, echter de fietsbereikbaarheid verschilt wel per locatie. Zo dient deze voor Zwijnskade en 't Oog opgewaardeerd te worden als er een zwembad wordt gerealiseerd.

De aanwezigheid van recreatieve netwerken biedt aanvullende kansen, bijvoorbeeld voor de horecafunctie binnen het zwembadcomplex. Tegelijkertijd vraagt de aanwezigheid van kenmerkende landschapselementen, zoals sloten in het strokenlandschap, om zorgvuldige inpassing.



Figuur 11: Soortendiversiteit Rode Lijst soorten, bron: Atlas Leefomgeving (Nationale Databank Flora en Fauna 2017)

1. Zwijnskade:

Voordelen: goede aansluiting per auto via de Zwijnskade en Kweldamweg; aansluiting op nationaal fiets- en wandelnetwerk vergroot de recreatieve waarde; geen grote verkeersdruk verwacht op de toegangswegen.

Nadelen: station op 2 km afstand (26 minuten lopen) waarmee de bereikbaarheid voor OV-gebruikers vermindert; ligging buiten de dorpskern maakt de locatie minder aantrekkelijk voor voetgangers en fietsers vanuit het dorp; deze locatie is gelegen in een Nationaal Landschap, waarbij extra ruimtelijke en visuele beperkingen komen kijken. De fietsbereikbaarheid voor de Zwijnskade geldt dat in de toekomst, gezien beoogde ontwikkelingen, de Zwijnskade / Kweldamweg opgewaardeerd dient te worden.

Zwijnskade scoort redelijk op bereikbaarheid per auto en biedt kansen voor recreatieve koppeling via fiets- en wandelroutes. Fietsbereikbaarheid is met de komst van een zwembad nog een aandachtspunt. De matige OV-bereikbaarheid en landschappelijke beperkingen maken deze locatie echter minder geschikt voor een intensief bezocht zwembadcomplex. Het gevoel van de landelijke openheid moet gewaarborgd blijven.

2. 't Oog:

Voordelen: centrale ligging aan dorpsrand.

Nadelen: station op 2,3 km afstand, maar een nieuwe spoorovergang is denkbaar; minder goede autotoegankelijkheid, gezien het smallere straatprofiel van de Spoorweg; de ligging in een Nationaal Landschap en de aanwezigheid van Rode Lijst-soorten beperken de ontwikkelingsruimte. De fietsbereikbaarheid dient ook op deze locatie opgewaardeerd te worden voor de komst van een zwembad.

't Oog scoort minder op bereikbaarheid, maar dit is te veranderen door het aanleggen van een spoorovergang. Er dient vooral rekening te worden gehouden met een opwaardering van de fietsbereikbaarheid. Doordat de locatie maar door één weg te bereiken is, zal deze moeten worden aangepast voor minder beperking in de verkeersafhandeling. Ook de ligging in het Nationaal Landschap brengt wat beperkingen in de ontwikkeling van een zwembad van deze grootte.

3. Blauwe Zoom:

Voordelen: station op 1 km afstand, goede bereikbaarheid voor OV-gebruikers; ligt in meer stedelijke omgeving, met een betere ontsluiting voor auto's, fietsers en voetgangers; ligt buiten de natuurnetwerken; infrastructuur is geschikt voor verwachte bezoekersstromen, mits er een nieuwe afslag komt vanuit de Schapedrift. Voor Blauwe Zoom geldt dat er geen aandachtspunten zijn voor de fietsbereikbaarheid.

Nadelen: aantal Rode Lijst soorten kan ecologische afwijkingen vragen; natuurlijke landschappelijke inpassing is nodig vanwege omliggende natuurwaarden en de stedelijke omgeving.

Vanuit de netwerkenlaag is Blauwe Zoom duidelijk de meest geschikte locatie. De goede bereikbaarheid, stedelijke ligging en bestaande infrastructuur maken deze plek geschikt voor een multifunctioneel zwembadcomplex met diverse voorzieningen.

Ondergrond	Score
1. Zwijskade	
2. 't Oog	
3. Blauwe Zoom	



Laag 3: Occupatie

Landgebruik en functies

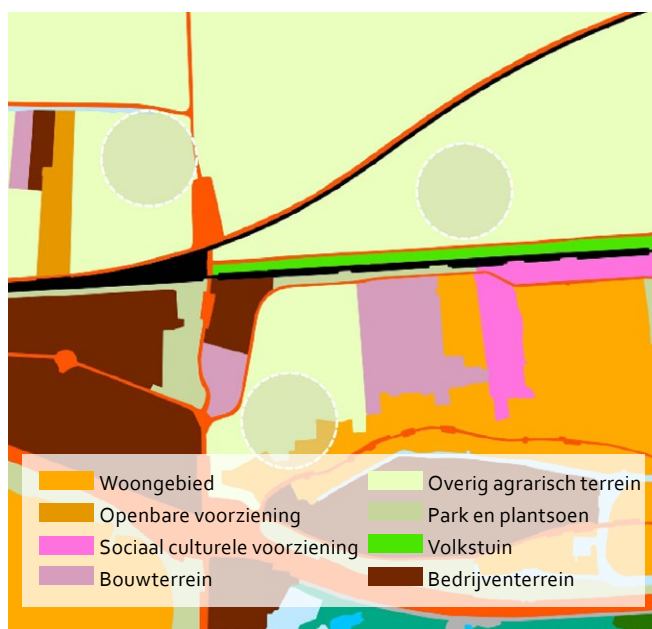
Het huidige grondgebruik binnen de plangebieden is voornamelijk agrarisch. Tussen de plangebieden liggen meerdere functies. Zo bestaat een groot deel nog uit agrarisch gebruik richting het noorden. Maar richting het zuiden is voornamelijk functie wonen en bedrijventerrein. Daarnaast is er ook ruimte voor sociaal culturele voorziening, zoals een sporthal, scholen en een dansstudio.

Externe veiligheid

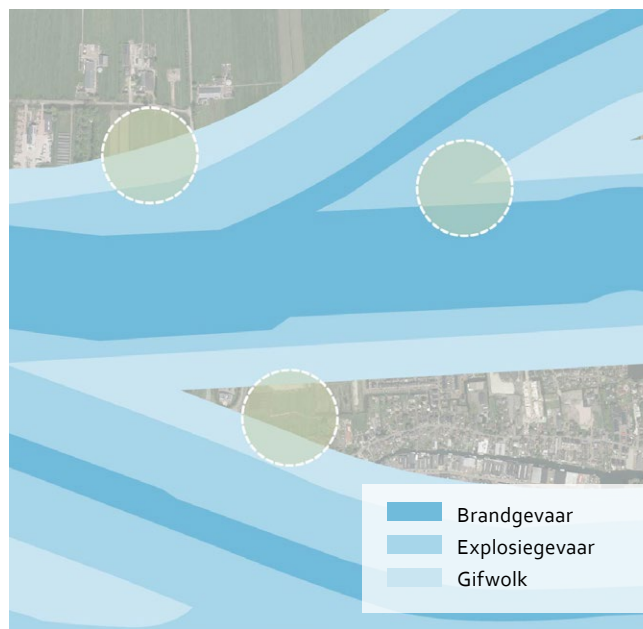
In het plangebied en in de buurt van de zoeklocaties is een bovengrondse hoogspanningsleiding aanwezig. Volgens ruimtelijke plannen (artikel 13) mag uitsluitend worden gebouwd ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken. Hierbij mag de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot. Daarnaast is het verboden om op of in de gronden werk uit te voeren, wat het ontwikkelen van een zwembad lastig maakt.

In de omgeving zijn verschillende plekken waar opslag van gassen plaatsvind, hierbij komt een contour kijken (waar nog onderzoek naar gedaan moet worden), waarbij binnen die contour geen kwetsbare gebouwen of kwetsbare locaties aanwezig mogen zijn.

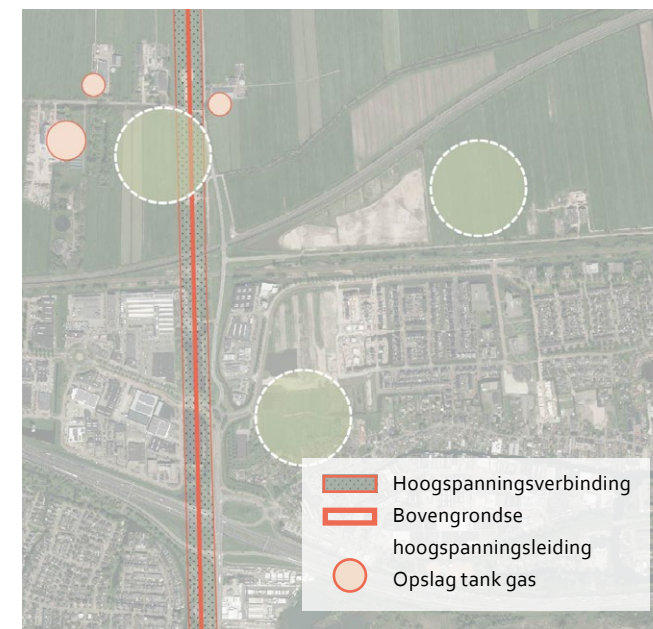
De contouren van de brand, explosie en gifgevaar zijn er omdat deze gebieden kunnen worden getroffen door deze gevaren. Dit is op alle drie de zoeklocaties het geval, maar de contouren zijn vanuit Atlas Leefomgeving wat ruimer genomen.



Figuur 13: Globaal landgebruik, bron: PDOK CBS bestand bodemgebruik 2017

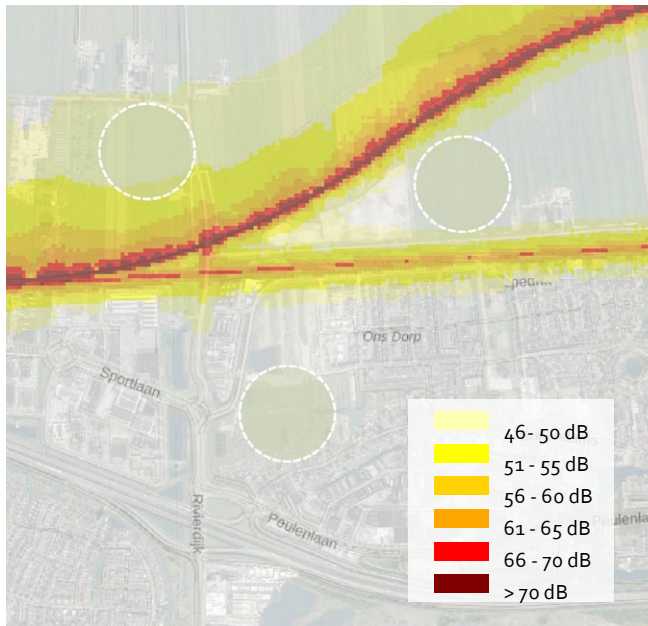


Figuur 14: Externe veiligheid, bron: Atlas Leefomgeving en Regels op de kaart



Figuur 15: Externe veiligheid, bron: Atlas Leefomgeving en Regels op de kaart

Aan de geluidscontouren van het treinspoor te zien (figuur 16), zijn voorbijgaande treinen duidelijk merkbaar.



Figuur 16: Geluid van treinverkeer, bron: Atlas Leefomgeving

Conclusie occupatie

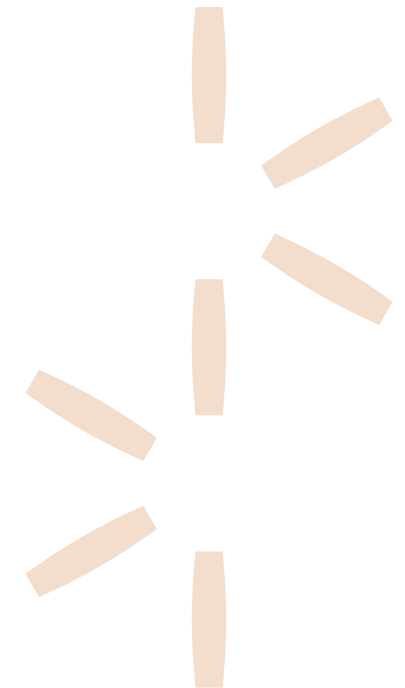
Het gebied bestaat grotendeels uit veenweidegebied met agrarisch gebruik, waaraan het herkenbare strokenlandschap met sloten en elzensingels duidelijk is af te lezen. Woonkernen met stedelijke functies zijn geconcentreerd rond de dropen, met voorzieningen zoals scholen en sportlocaties. Inpassing van een recreatieve voorziening als een zwembad past goed binnen deze mix, mits er rekening wordt gehouden met leefomgevingskwaliteit, richtafstanden en externe veiligheidscontouren. Waterhuishouding blijft ook binnen deze laag van belang, vooral bij het realiseren van buitenvoorzieningen zoals baden, ligweide en speelruimtes. Daarnaast spelen visuele kwaliteit van de locatie en (geluids)overlast voor omwonenden een grote rol in de geschiktheid van een plek.

1. Zwijnskade:

Voordelen: landelijke ligging met agrarische omgeving zorgt voor een gevoel van ruimte; richtafstand tot nabijgelegen gastanks is voldoende.

Nadelen: visuele kwaliteiten van de locatie is laag met uitzicht op hoogspanningsmasten, treinspoor en industrieterrein; hoogspanningsverbinding heeft ruimtelijke beperkingen die directe invloed hebben op de mogelijke inpassing van het zwembadcomplex; de duidelijke geluidsbelasting vanuit het spoor heeft invloed op de beleving van zowel binnen- als buitenbaden.

Vanuit de occupatielaag is Zwijnskade ongunstig. De aanwezige storende elementen verminderen de landschappelijke beleving, wat door de aanwezigheid van het zwembad nog minder wordt. De open ligging biedt kansen, maar wordt veel beperkt door externe invloeden.



2. 't Oog

Voordelen: ligt aan de rand van de dorpskern, een goede balans tussen nabijheid tot bewoners en open ruimte; geen directe geluidsbelasting, ondanks de ligging tussen twee spoorlijnen; visuele aantrekkelijke locatie met mogelijkheden voor inpassing in het landschap.

Nadelen: gelegen binnen externe veiligheidscontouren, wat strikte afweging vereist; inrichting moet rekening houden met beperkingen vanuit het risicoprofiel; bereikbaarheid blijft een aandachtspunt.

't Oog scoort gemengd op de occupatielaag. Landschapelijk en qua ligging is het een aantrekkelijke locatie, maar de aanwezigheid van veiligheidsrisico's aan beide zijden vormt een stevig knelpunt voor de ontwikkeling van een publieke functie zoals een zwembad.

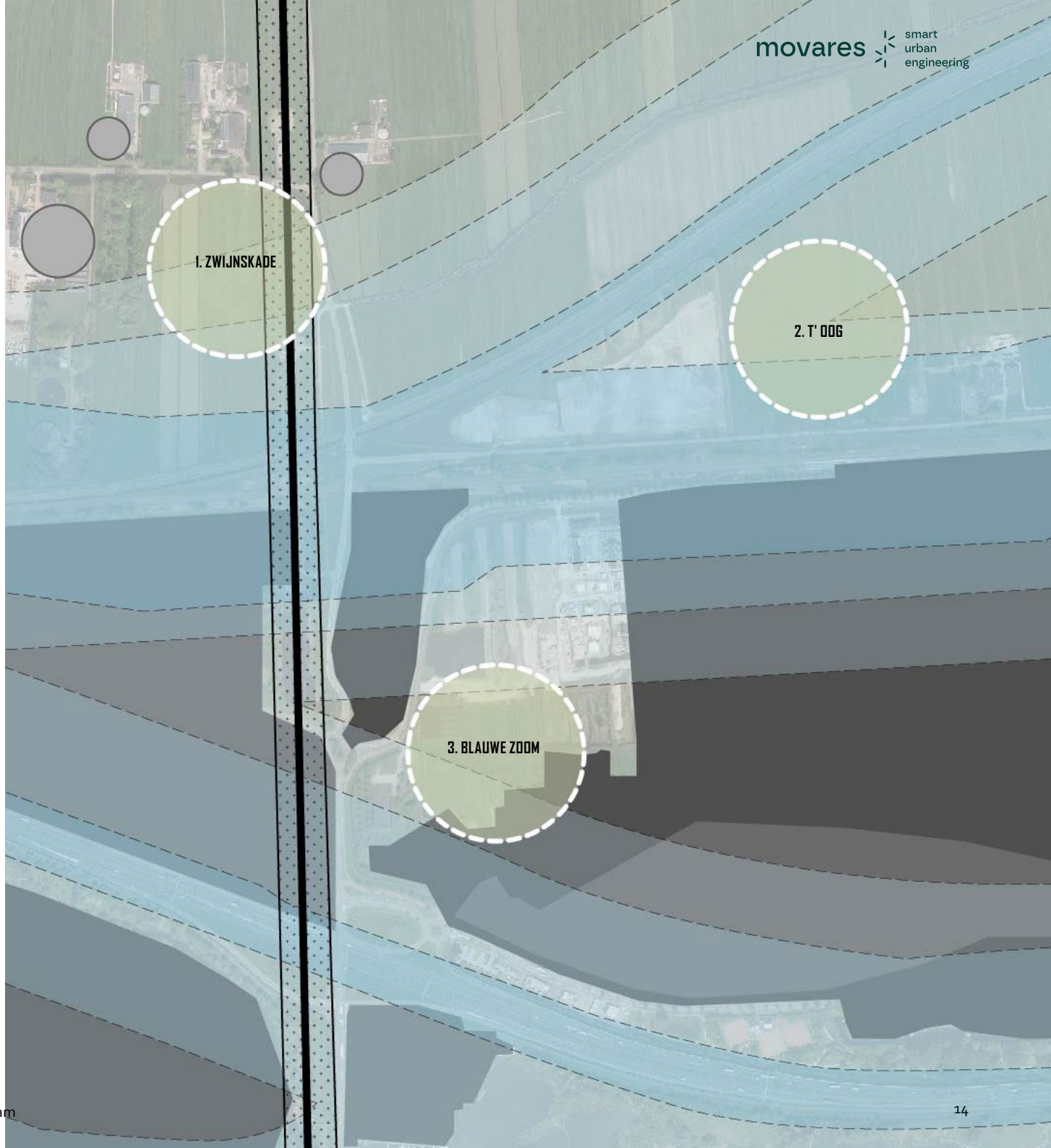
3. Blauwe Zoom

Voordelen: gelegen in stedelijk gebied, dicht bij gebruikers, waardoor passend binnen het gemengde ruimtegebruik.

Nadelen: De bebouwingsdichtheid is vrij hoog, waardoor onderzoek gedaan moet worden naar richtafstanden; geluidsoverlast richting woningen moet zorgvuldig worden beheerst door middel van ontwerp of positionering; minder visuele ruimte dan op de andere twee locaties.

Blauwe Zoom is goed inpasbaar binnen de bestaande stedelijke structuur. Het ruimtegebruik in de omgeving sluit aan op een recreatieve functie zoals een zwembad. Hoewel de locatie minder ruimte biedt dan de agrarische gebieden, is dit acceptabel binnen het stedelijke weefsel, mits richtafstanden goed worden toegepast.

Ondergrond	Score
1. Zwijskade	
2. 't Oog	
3. Blauwe Zoom	



movares  smart
urban
engineering

Haalbaarheidsstudie drie locaties nieuw zwembad

Er zijn drie mogelijke locaties onderzocht voor de ontwikkeling van een nieuw zwembad voor Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. De studie laat aanzienlijke verschillen zien in risicoprofiel en kostenraming.

Overzicht drie locaties

Locatie	Financiële impact	Additioneel risico	Meest opvallend
1. Zwijnskade Sliedrecht	Gemiddeld	Hoog	Ophogen, rotonde, fietspaden, ruimtelijke uitdagingen
2. 't Oog – Naast Westpunt	Laag	Zeer hoog	Voorkeursrecht op locatie, afhankelijk van aanleg infra
3. De Blauwe Zoom – Zuidwest	Zeer hoog	Hoog	Derving woningbouw + planschade

Alle drie de locaties hebben een plangebied van minimaal 31.000 m². Voor locatie 't Oog is het plangebied iets afwijkend, maar dit lijkt schaalbaar. Voor de ontwikkeling zijn de belangrijkste posten:

- Verwerving
- Bouwrijp maken
- Plankosten
- Overige kosten
- Opbrengsten

Verwerving

Het risico is bepaald in hoeverre de verwachte verwervingsprijs hoger ligt dan de maatschappelijke grondwaarde van de bestemming:

- **Locatie 1 (Zwijnskade):** *Risico: Hoog.* Een derde partij heeft de gronden speculatief onder optie. Naar verwachting leidt dit tot een fors hogere transactieprijs.
- **Locatie 2 ('t Oog):** *Risico: Gemiddeld.* Deze locatie heeft een voordeel doordat de grond nog in bezit is voor agrarisch gebruik en er een voorkeursrecht voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam op de locatie zit. Niettemin zal de eigenaar waarschijnlijk een hogere transactiewaarde willen.
- **Locatie 3 (De Blauwe Zoom):** *Risico: Zeer hoog/showstopper.* Deze locatie is op dit moment bestemd als woningbouwlocatie, waarbij de voorbelasting voor de volgende fases en de voorbereiding voor de bouw van woningen inmiddels in gang is gezet. Dit brengt naast hoge verwervingskosten (bouwrijpe grond voor woningbouw) ook mogelijke planschade en reputatieschade met zich mee door het opgeven van woningbouw. Ook zal mogelijk een ontwikkelclaim voor een gelijke locatie gegeven moeten worden.

Bouwrijp maken

Bij het bouwrijp maken zijn er vooral verschillen in benodigde werkzaamheden m.b.t. ophogen.

- **Locatie 1:** *Risico: Hoog.* De kosten voor deze locatie liggen hoger aangezien er naar verwachting meer voorbelasting moet worden aangebracht (4,0 meter) naast bodemsanering van de PFAS-leeflaag, verwijdering begroeiing, dempen water en aanleg bouwwegen. Het risico op hogere kosten houdt met name verband met beschermde diersoorten.
- **Locatie 2:** *Risico: Gemiddeld.* Vergelijkbaar met locatie 1, met vermoedelijk lagere voorbelastingskosten (2,5-3 meter ophoging). Het risico op hogere kosten houdt met name verband met beschermde diersoorten.
- **Locatie 3:** *Risico: Laag.* Uitgangspunt is dat de GEM alle bouwrijp maken en woonrijp maken verzorgt als onderdeel van de vraagprijs. Kosten met betrekking tot flora en fauna zijn onderdeel van deze prijs.

Plankosten

Het risico op additionele plankosten is verhoudingsgewijs laag voor alle locatie.

Overige kosten

Elke locatie kent specifieke overige kosten:

- **Locatie 1:** *Risico: Hoog.* Er moet een rotonde ter ontsluiting van de locatie komen. Daarnaast zijn er vrijliggende fietspaden nodig, deze kosten worden waarschijnlijk opgenomen vanuit de grotere gebiedsontwikkeling Sliedrecht Noord. Er bestaat een risico op extra maatregelen voor riolering Sliedrecht ten behoeve van het zwembad.
- **Locatie 2:** *Risico: Zeer hoog.* Ook hier zijn vrijliggende fietspaden nodig, opgenomen in de gebiedsoverstijgende infrastructuur. Een LV-tunnel bij treinstation Blauwe Zoom is belangrijk voor het project en ook onderdeel van de gebiedsoverstijgende infrastructuur. Daarnaast is een 30 km tunnel nabij treinstation Hardinxveld-Giessendam een mogelijke showstopper. Er mag geen verkeer meer bij richting deze locatie, voordat die tunnel is aangelegd. De financiering voor die tunnel is niet rond. Dit zou voor een zwembad kunnen resulteren in een fors hogere bijdrage aan de gebiedsinfrastructuur.
- **Locatie 3:** *Risico: Hoog.* Planschade is niet als kostenpost opgenomen maar mag niet onbenoemd blijven. Het zwembad levert een hindercirkel op voor omliggende woningen (nieuw en bestaand), wat kan resulteren in een mogelijke planschadeclaim. Daarnaast zal de mede-eigenaar van de percelen (Gebroeders Blokland) een ontwikkelclaim elders in een van de twee gemeentes willen.

Opbrengsten (activeren op balans)

De gronden ten behoeve van het zwembad worden voor de betreffende gemeente intern geleverd en geactiveerd op de balans. Voor alle locaties betreft dit een indicatieve waarde tussen de € 2,5 en € 2,9 miljoen.

Financiële analyse

Op basis van deze haalbaarheidsstudie is het volgende beeld waarneembaar: Locatie 2 ('t Oog) is financieel het meest aantrekkelijk en kent het minste risico bij aankoop en ontwikkeling. Het belangrijkste aandachtspunt is de mogelijke sterke verhoging van de bijdrage aan gebiedsinfrastructuur.

Locatie 1 (Zwijnskade Sliedrecht) komt hoger uit en kent risico's rondom de verwervingsprijs, de voorbelastingskosten, riolering en gebiedsoverstijgende kosten (fietspaden). De bijdrage aan de rotonde is een substantiële post.

Locatie 3 (De Blauwe Zoom) is veruit het duurst en brengt naast hoge verwervingskosten ook aanzienlijke reputatieschade met zich mee door het opgeven van woningbouw. Mogelijke planschade vormt een extra kostenpost en er zal een ontwikkelclaim aan Gebroeders Blokland voor een gelijke locatie gegeven moeten worden. Deze locatie is alleen te overwegen als er sterke niet-financiële argumenten zijn, zoals stedenbouwkundige of maatschappelijke overwegingen.

Gezamenlijk zwembad voor Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam?

Behoeftenonderzoek



oktober 2025



Inhoudsopgave

Klik op de knoppen



inleiding



huidig
zwembadbezoek



Onderzoek
verantwoording



Terug naar
inhoudsopgave



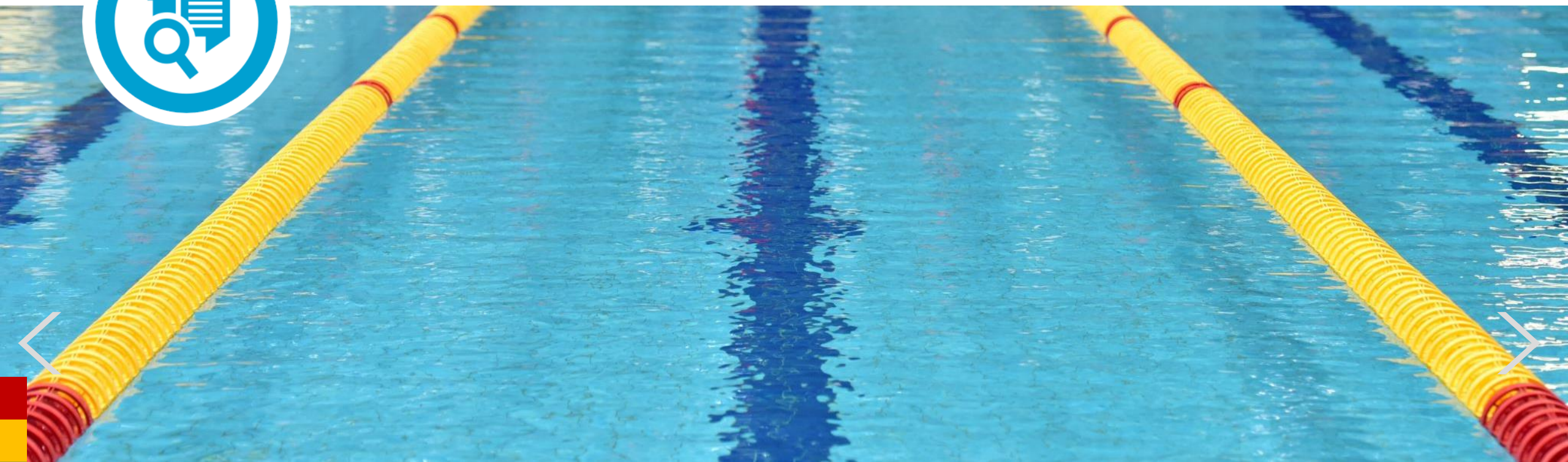
behoeften,
wensen en
suggesties



Over ons



conclusies



Inleiding

Inleiding

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam onderzoeken de mogelijkheid om samen een zwembad te bouwen met buitenbad. Beiden gemeenten hebben het Onderzoekcentrum Drechtsteden opdracht gegeven om een behoefteonderzoek te doen onder de inwoners van beide gemeenten en gebruikers van de huidige zwembaden. In hoeverre hebben inwoners behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad? En als er een gezamenlijk zwembad komt, hoe zou dat er dan uit moeten zien (qua voorzieningen, reisafstand etc.)?

In september 2025 hield het Onderzoekcentrum Drechtsteden een enquête onder het bewonerspanel Sliedrecht en het bewonerspanel Hardinxveld-Giessendam. Om ook overige inwoners de kans te geven om hun mening te geven, is de enquête ook als openbare link en QR-code verspreid via de sociale mediakanalen van beide gemeenten, in de huis-aan-huis-bladen en via flyers en posters. De flyers zijn ook verspreid bij de huidige zwembaden in Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Hierdoor konden ook bezoekers uit overige (omliggende) gemeenten hun mening geven.

De enquête is ingevuld door 1.325 personen in totaal. Dit betreft 560 inwoners van Sliedrecht, 639 inwoners van Hardinxveld-Giessendam en 126 inwoners van overige gemeenten. In dit rapport leest u hoe zij aankijken tegen een gezamenlijk zwembad met buitenbad.





Conclusie



Conclusies (1)

Huidig zwembadbezoek

Drie kwart van de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam ging de afgelopen 12 maanden weleens naar een zwembad. Drie op de tien gingen minimaal één keer per week. (Hierbij tekenen wij aan dat in dit onderzoek zwemmers zijn oververtegenwoordigd, wat voor het doel van het onderzoek geen probleem is.)*

Respondenten woonachtig in Sliedrecht gaan met name naar Bronbad De Lockhorst (in Sliedrecht). Het zwembadbezoek van respondenten uit Hardinxveld-Giessendam is wat meer verspreid over vier verschillende zwembaden, te weten De Duikelaar (in Hardinxveld-Giessendam), Bronbad De Lockhorst (in Sliedrecht), het Caribabad (in Gorinchem) en de Doetse Kom (in Giessenburg).

De belangrijkste redenen voor de huidige keuze van zwembaden hebben te maken met bereikbaarheid en (voldoende en gratis) parkeergelegenheid. Op de tweede plaats volgen redenen die te maken hebben met de (zwem) faciliteiten en/of geschiktheid voor kinderen. Voor inwoners van Sliedrecht speelt daarnaast de reden 'goed buitenbad/ligweide' een rol. Andere mogelijke redenen zijn van minder groot belang.

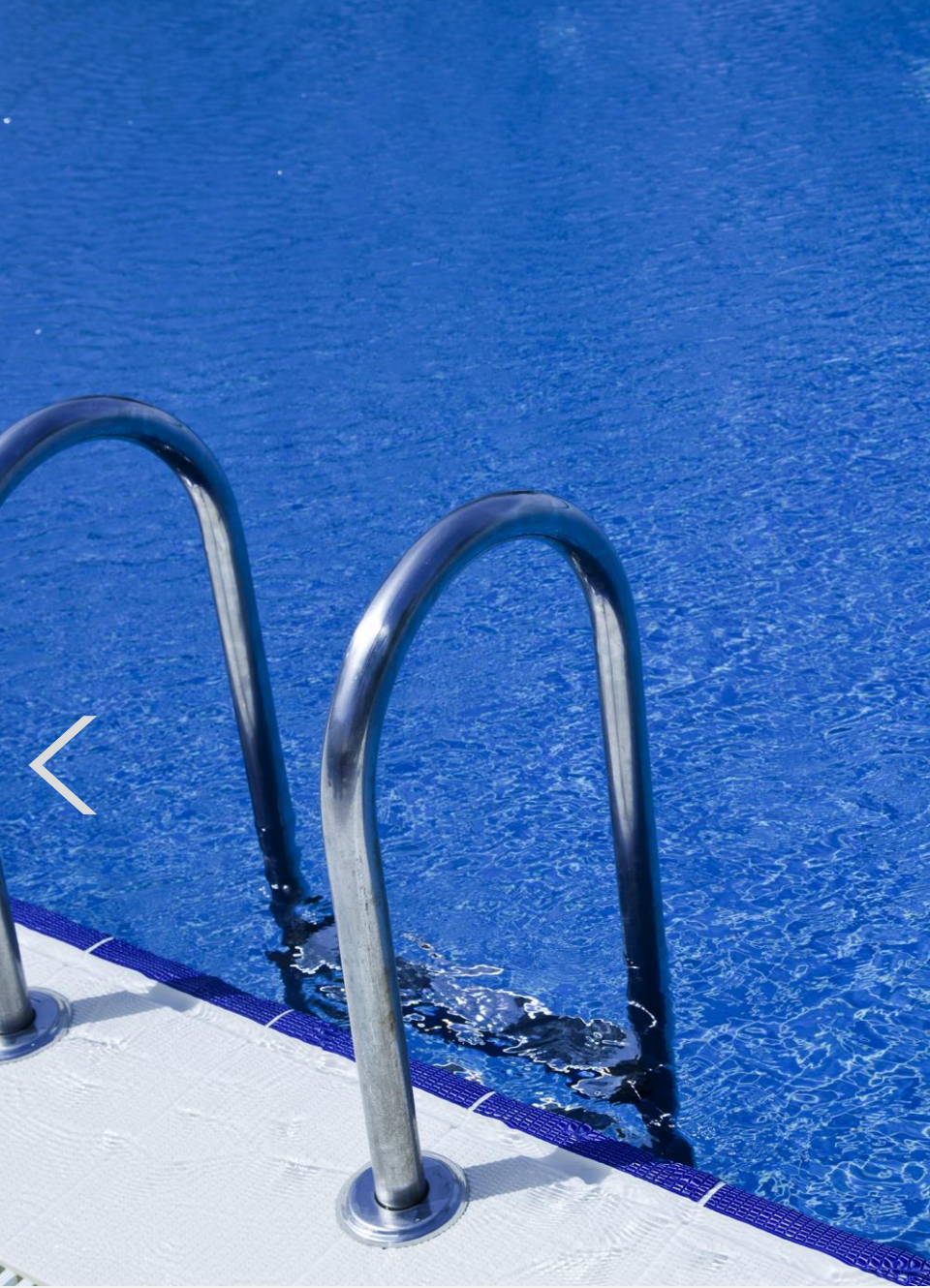
Behoeftte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad

Twee derde van de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam heeft behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad en zou daar ook naar toe gaan als zo'n zwembad er komt. Deze respondenten waren het (zeer) eens met de stellingen 'Ik heb behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad' en 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'.

De behoefte aan een gezamenlijk zwembad en de animo om daar te gaan zwemmen is duidelijk hoger onder de respondenten uit Sliedrecht dan onder de respondenten uit Hardinxveld-Giessendam. Zeven op de tien respondenten uit Sliedrecht (71%) hebben hier behoefte aan en zullen er gaan zwemmen tegenover ruim de helft van de respondenten uit Hardinxveld-Giessendam (55%).

In Sliedrecht is de behoefte aan een gezamenlijk zwembad in alle wijken ongeveer even groot. In Hardinxveld-Giessendam is de behoefte hieraan wat lager in de wijk Boven-Hardinxveld. Deze wijk ligt het verst af van de gemeentegrens met Sliedrecht.

** Onder deelnemers van het bewonerspanel ligt het zwembadbezoek lager dan onder respondenten via de open link: de helft van de bewonerspanelrespondenten bezocht een zwembad (om zelf te zwemmen en/of met een kind mee naar zwembad te gaan). Verder ging 70% van alle respondenten uit beide gemeenten de afgelopen 12 maanden naar een zwembad om zélf te zwemmen, terwijl uit landelijk onderzoek blijkt dat 54% van de Nederlanders in 2024 zelf wel eens heeft gezwommen (in een zwembad, een openwater zwemplek of in zee) (Nationaal Sportonderzoek van het Mulier Instituut).*





Conclusies (2)

Wensen en behoeften voor een gezamenlijk zwembad

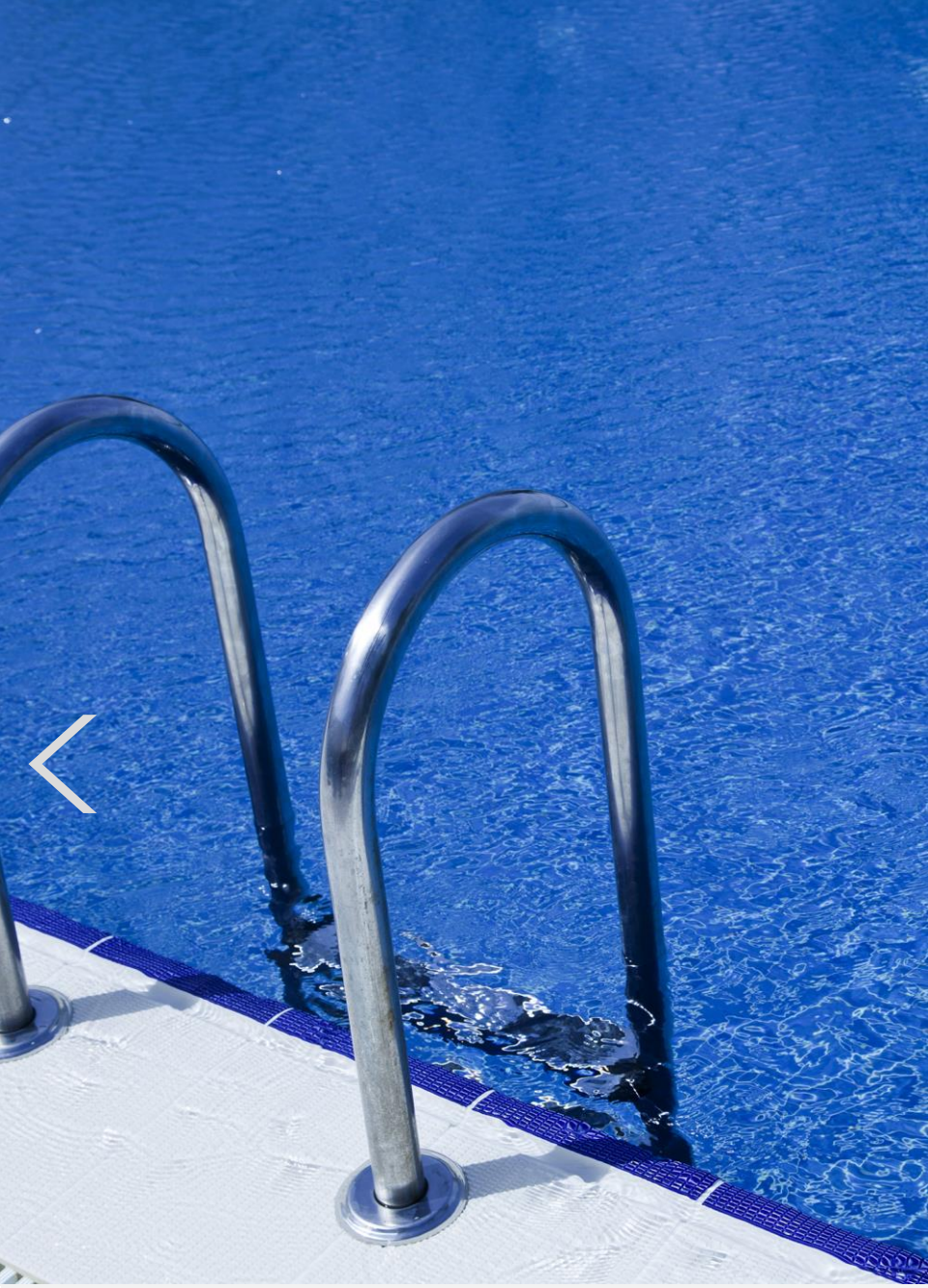
Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, wat zijn dan de specifieke wensen en behoeften? We hebben 15 verschillende aspecten voorgelegd aan alle respondenten (afkomstig uit Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam en overige gemeenten). Met uitzondering van een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, worden alle aspecten (in meer of mindere mate) belangrijk gevonden. Als respondenten alleen de voor hun drie allerbelangrijkste aspecten moeten aangeven, dan staan goede zwemfaciliteiten met stip bovenaan (dit gaat bijvoorbeeld om de grootte, de aanwezigheid van meerdere baden, glijbanen etc.). Andere aspecten in de top-5 zijn: een goede bereikbaarheid met de fiets, een gunstige toegangsprijs, goede zwemlessen voor kinderen en een zwembad dat geschikt is voor kinderen.

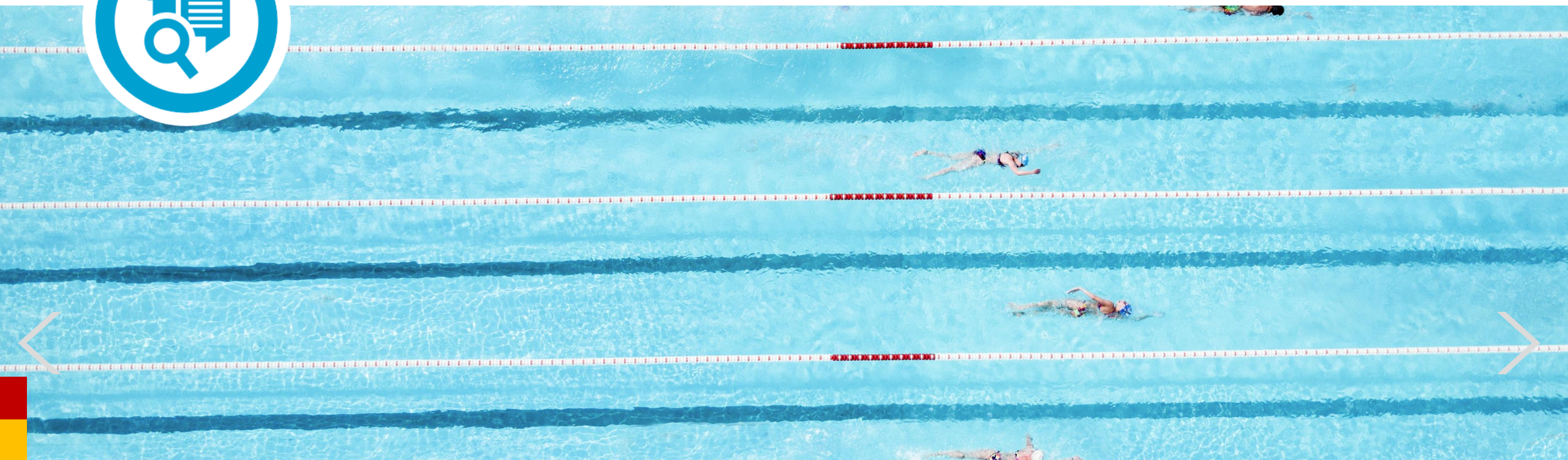
De wensen en behoeften verschillen op sommige punten tussen respondenten die met een verschillend doel naar een zwembad gaan. Zo vinden respondenten die momenteel vooral voor zwemles gaan het belangrijker dan andere respondenten dat er in het nieuwe zwembad goede zwemlessen zijn en dat het zwembad geschikt is voor kinderen. En zo vinden respondenten die vooral voor verenigingszwemmen gaan, het belangrijker dan anderen dat er een goede bereikbaarheid per fiets en gratis parkeren voor auto's is.

Maximale reisduur naar een gezamenlijk zwembad

De meeste respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam zijn ofwel bereid om maximaal 6 tot 10 minuten (38%) ofwel 11 tot 15 minuten (42%) te reizen naar een gezamenlijk zwembad. Respondenten die het (zeer) eens zijn met de stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen', zijn bereid wat langer te reizen dan overige respondenten.

Samengevat, uit ons onderzoek blijkt dat een aanzienlijk deel van de respondenten uit Sliedrecht (71%) en in iets mindere mate Hardinxveld-Giessendam (55%) behoefte hebben aan een gezamenlijk zwembad. En als dit wordt gebouwd, dit gezamenlijke zwembad ook daadwerkelijk gaan bezoeken. Waarbij vooral waarde wordt gehecht aan goede zwemfaciliteiten, een goede bereikbaarheid met de fiets, een gunstige toegangsprijs, goede zwemlessen voor kinderen én een zwembad dat geschikt is voor kinderen.





Huidig zwembadbezoek



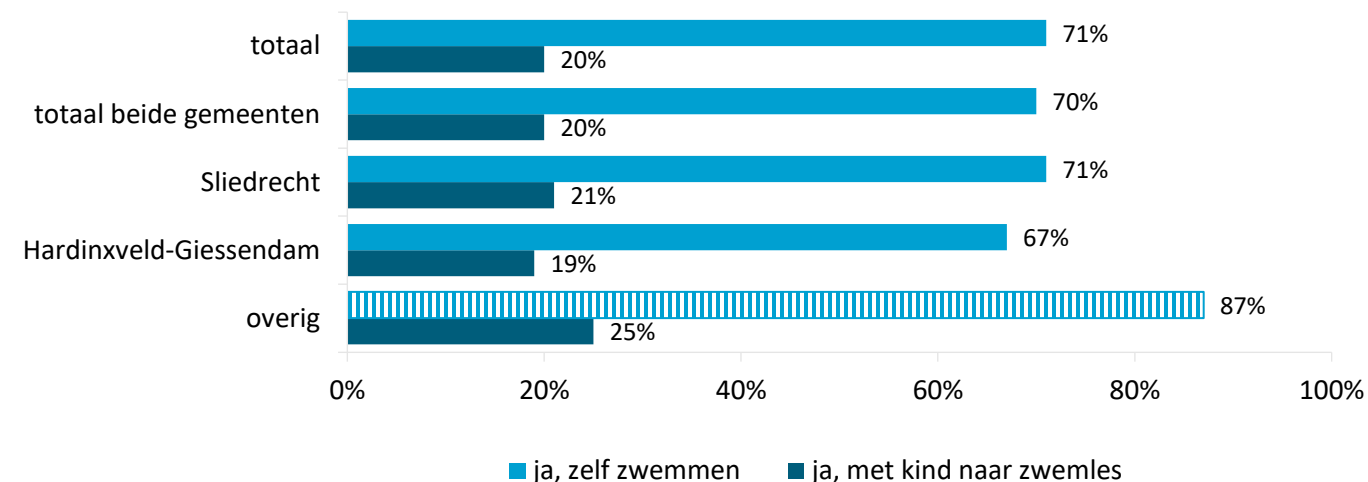
Frequentie zwembadbezoek

Afgelopen 12 maanden wel eens in een zwembad geweest?

Afgelopen 12 maanden in zwembad geweest

Drie kwart van de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam zijn de afgelopen 12 maanden wel eens naar een zwembad geweest om er zelf te zwemmen of om met een kind mee naar zwembad te gaan. Zeven op de tien (71%) gingen er heen om zelf te zwemmen, één op de vijf (20%) om met een kind naar zwembad te gaan.

De respondenten uit overige gemeenten gingen vrijwel allemaal weleens naar een zwembad, zelf of met een kind naar zwembad (97%). Van de respondenten uit overige gemeenten kwam een groter deel om zelf te zwemmen (87%) dan van de respondenten uit Sliedrecht (71%) en Hardinxveld-Giessendam (67%).



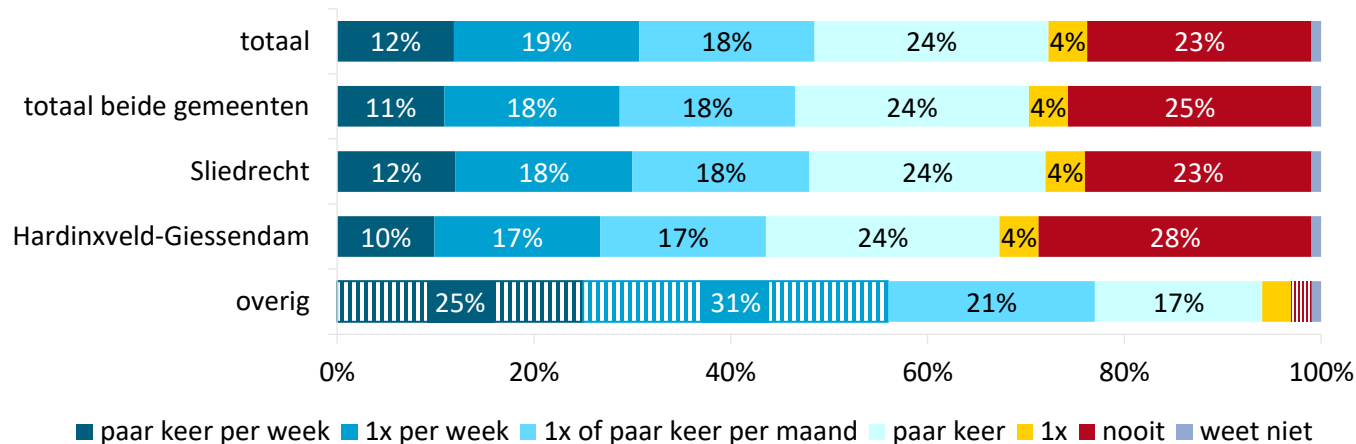
Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal

Frequentie zwembadbezoek

Drie op de tien respondenten (29%) uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam gaan minstens één keer per week naar een zwembad. Eén op de vijf (18%) doet dit één of een paar keer per maand. Ook drie op de tien respondenten deden dit de afgelopen 12 maanden een paar keer (24%) of slechts één keer (4%).

De respondenten uit overige gemeenten die de vragenlijst hebben ingevuld, gaan frequenter naar een zwembad dan de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam.

Hoe vaak in de afgelopen 12 maanden in een zwembad geweest?



Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal

Nadere analyse

Bewonerspanel versus openbaar

(inwoners Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam)

Afgelopen 12 maanden in zwembad geweest

Respondenten van het bewonerspanel komen minder vaak in een zwembad dan respondenten die de openbare enquête hebben ingevuld. De helft (50%) van het bewonerspanel ging in de afgelopen 12 maanden weleens naar een zwembad, tegenover bijna negen op de tien (86%) van de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam in de openbare enquête.

Uit het figuur rechtsboven op deze pagina blijkt dat dit verschil zowel optreedt bij het 'zelf gaan zwemmen' als bij het meegaan naar zwemles met een kind.

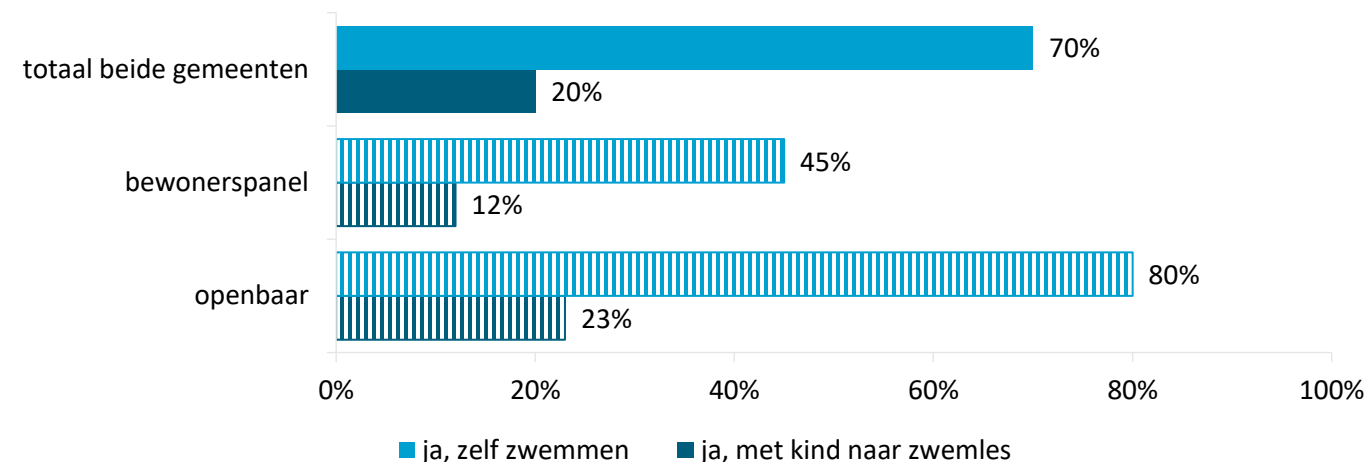
Dit verschil zien we ook terug in de frequentie waarmee respondenten naar een zwembad gaan. Zo gaat 15% van het bewonerspanel minstens één keer per week naar een zwembad tegenover 35% van de respondenten van de openbare enquête.

Uit landelijk onderzoek* blijkt dat 54% van de Nederlanders (van 16 tot 80 jaar) in 2024 wel eens heeft gezwommen (in een zwembad, een openwater zwemplek of in zee). Met andere woorden, in ons onderzoek zijn zwemmers oververtegenwoordigd (70% van de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam gingen de afgelopen 12 maanden zelf wel eens zwemmen in een zwembad).

* Nationaal Sportonderzoek van het Mulier Instituut.

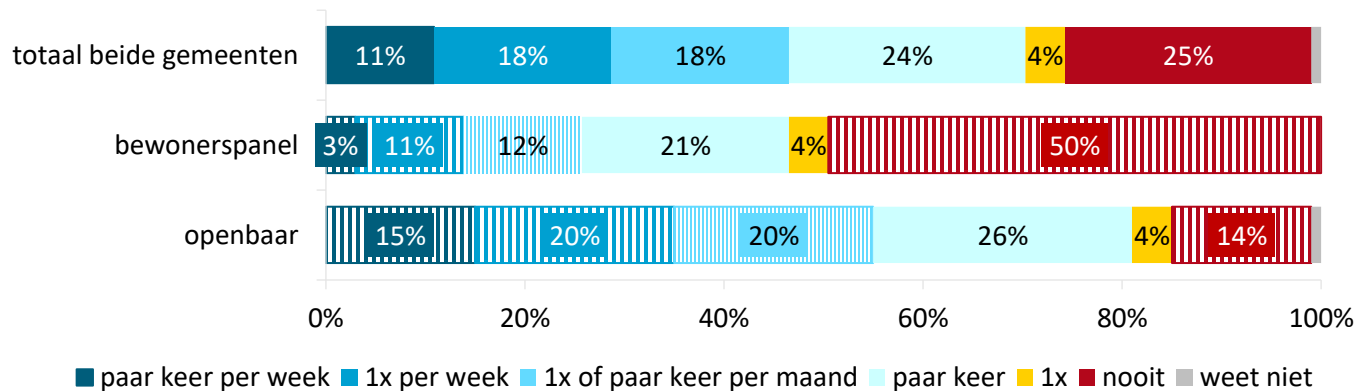
Frequentie zwembadbezoek – Bewonerspanel vs openbaar

Afgelopen 12 maanden wel eens in een zwembad geweest?



Toelichting: gearceerde staven duiden op een significant verschil tussen bewonerspanel en openbare enquête.

Hoe vaak in de afgelopen 12 maanden in een zwembad geweest?



Toelichting: gearceerde staven duiden op een significant verschil tussen bewonerspanel en openbare enquête.



Naar welk zwembad?

Als je naar een zwembad gaat, waar ga je dan heen? De respondenten woonachtig in Sliedrecht, hebben een duidelijke voorkeur voor Bronbad De Lockhorst in Sliedrecht; acht op de tien (81%) bezochten dit zwembad in de afgelopen 12 maanden. Daarna volgt op grote afstand het Caribabad (Gorinchem) op de tweede plaats (27%).

Bij de respondenten uit Hardinxveld-Giessendam is de voorkeur wat meer verspreid over vier verschillende zwembaden. Het meest bezocht is zwembad De Duikelaar in Hardinxveld-Giessendam (52%). Daarna volgen Bronbad De Lockhorst (40%), het Caribabad (36%) en de Doetse Kom in Giessenburg (28%).

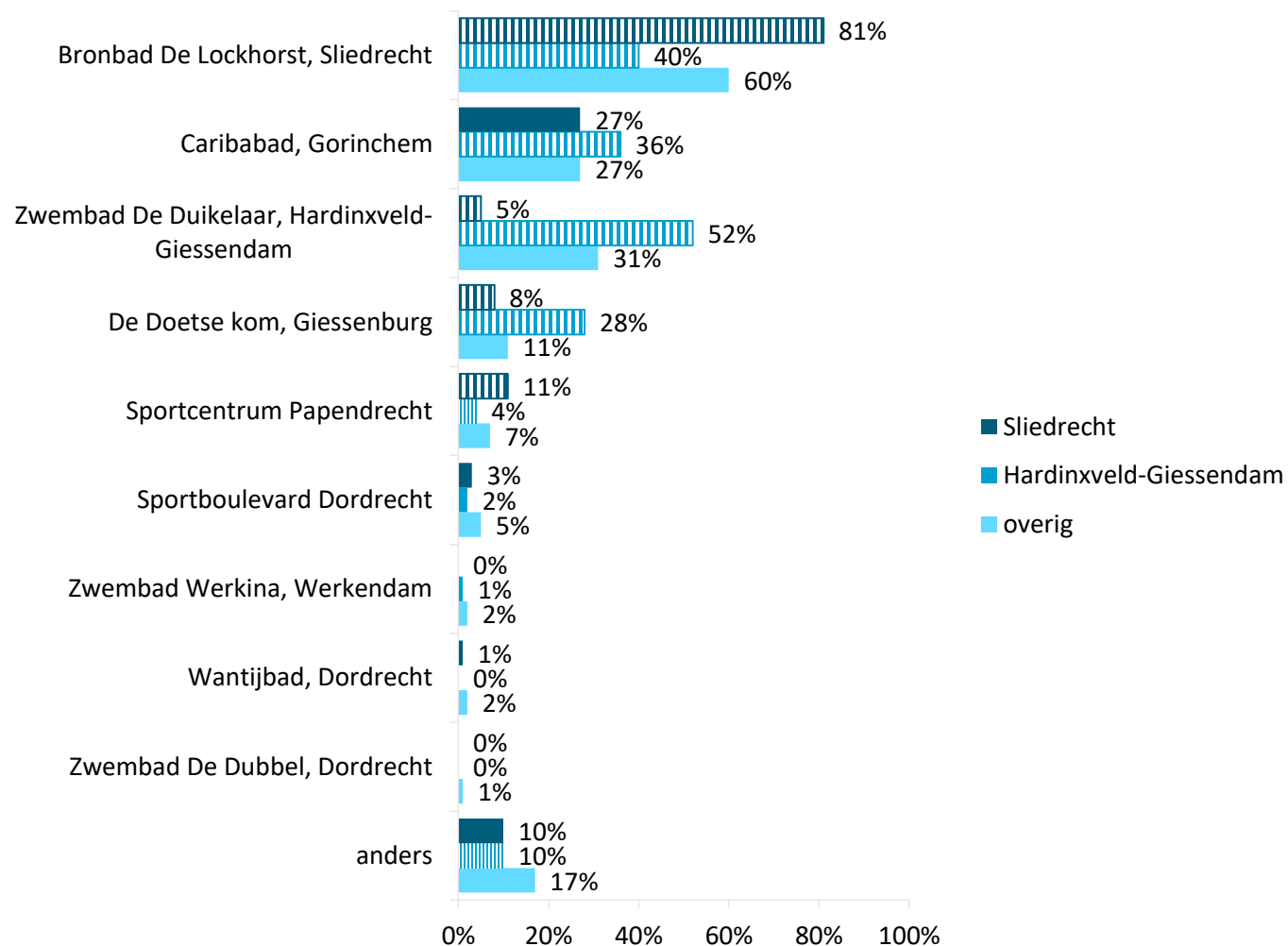
Respondenten uit de wijk Boven-Hardinxveld wonen het verst af van de gemeentegrens met Sliedrecht; vanuit deze wijk gaat dan ook een kleiner deel (22%) dan gemiddeld in Hardinxveld-Giessendam (40%) wel eens naar Bronbad De Lockhorst in Sliedrecht. Verder verschilt het zwembadbezoek niet noemenswaardig per wijk (ook niet in Sliedrecht).

De respondenten woonachtig in andere gemeenten bezoeken ook vooral Bronbad De Lockhorst (60%). Op afstand volgen zwembad De Duikelaar (31%) en het Caribabad (27%).

Tien procent van de respondenten vulden de antwoordcategorie anders in. Deze respondenten zwemmen tijdens de vakantie (31x genoemd) of in een vakantiepark zoals Centerparcs (17x genoemd) of in zwembad De Dompelaar in Groot-Ammers (9x genoemd).

Welke zwembaden?

Naar welk zwembad geweest in de afgelopen 12 maanden?



Toelichting: gepercenteerd op degenen die de afgelopen 12 maanden weleens in een zwembad zijn geweest (Sliedrecht: n=435, Hardinxveld-Giessendam: n=467, overig: n=123)



Redenen huidige keuze zwembad

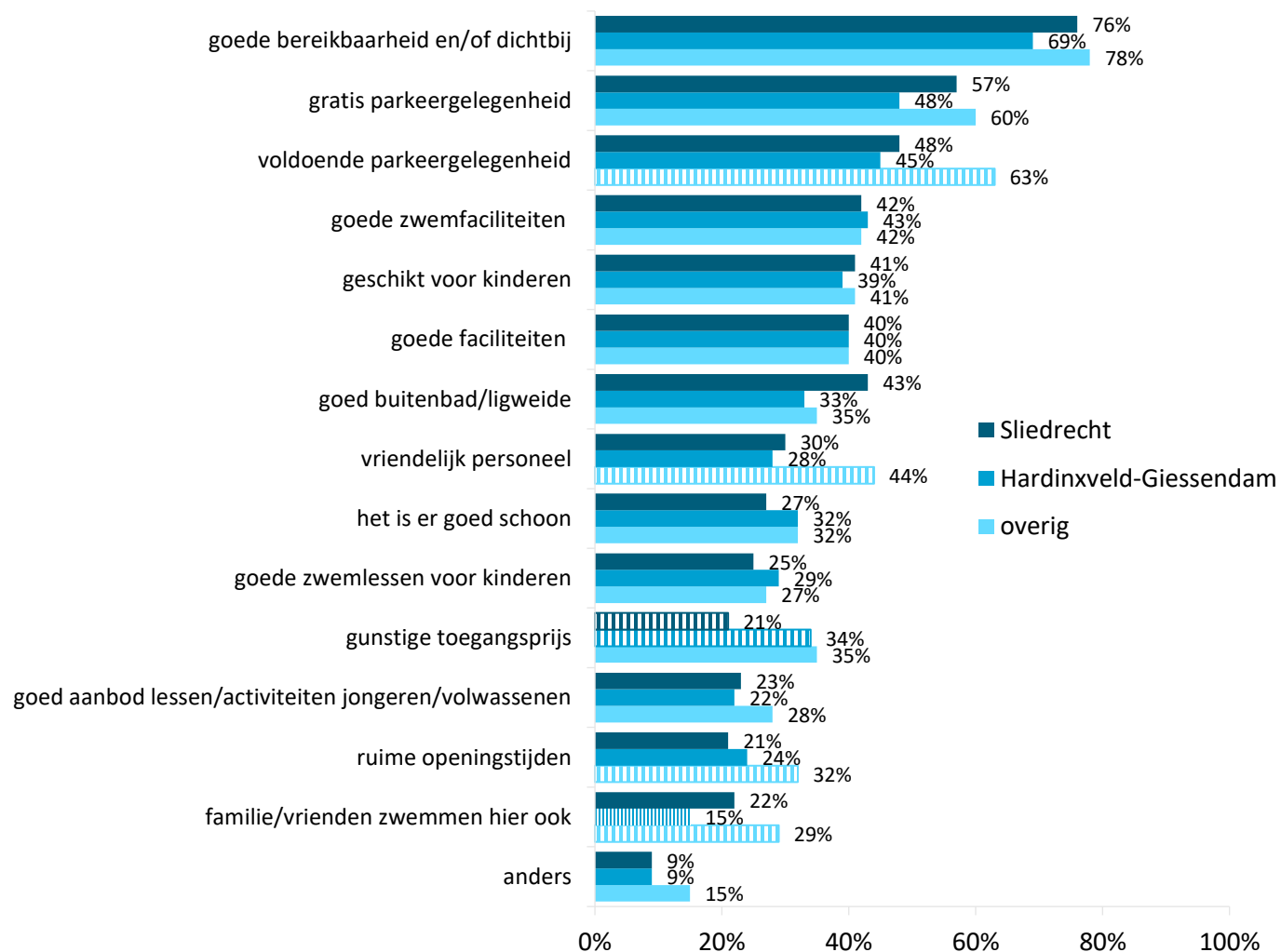
Redenen om naar de bezochte zwembaden te gaan in de afgelopen 12 maanden

Redenen voor keuze bezochte zwembaden

De belangrijkste redenen voor de huidige keuze van zwembaden hebben te maken met bereikbaarheid en (voldoende en gratis) parkeergelegenheid. Dit is zo voor alle drie de groepen respondenten (inwoners Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam en overig).

Op de tweede plaats volgen ook voor alle groepen redenen die te maken hebben met de (zwem) faciliteiten en/of geschiktheid voor kinderen. Voor inwoners van Sliedrecht komt hier ook 'goed buitenbad/ligweide' bij en voor overige respondenten 'vriendelijk personeel'.

Andere redenen worden minder vaak genoemd, maar spelen voor een deel van de respondenten zeker ook een rol. Verder valt op dat respondenten uit Hardinxveld-Giessendam momenteel vaker vanwege de gunstige toegangsprijs kiezen voor het zwembad (34%) dan respondenten uit Sliedrecht (21%) en dat inwoners uit Sliedrecht (22%) vaker vanwege familie/vrienden die naar hetzelfde zwembad gaan (15%).



Toelichting: gepercentageerd op degenen die de afgelopen 12 maanden weleens in een zwembad zijn geweest

(Sliedrecht: n=435, Hardinxveld-Giessendam: n=467, overig: n=123)

Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal



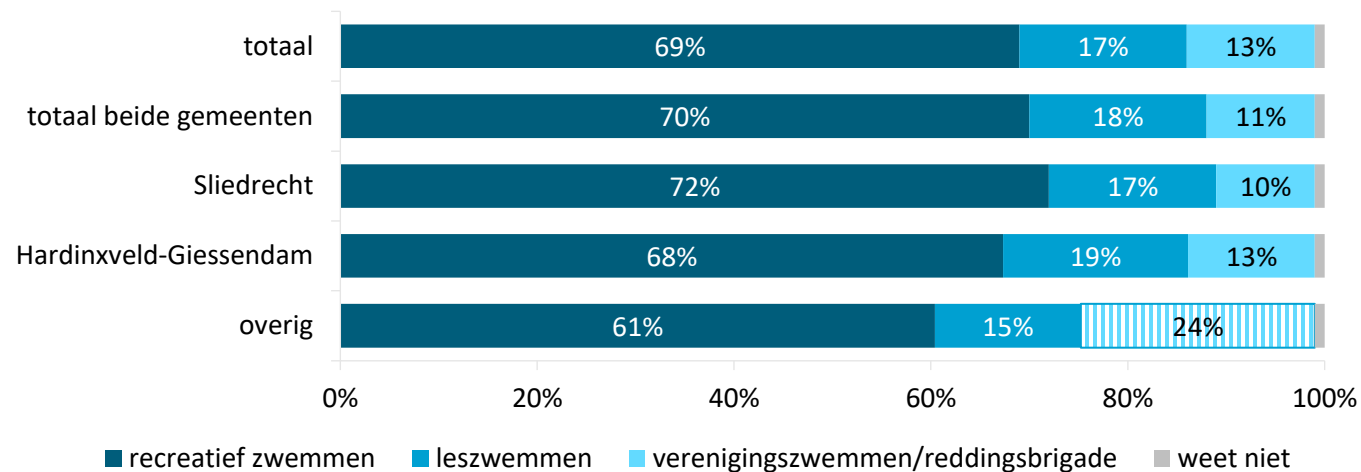
Doel zwembadbezoek

Doel zwembadbezoek

Iemand kan met verschillende doelen naar een zwembad gaan, bijvoorbeeld de ene keer om recreatief te zwemmen en de andere keer voor leszwemmen. Wij vroegen respondenten naar hun méést belangrijke doel om het huidige zwembad(en) te bezoeken. Voor zeven op de tien respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam is dat recreatief zwemmen (70%). Voor één op de zes (17%) is dit leszwemmen en voor één op de tien (11%) verenigingszwemmen.

Respondenten uit overige gemeente komen vaker voor verenigingszwemmen naar het zwembad; voor een kwart (24%) is dit het belangrijkste doel.

Belangrijkste doel van bezoek aan huidig zwembad(en)?



Toelichting: gepercenteerd op degenen die de afgelopen 12 maanden weleens in een zwembad zijn geweest (Sliedrecht: n=435, Hardinxveld-Giessendam: n=467, overig: n=123)

Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal



Behoefte aan en wensen voor een gezamenlijk zwembad



Behoefte aan een gezamenlijk zwembad

De gemeenten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam willen weten in hoeverre inwoners behoefte hebben aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad. Wij legden de respondenten twee stellingen voor:

- 'Ik heb behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad' én
- 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'.

Twee derde (64%) van de respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam zijn het eens met de eerste stelling 'Ik heb behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad'. Eén op de vijf (19%) is het juist oneens met deze stelling. Eén op de zes (15%) is neutraal gestemd. De behoefte ligt echter hoger onder respondenten uit Sliedrecht (71%) dan onder respondenten uit Hardinxveld-Giessendam (55%). In Hardinxveld-Giessendam is een kwart (27%) het juist oneens met deze stelling.

Animo voor een gezamenlijk zwembad

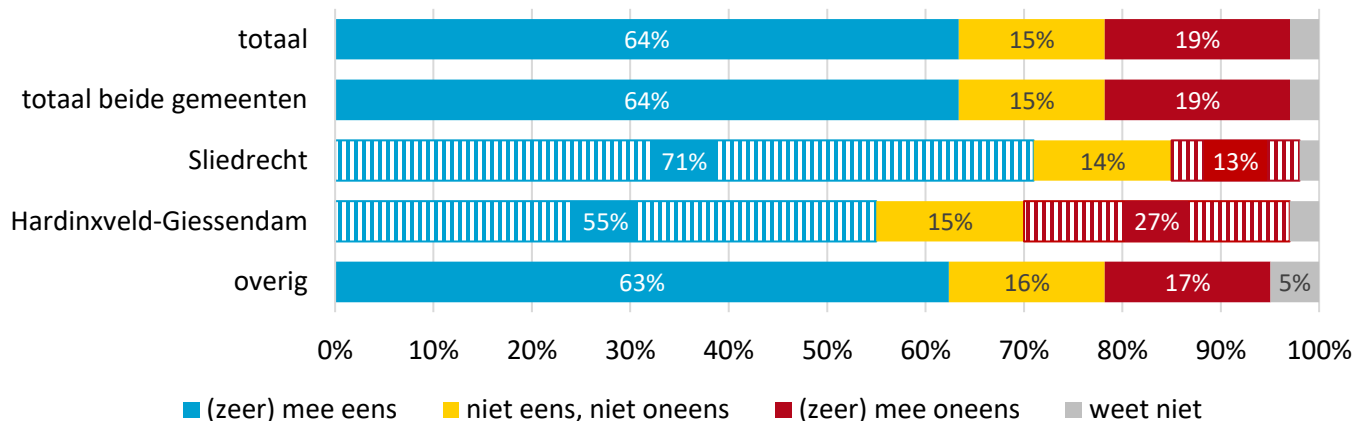
De animo om daadwerkelijk naar een gezamenlijk zwembad toe te gaan, komt redelijk overeen met de hierboven beschreven behoefte. Twee derde (63%) is het eens met de stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'. Eén op de zes (15%) is het juist oneens met deze stelling. Daarnaast is 13% neutraal gestemd en zegt 10% het (nog) niet te weten.

Ook hier zien we dat de animo groter is onder respondenten uit Sliedrecht (69%) dan onder respondenten uit Hardinxveld-Giessendam (54%).

De animo van respondenten uit overige gemeenten (70%) komt overeen met de respondenten uit Sliedrecht (69%).

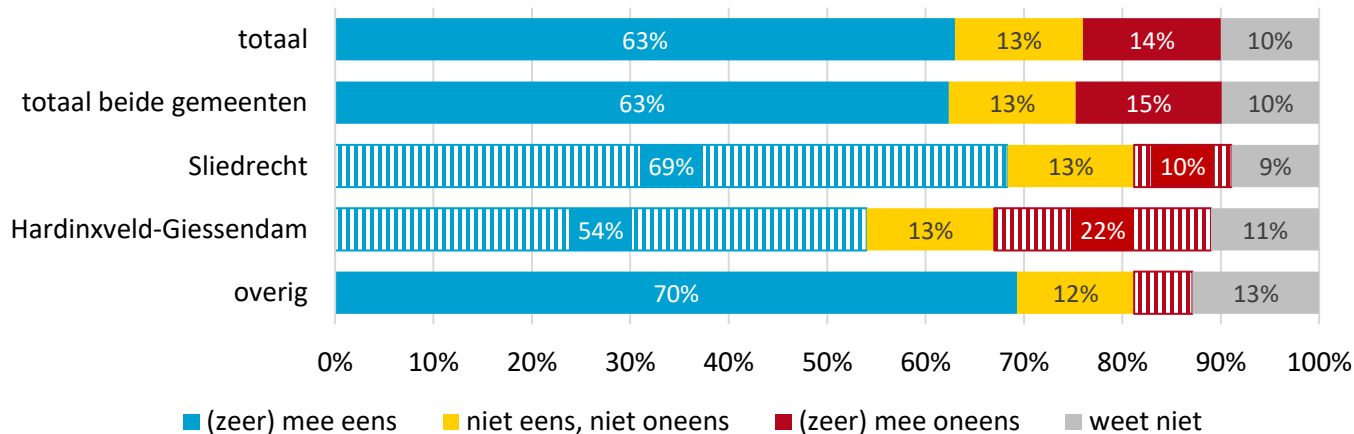
Behoefte aan & animo voor gezamenlijk zwembad

Stelling 'Ik heb behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad'



Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal

Stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'



Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal

Nadere analyse

Verschillen per wijk

(inwoners Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam)

Behoefte aan en animo voor een gezamenlijk zwembad

In Sliedrecht is de behoefte aan en animo voor een gezamenlijk zwembad in alle wijken vrijwel gelijk.

In Hardinxveld-Giessendam verschilt dit enigszins per wijk. In de wijk Boven-Hardinxveld, die het verst afligt van de gemeentegrens met Sliedrecht, is de behoefte en animo het kleinst. In deze wijk heeft 38% wel behoefte en 40% geen behoefte aan een gezamenlijk zwembad; vier op de tien (41%) zouden er gaan zwemmen, één op de drie (32%) niet.

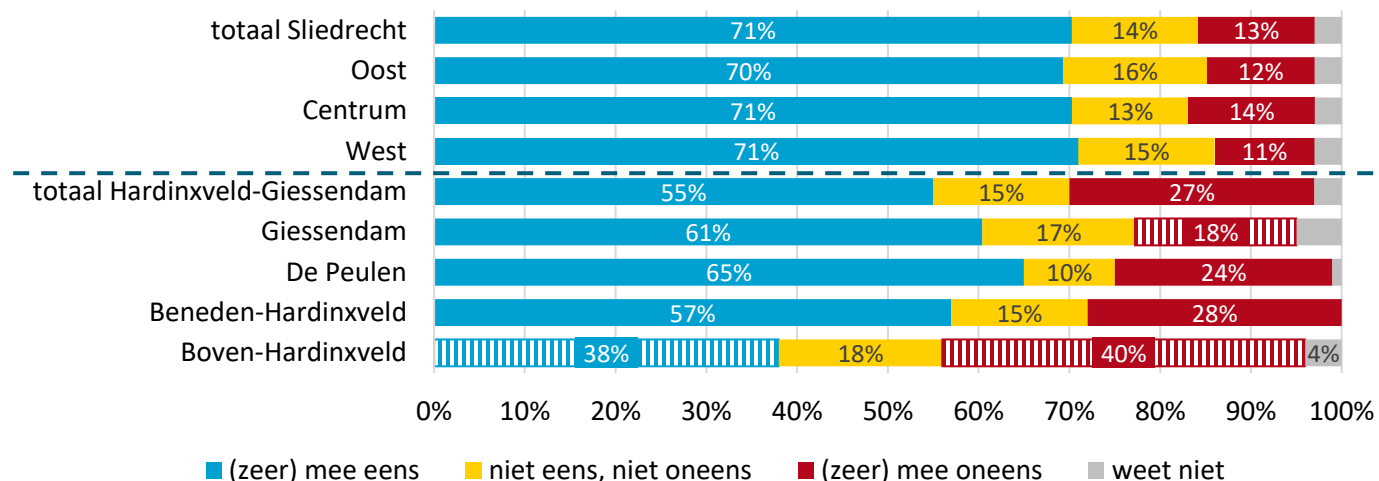
Ik de wijk Giessendam, die juist dicht bij de gemeentegrens ligt, zien we het laagste aandeel respondenten dat zegt *geén* behoefte aan een gezamenlijk zwembad te hebben (18%) en dat zegt hier *niet* naar toe te zullen gaan (14%).

Toelichting:

De wijk Noord (Sliedrecht) is in de grafieken hiernaast niet weergegeven, gezien het geringe aantal respondenten uit deze dunbevolkte wijk.

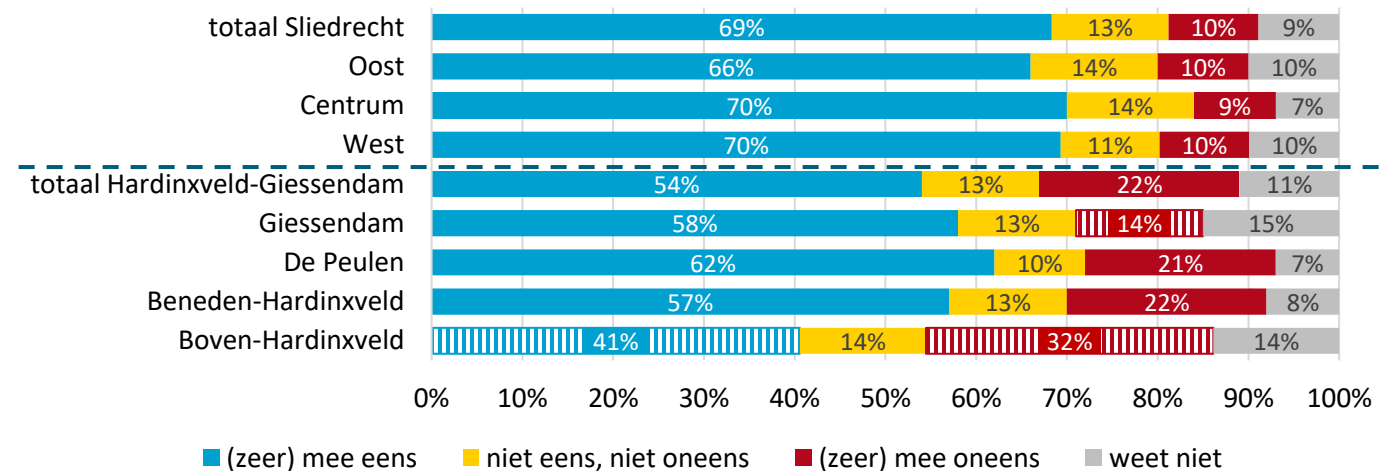
Behoefte aan & animo voor gezamenlijk zwembad

Stelling 'Ik heb behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad'



Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal van de gemeente

Stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'



Toelichting: alleen de gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal van de gemeente

Nadere analyse

Bewonerspanel versus openbaar (inwoners Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam)

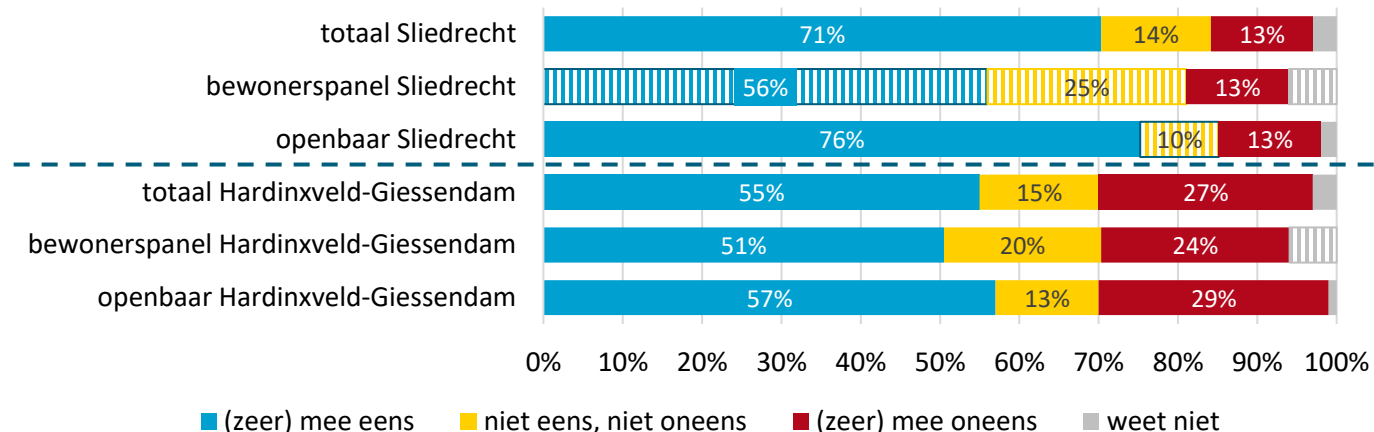
Behoefte aan en animo voor een gezamenlijk zwembad

In Hardinxveld-Giessendam blijkt er geen noemenswaardig verschil in mening tussen het bewonerspanel en de openbare enquête.

In Sliedrecht is zo'n verschil er wel. Sliedrechtse respondenten die de openbare enquête invulden hebben meer behoefte aan een gezamenlijk zwembad (76%) dan Sliedrechtse respondenten uit het bewonerspanel (56%). Bij de animo om daadwerkelijk naar zo'n gezamenlijk zwembad toe te gaan, is dit verschil nog sterker. Dat laatste wordt mogelijk mede veroorzaakt doordat bewonerspanelleden sowieso ook nu al minder vaak naar een zwembad gaan dan respondenten uit de openbare enquête. Echter, dat laatste is in Hardinxveld-Giessendam ook het geval, terwijl daar geen verschil is in animo om het gezamenlijk zwembad te bezoeken.

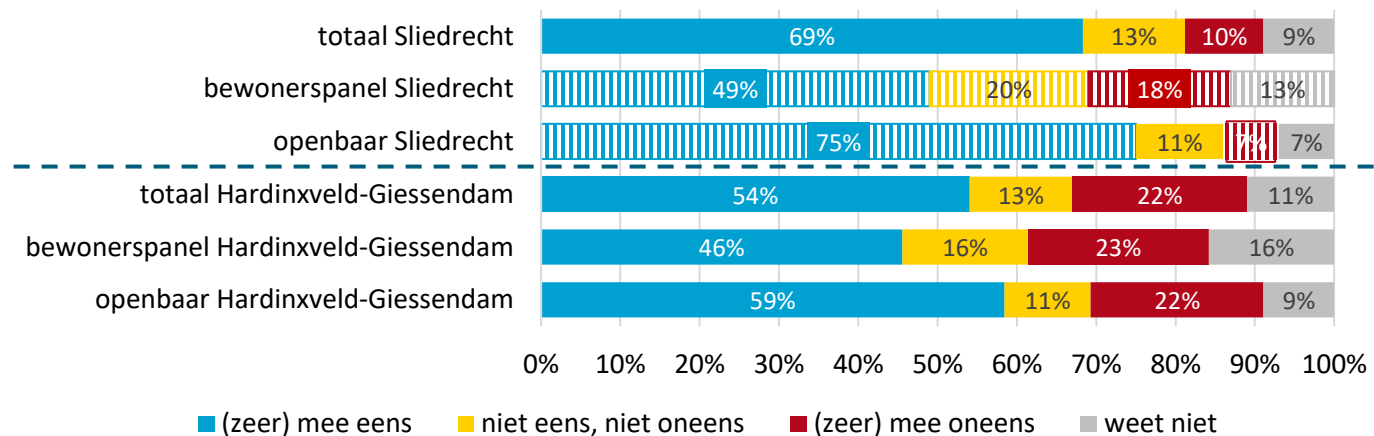
Behoefte aan & animo voor gezamenlijk zwembad

Stelling 'Ik heb behoefte aan een gezamenlijk zwembad met buitenbad'



Toelichting: alleen gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal in de gemeente.

Stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'



Toelichting: alleen gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal in de gemeente.



Specifieke wensen voor het gezamenlijk zwembad

Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, wat vinden de respondenten dan belangrijke aspecten van zo'n nieuw zwembad? Wat moet zo'n zwembad bieden? We hebben de respondenten 15 verschillende aspecten voorgelegd (zie grafiek hiernaast).

Met uitzondering van een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, worden alle aspecten belangrijk gevonden, maar hier zitten wel gradaties in. Een goede hygiëne en geschiktheid voor kinderen worden erg belangrijk gevonden. Een goed buitenbad/ligweide, goede bereikbaarheid met de auto en een goed aanbod aan lessen/activiteiten voor jongeren/volwassenen worden iets minder belangrijk gevonden. De rest zit hier tussenin.

Op de vraag of respondenten nog iets anders belangrijk vinden dan de aspecten uit de grafiek hiernaast, noemt de helft van de respondenten (51%) zelf iets. Deze respondenten sommen de faciliteiten die zij belangrijk vinden -nogmaals- op (245 x genoemd). Onder meer een sauna, bubbelbad, voldoende glijbanen, duikplanken, een aangename water temperatuur, horeca en een wedstrijd bad. Daarnaast wordt ook nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de veiligheid (127 x genoemd). Niet alleen in het zwembad zelf maar ook onderweg naar het zwembad.

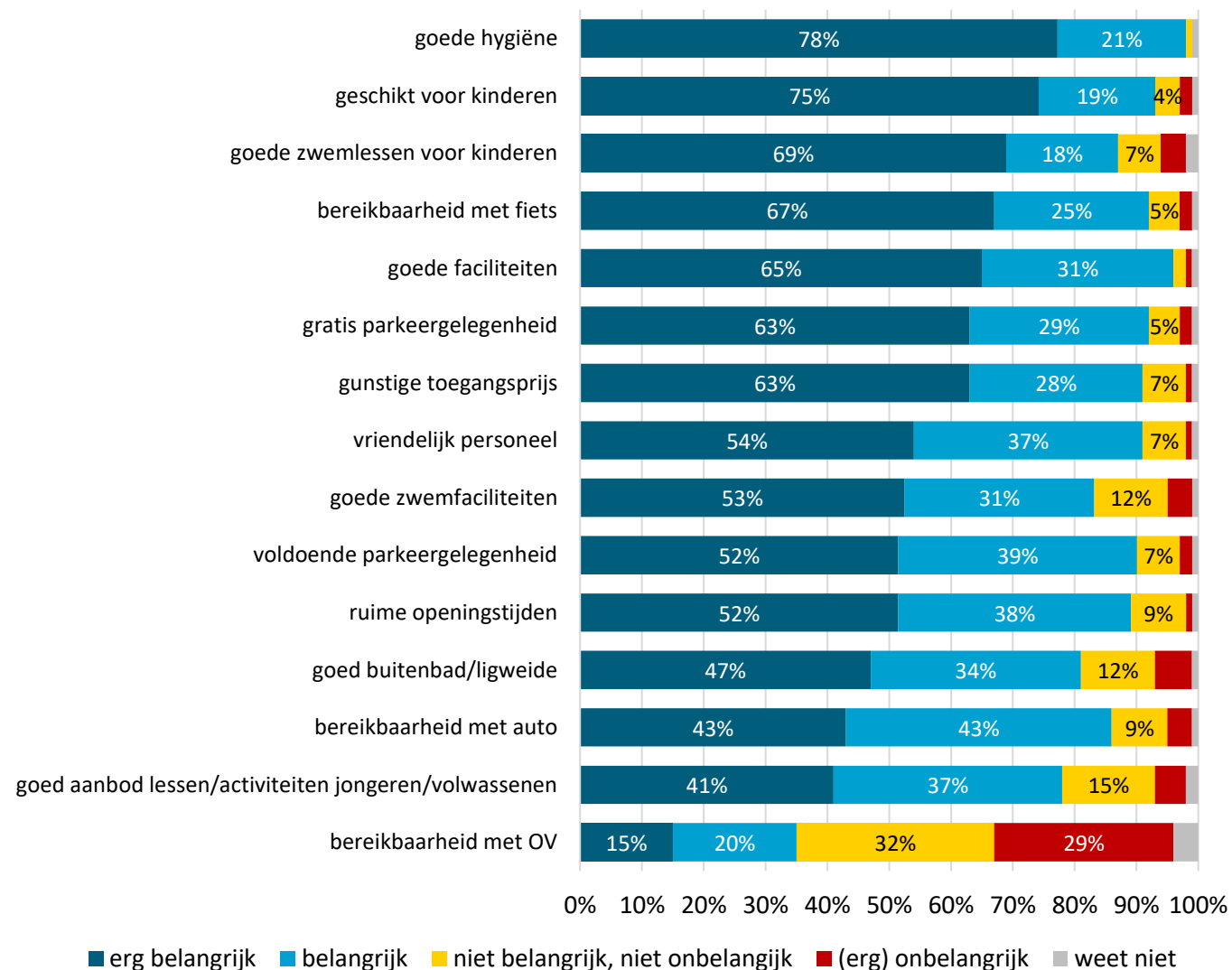
“Goede veiligheid m.b.t. lastig vallen van kinderen en meisjes.”

“Sociale veiligheid in de omgeving van het zwembad voor kinderen/vrouwen die zelfstandig het zwembad bezoeken; lopend, fietsend of met ov.”

Om beter inzicht te krijgen in de prioriteiten, hebben we de respondenten vervolgens ook gevraagd om de drie belangrijkste aspecten te kiezen. Die staan weergegeven op de volgende pagina.

Specifieke wensen voor het gezamenlijk zwembad

Belang van verschillende aspecten als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd





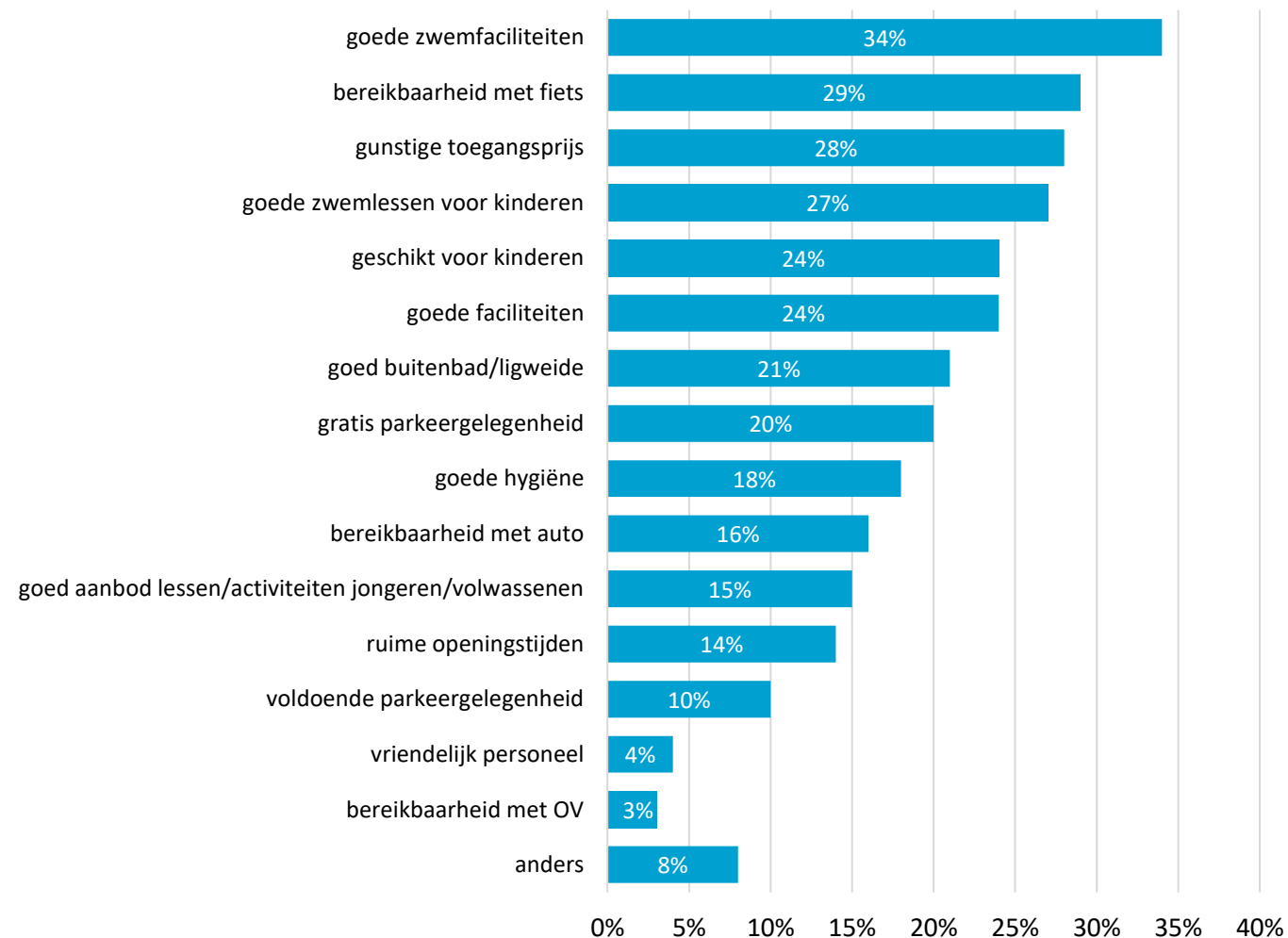
Specifieke wensen voor het gezamenlijk zwembad

Wat is het meest belangrijk voor een nieuw te bouwen gezamenlijk zwembad?

Specifieke wensen voor het gezamenlijk zwembad

Aangezien de respondenten vrijwel alle 15 de aspecten van de vorige pagina (in meer of mindere mate) belangrijk vinden, hebben we hen ook gevraagd welke drie aspecten zij het allerbelangrijkst vinden.

Als we respondenten op deze manier laten kiezen tussen de verschillende aspecten, dan staan goede zwemfaciliteiten met stip bovenaan; één derde van de respondenten vindt dit het meest belangrijk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de grootte, de aanwezigheid van meerdere baden en glijbanen. Verder in de top-5 staan: een goede bereikbaarheid met de fiets, een gunstige toegangsprijs, goede zwemlessen voor kinderen, geschiktheid voor kinderen en goede faciliteiten (zoals kleedruimtes, douches, toiletten, kluisjes, horeca).



Toelichting: op deze vraag waren maximaal 3 antwoorden mogelijk; hierdoor tellen de percentages op tot meer dan 100%.



Nadere analyse

Verschillen per doelgroep

Respondenten die momenteel vooral naar een zwembad gaan vanwege zwemlessen vinden soms andere aspecten belangrijk aan een zwembad dan respondenten die vooral recreatief gaan zwemmen. Ook respondenten die verenigingszwemmen vinden bepaalde dingen belangrijker dan anderen. Hieronder staan de verschillen. In de tabel hiernaast staat per doelgroep de top-5 van aspecten die zij noemen als het allerbelangrijkst.

Doel: zwemlessen

Respondenten die vooral vanwege zwemlessen naar het zwembad gaan, vinden goede zwemlessen belangrijker dan gemiddeld (84% erg belangrijk en 60% zet dit in de top-3). Ook 'geschiktheid voor kinderen' vinden zij belangrijker dan anderen (88% erg belangrijk; 35% zet dit in de top-3). Zij vinden de volgende aspecten juist minder belangrijk dan de andere doelgroepen: bereikbaarheid met het OV, ruime openingstijden, goede faciliteiten en hygiëne.

Doel: verenigingszwemmen/reddingsbrigade

Deze respondenten vinden een goede bereikbaarheid per fiets en gratis parkeren belangrijker dan anderen; respectievelijk 38% en 33% zet deze aspecten in de top-3 van meest belangrijke aspecten. Ook vinden zij een goed aanbod aan activiteiten voor jongeren/volwassenen belangrijker dan anderen; 23% heeft dit in de top-3 staan. Zij vinden een buitenbad/ligweide en goede zwemlessen voor kinderen juist wat minder belangrijk dan gemiddeld.

Doel: recreatief zwemmen

Respondenten met recreatief zwemmen als hoofddoel vinden goede zwemlessen voor kinderen wat minder belangrijk dan gemiddeld. Het belang dat zij aan andere aspecten hechten, komt overeen met het gemiddelde van alle respondenten.

Specifieke wensen voor het gezamenlijk zwembad

Top-5 belangrijkste aspecten, per doelgroep

	diplomazwemmen	verenigingszwemmen	recreatief zwemmen
1	goede zwemlessen (60%)	bereikbaarheid fiets (38%)	goede zwemfaciliteiten (43%)
2	goede zwemfaciliteiten (39%)	gratis parkeren (33%)	gunstige toegangsprijs (28%)
3	geschikt voor kinderen (35%)	gunstige toegangsprijs (32%)	goede overige faciliteiten (26%)
4	bereikbaarheid fiets (22%)	goede zwemfaciliteiten (24%) goede overige faciliteiten (24%)	bereikbaarheid fiets (25%) goed buitenbad/ligweide (25%)
5	gunstige toegangsprijs (21%)	aanbod lessen/activiteiten voor jongeren/volwassenen (23%)	geschikt voor kinderen (23%)

Toelichting: gepercenteerd op degenen die de afgelopen 12 maanden weleens in een zwembad zijn geweest (diplomazwemmen: n=182, verenigingszwemmen: n=131, recreatief zwemmen: n=703). Op deze vraag waren maximaal 3 antwoorden mogelijk; hierdoor kunnen de percentages per doelgroep optellen tot meer dan 100%.

Overeenkomsten in top-5

Alle drie de doelgroepen hebben de volgende aspecten in de top-5 van meest belangrijke aspecten staan:

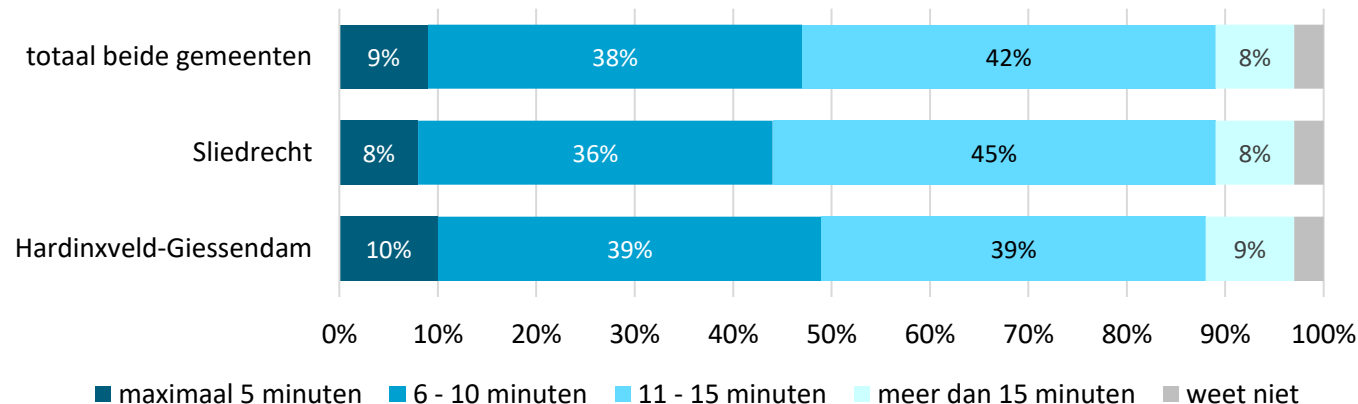
- Goede zwemfaciliteiten
- Goede bereikbaarheid per fiets
- Gunstige toegangsprijs

De top-3 belangrijkste aspecten van de vorige pagina komt dus bij alle doelgroepen tenminste in de top-5 voor.



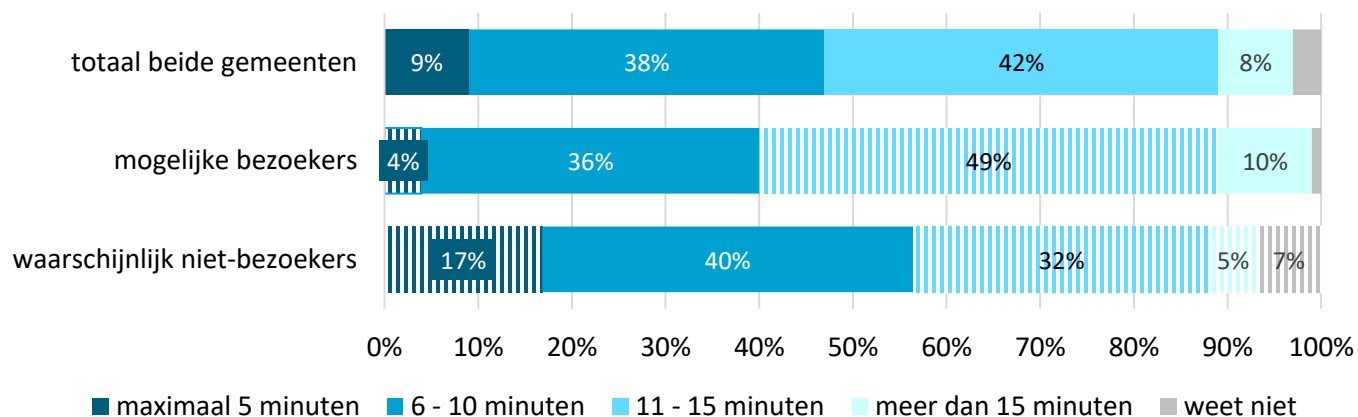
Maximale reisduur naar gezamenlijk zwembad

Hoe lang maximaal bereid om te reizen naar het zwembad? – alle respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam



Toelichting: alleen gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal.

Hoe lang maximaal bereid om te reizen naar het zwembad? – verschil tussen mogelijke bezoekers en niet-bezoekers uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam



Toelichting: mogelijke bezoekers uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam: n=734, waarschijnlijk niet-bezoekers: n=465
Alleen gearceerde staven duiden op een significante afwijking van het totaal.

Maximale reisduur naar het zwembad

Hoe lang zijn inwoners uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam maximaal bereid om te reizen naar het zwembad (met de auto, fiets of het openbaar vervoer)? Hier denken de respondenten uit beide gemeenten hetzelfde over. Zo'n vier op de tien (42%) zijn bereid 11 – 15 minuten te reizen. Voor een vrijwel even grote groep (38%) is de maximale reisduur 6 – 10 minuten. Daarnaast is er een kleine groep van één op de tien respondenten (9%) die maximaal 5 minuten wil reizen en ook een kleine groep (8%) die juist bereid is om meer dan 15 minuten te reizen.

Maximale reisduur mogelijk bezoekers

De hierboven beschreven maximale reisduur is een gemiddelde van alle respondenten uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Kijken we echter alleen naar mogelijke bezoekers (degenen die het (zeer) eens zijn met de stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, ga ik daar zwemmen'), dan blijkt deze groep bereid wat langer te reizen. Voor de helft van de mogelijke bezoekers (49%) is de maximale reisafstand 11 – 15 minuten (tegenover 32% van de waarschijnlijk niet-bezoekers). Verder wil slechts 4% van de mogelijk bezoekers maximaal 5 minuten reizen, tegenover 17% van de waarschijnlijk niet-bezoekers.

Maximale reisduur niet afhankelijk van bezoekdoel

De maximale reisduur is niet afhankelijk van het belangrijkste doel waarmee een zwembad wordt bezocht. Er zijn hierin geen verschillen tussen degenen die in de huidige situatie vooral naar een zwembad gaan voor leszwemmen, voor recreatief zwemmen of voor verenigingszwemmen.



Gewenste dagen en dagdelen zwembadbezoek

Momenten waarop mogelijke bezoekers het zwembad wensen te bezoeken

Gewenste dagen en dagdelen zwembadbezoek

Voor alle mogelijk bezoekers van het gezamenlijke zwembad* hebben we gekeken op welke dagen en op welke dagdelen zij graag naar het zwembad gaan. De meeste animo is er voor de **zaterdag** ochtend (47%) en middag (58%) en – in iets mindere mate – voor de **zondag** ochtend (40%) en middag (41%). Echter is er ook een aanzienlijk deel dat juist niet op zondag het zwembad wil bezoeken; één op de drie respondenten (34%) wil dit niet.

Ook door-de-weeks is er aardig wat animo. Alle dagen én alle dagdelen worden door minstens één op de vijf respondenten genoemd. De meest gewilde momenten door-de-weeks zijn de avonden (29% - 38%) en daarnaast de woensdagmiddag (36%).

	ja, ochtend	ja, middag	ja, avond	nee	weet niet
maandag	22%	19%	32%	23%	26%
dinsdag	23%	20%	29%	23%	27%
woensdag	26%	36%	32%	12%	22%
donderdag	25%	21%	34%	19%	27%
vrijdag	28%	34%	38%	13%	22%
zaterdag	47%	58%	29%	12%	20%
zondag	40%	41%	18%	34%	14%

Toelichting: gepercenteerd op alle respondenten die het (zeer) eens zijn met de stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, dan ga ik daar zwemmen' (n=822).

Per dag konden respondenten meerdere antwoorden geven; hierdoor tellen de percentages op tot meer dan 100%.

** Dit zijn de respondenten uit Sliedrecht, Hardinxveld-Giessendam én overige gemeenten die het (zeer) eens zijn met de stelling 'Als er een gezamenlijk zwembad wordt gebouwd, dan ga ik daar zwemmen'.*

Overige suggesties, ideeën en/of wensen over het mogelijk gezamenlijk te bouwen zwembad

579 respondenten deden een suggestie of hadden een idee of wens.

Ideeën en wensen m.b.t. de faciliteiten

Respondenten vragen onder meer om ruime kleedkamers, gevarieerde horeca, een ligweide, een buitenbad, thema-avonden (filmavond, bbq-avond, discoavond, schuimparty en springkussenrace), een sauna, jacuzzi, stoombad, koude douches en relaxruimte. Gelijktijdig pleit een aantal respondenten juist voor een sober gezamenlijk zwembad. In zo'n zwembad is dan ook geen plek voor een sauna of stoombad.

Mogelijke locaties van een gezamenlijk zwembad

107 respondenten noemen een mogelijke locatie van het gezamenlijke zwembad. Belangrijke overweging bij de locatiekeuze is de (sociale en verkeers-) veiligheid. Kinderen moeten - ook in de avonduren - veilig naar het zwembad kunnen fietsen (straatverlichting, toezicht, niet over het spoor bouwen, geen afgelegen locatie en mogelijk een pendelbus).

Specifieke doelgroepen

De respondenten noemen ook een aantal specifieke doelgroepen zoals jonge kinderen, jongeren, mensen met een lichamelijke beperking/ rolstoelgebruikers, dameszwemmen en verenigingen. Deze doelgroepen hebben ieder hun eigen specifieke wensen: een spetterspeeltuin, subtropisch zwembad, glijbanen (met geluid en licht), wildwaterbaan, stroomversnellingen, badlift, een afgeschermd bad, wedstrijdbaden (met goede startblokken) en verenigingsruimten.

Nadrukkelijk tegenstander van een gezamenlijk zwembad

83 respondenten geven bij deze vraag naar suggesties en ideeën aan nadrukkelijk tegenstander te zijn van een gezamenlijk zwembad. Dit bleek ook al uit dia 15 en 16.

Behouden of opknappen van de bestaande zwembaden

44 van de respondenten geven aan dat het beter is om beide bestaande baden te behouden en moderniseren. Deze respondenten zijn er vaak van overtuigd dat dit voordeliger is.

Suggesties, ideeën en wensen



Top-5 suggesties, ideeën en wensen

		totaal	Hardinxveld-Giessendam	Sliedrecht	overig
1	Ideeën en wensen m.b.t. de faciliteiten	240	98	108	34
2	Locatie van het gezamenlijke zwembad	107	57	47	3
3	Noemen van een specifieke doelgroep	89	42	37	10
4	Nadrukkelijk tegenstander van een gezamenlijk zwembad	83	58	20	5
5	Behouden en /of opknappen van het bestaande zwembad	44	18	17	9

Verantwoording onderzoek



Methode



De doelgroep van het onderzoek betreft in eerste instantie: inwoners uit Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. Daarnaast is ook een andere doelgroep meegenomen in dit onderzoek, namelijk huidige bezoekers aan de huidige zwembaden in Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam die buiten deze gemeenten wonen.

In dit onderzoek maakten we gebruik van een digitale enquête. Deze enquête hebben we verstuurd naar alle deelnemers aan ons Bewonerspanel Sliedrecht en ons Bewonerspanel Hardinxveld-Giessendam. Ruim een week later verstuurden we een herinnering naar degenen die de vragenlijst nog niet hadden ingevuld. Het bewonerspanel bestaat uit inwoners van beide gemeenten (van 18 jaar en ouder) die zichzelf voor dit panel hebben aangemeld en die een paar keer per jaar een digitale vragenlijst voor ons invullen.

Om zoveel mogelijk inwoners de gelegenheid te geven om de vragenlijst in te vullen hebben we daarnaast ook een openbare versie van de digitale vragenlijst gemaakt. De afdeling communicatie van beide gemeenten hebben een QR-code en link naar deze vragenlijst op verschillende manieren onder de aandacht gebracht. Hij is verspreid via het gemeentenieuws in de huis-aan-huisbladen, via de gemeentelijke sociale mediakanalen en via advertenties van DPG-media. Ook stond de enquête op lokale websites als Sliedrecht24.nl en HG24.nl. Daarnaast lagen er flyers en hingen er posters met QR-code in de huidige zwembaden in beide gemeenten.

Veldwerkperiode



1 september t/m 28 september 2025

Respons en representativiteit



Via de open link zijn er 956 vragenlijsten ingevuld. Daarnaast zijn er via het Bewonerspanel Hardinxveld-Giessendam 226 vragenlijsten ingevuld (een respons van 42%) en via het Bewonerspanel Sliedrecht 143 vragenlijsten ingevuld (een respons van 40%). In totaal is de vragenlijst hiermee dus ingevuld door 1.325 personen. Dit betreft 639 inwoners van Hardinxveld-Giessendam, 560 inwoners van Sliedrecht en 126 personen uit overige woonplaatsen.

Onder deelnemers van het bewonerspanel ligt het zwembadbezoek lager dan onder respondenten via de open link: de helft van de bewonerspanelrespondenten bezocht een zwembad (om zelf te zwemmen en/of met een kind mee naar zwemles te gaan). Verder ging 70% van alle respondenten uit beide gemeenten de afgelopen 12 maanden naar een zwembad om zélf te zwemmen, terwijl uit landelijk onderzoek blijkt dat 54% van de Nederlanders in 2024 zelf wel eens heeft gezwommen (in een zwembad, een openwater zwemplek of in zee) (Nationaal Sportonderzoek van het Mulier Instituut). Het aantal zwemmers is in ons onderzoek dus oververtegenwoordigd. Dit is voor het doel van het onderzoek geen probleem, aangezien de doelgroep van een mogelijk te bouwen gezamenlijk zwembad (zwemmers en mensen die het zwembad bezoeken vanwege de zwemles van een kind) in elk geval een groot onderdeel van de responsgroep uitmaakt.

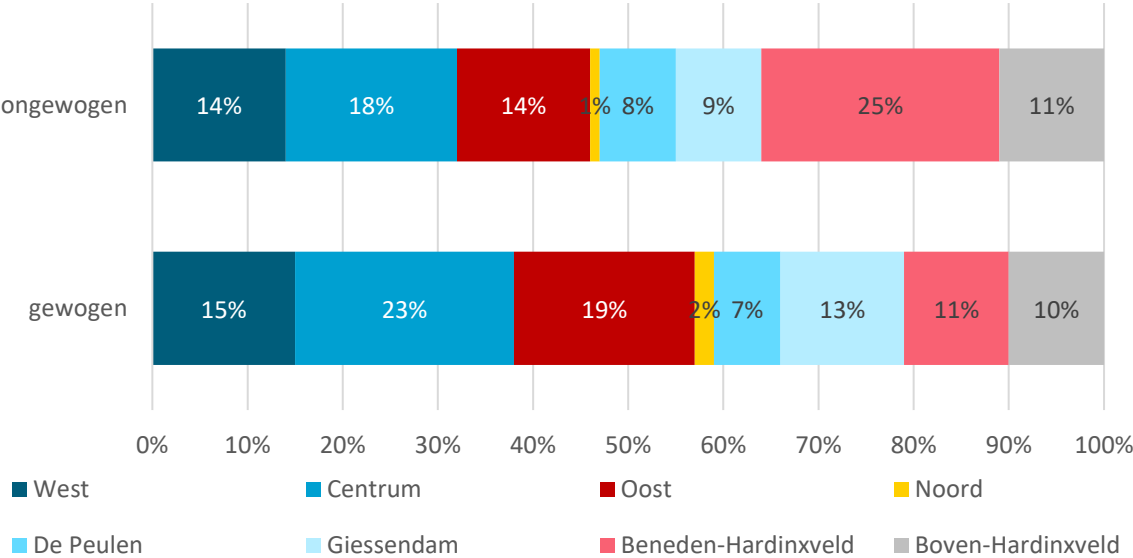
Ter bevordering van de representativiteit hebben we de resultaten wel gewogen naar wijk. Daarnaast hebben we de resultaten waar relevant in een nadere analyse vergeleken tussen het bewonerspanel en de openbare vragenlijst. Als die resultaten verschillen tussen het bewonerspanel en de openbare enquête, dan zijn die weergegeven in het rapport.

Verantwoording onderzoek

Vervolg: Respons en representativiteit

In de tabel hiernaast staat het aantal ingevulde vragenlijsten per wijk. Ook staat voor beide gemeenten vermeld hoeveel procent respons uit welke wijk komt. In de laatste kolom staat hoeveel procent van de inwoners van 18 jaar en ouder in welke wijk woont. Hieruit blijkt dat sommige wijken in meer of mindere mate zijn over- of ondervertegenwoordigd in de responsgroep van dit onderzoek. Hiervoor hebben we gecorrigeerd door de resultaten te wegen naar wijk. In onderstaande grafiek ziet u zowel de ongewogen als de gewogen responsverdeling.

Verdeling respons per wijk – ongewogen en gewogen



Aantal en % ingevulde vragenlijsten t.o.v. populatie

	ingevulde vragenlijsten		populatie
	aantal	%	%
• West	• 166	• 30%	• 25%
• Centrum	• 215	• 38%	• 40%
• Oost	• 165	• 29%	• 34%
• Noord	• 14	• 3%	• 1%
Sliedrecht totaal	560	100%	100%
• De Peulen	• 92	• 14%	• 17%
• Giessendam	• 107	• 17%	• 30%
• Beneden-Hardinxveld	• 305	• 48%	• 28%
• Boven-Hardinxveld	• 135	• 21%	• 25%
Hardinxveld-Giessendam totaal	639	100%	100%
overig (buiten Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam)	126	n.v.t.	n.v.t.
totaal	1.325		

Over ons



Over het OCD

Partner voor bestuur en beleid! Dat wil het OCD zijn voor haar opdrachtgevers in de Drechtsteden en daarbuiten. Wij bieden ondersteuning op maat met onderzoek, advies en informatie. Zodat beleid optimaal ontwikkeld, uitgevoerd en waar nodig bijgesteld kan worden. Meer weten? Bezoek onze website!

Onderzoeksteam

Dit onderzoek is voor u uitgevoerd door D.V.J. (Daan) Massie en I.A.C. (Ingrid) Soffers.

Contact

Wilt u tips of informatie doorgeven of heeft u misschien een vraag over dit product? Neem dan gerust contact op ons door te bellen naar **078 770 3905** of te mailen naar ocd@drechtsteden.nl.



Klik hier!
Ga naar
onze website

Colofon

Gezamenlijk zwembad voor Sliedrecht
en Hardinxveld-Giessendam?

Onderzoekcentrum Drechtsteden

oktober 2025

Noordendijk 248
3311 RR Dordrecht

Postbus 8
3300 AA Dordrecht

Telefoon
078 770 3905

Website
onderzoekcentrumdrechtsteden.nl



huisman & van muijen
installatieadviseurs

's-Hertogenbosch, 24-10-2025

Kenmerk: 566701-10-not004-wsr-Energieconcept

Betreft: Energieconcept zwembad Sliedrecht Hardinxveld

Inleiding

Deze notitie beschrijft het energieconcept voor het nieuw te realiseren zwembad in Sliedrecht-Hardinxveld. Gezien de beperkte netaansluiting van 55 kVA en de aanzienlijke energiebehoefte van het zwembad, is een integrale benadering noodzakelijk om tot een duurzame, betrouwbare en kostenefficiënte energievoorziening te komen.

De notitie is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. **Energiebehoefteanalyse**

Een kwantitatieve inschatting van het elektriciteits- en warmteverbruik op basis van vergelijkbare zwembaden, inclusief piekverbruiken en seizoensinvloeden.

2. **Technische mogelijkheden**

Een overzicht van toepasbare technieken zoals warmtepompen, WKK, zonnepanelen, windenergie en riothermie, inclusief hun rendement, toepasbaarheid en beperkingen.

3. **Energy hubs**

Een verkenning van drie potentiële locaties voor een energy hub, waarbij zowel het technische potentieel als de governance en samenwerking tussen partijen worden beoordeeld.

4. **Multicriteria-analyse**

Een systematische vergelijking van technieken en locaties op basis van criteria zoals rendement, overlast, samenwerking, opslagmogelijkheden en economische haalbaarheid.

5. **Conclusie en aanbevelingen**

Een samenvattende beoordeling van de meest kansrijke energieconcepten en locaties, met aanbevelingen voor vervolgstappen en verdere uitwerking.

Eigenschappen zwembad

Locatie:	(3 locaties mogelijk)
Badoppervlakte:	1050 m ² (675 m ² binnen, 375 m ² buiten)
Realisatie:	2032



Onderzochte posities zwembad



Energiebehoefte

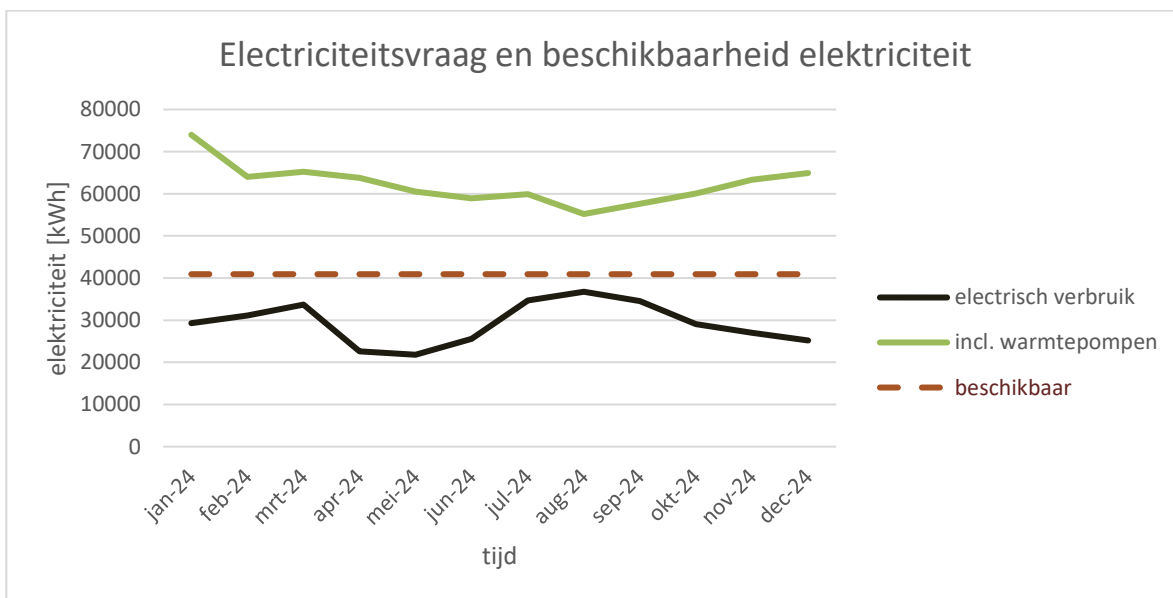
Uit de portefeuille van Synarchis blijkt dat een zwembad met vergelijkbare afmetingen en functies een **elektriciteitsverbruik** heeft van **circa 700.000 tot 775.000 kWh** en een **warmtebehoefte** van **4.000 tot 5.000 GJ**. De piekverbruiken liggen aan het begin van het buitenseizoen, wanneer het buitenbad in gebruik wordt genomen, en aan het einde van het seizoen, wanneer het water weer afkoelt. In de tabel hieronder is een overzicht te zien.

	Bruto energie	Netto (elektrisch)	Piekverbruik
Warmte (COP =3)	4000-5000 GJ (1.1-1.4 MWth)	370.000 - 465.000 kWh	
Elektraverbruik		330.000 - 310.000 kWh	200 kVA
gecombineerd elektriciteitsverbruik		700.000 - 775.000 kWh	300 kVA*

*Piekverbruik warmte en elektriciteit valt niet gelijktijdig

Wanneer er met lucht-/waterwarmtepompen verwarmd wordt, is het geschatte aansluitvermogen minimaal 300kVA. In de praktijk is dit echter niet haalbaar: vanwege netcongestie is er slechts 3 x 80 A (≈55 kVA) beschikbaar. Dit betekent dat het zwembad sterk afhankelijk wordt van aanvullende oplossingen. Met betere isolatie en energiezuinige ontvochtiging, in combinatie met voldoende accucapaciteit en duurzame opwekking via PV-panelen, is het waarschijnlijk dat het **gebouwgebonden elektriciteitsverbruik** grotendeels kan worden gedekt. Voor de **warmteopwekking** is echter een alternatief noodzakelijk.

Hieronder is een grafiek van het geschatte energieverbruik per maand weergegeven. De bruine gestreepte lijn is de hoeveelheid beschikbare energie vanuit de 3x80A aansluiting. Als het verbruik hieronder blijft, kan middels energieopslag gedekt worden.



De zwarte lijn geeft het volledige elektriciteitsverbruik voor het zwembad weer zonder warmteopwekking. Deze blijft onder de beschikbare energie, daaruit is te concluderen dat met het gebruik van accu's en zonnepanelen het elektrische verbruik kan worden gedekt. Er moet dan met accu's wel een vermogen van tenminste **180 kVA** Beschikbaar zijn voor peakshaving.



huisman & van muijen
installatieadviseurs

De groene lijn is inclusief de warmtevoorziening wanneer deze met warmtepompen wordt opgewekt. Er is niet genoeg elektrische energie beschikbaar voor de hoge warmtevraag van het zwembad.

Vooraf in de wintermaanden is de warmtevraag veel hoger is dan de beschikbare elektriciteit. Dit betekent dat zonnepanelen geen oplossing kunnen bieden voor de seizoensgebondenheid van PV-opbrengst. Alleen PV en accu's zullen dus niet voldoende zijn.

Daarom moet er een alternatieve energiebron zijn voor de warmteopwekking. Dit kan middels een Warmte Kracht Koppeling (WKK), Wind energie of een lokale Energie hub. Deze energiebronnen worden in de hoofdstukken hieronder behandeld.



Mogelijke vormen van energieopwekking

Warmtepompen

Warmtepompen zijn de efficiëntste manier van warmteopwekking. Door warmte uit de buitenlucht of uit grondwater te onttrekken en om te zetten in hoge-temperatuurwarmte, kan met relatief weinig elektriciteit veel warmte worden geproduceerd. De verhouding tussen geleverde warmte en verbruikte elektriciteit wordt uitgedrukt in de COP (Coëfficiënt of Performance). Bij een COP van 3 levert een warmtepomp 3 eenheden warmte per eenheid elektriciteit.

Een lucht-water warmtepomp heeft een COP van 3-4 en water-water warmtepompen 3,5 – 6 afhankelijk van de brontemperatuur.

Voor een warmtebehoefte van **4000–5000 GJ** betekent dit dat er ruwweg **370.000–465.000 kWh** elektriciteit nodig is om de warmtepompen te voeden. In combinatie met het overige elektrische verbruik (circa **330.000–310.000 kWh**) komt de totale vraag uit op **700.000–775.000 kWh** per jaar.

Het probleem is dat de benodigde vermogenspieken niet gedekt kunnen worden met de huidige netaansluiting van slechts **3 x 80 A (~55 kVA)**. Daarmee is de inzet van warmtepompen alleen realistisch wanneer er aanvullende bronnen beschikbaar zijn. In de praktijk betekent dit dat toepassing alleen haalbaar is in combinatie met een **WKK** (die zowel warmte als elektriciteit kan leveren) of een **windmolen** én **zonnepanelen** én een **accu** om lokaal extra energie en extra vermogen op te wekken. De accu zal een vermogen van tenminste **180 kVA** moeten hebben en een geschatte capaciteit van **500kWh**.

Warmte Kracht Koppeling (WKK) houtvergassing – biogas/waterstof - gas

WKK combineert verwarmingsenergie met de productie van elektriciteit door middel van verbranding. Dit is een techniek die toegepast wordt op plaatsen waar zowel een hoge warmtevraag als een hoge elektriciteitsvraag is. De brandstof voor deze techniek kan komen uit houtpallets, gas en waterstof. Dit zorgt voor een hoge efficiëntie van primaire energie. De geschatte kosten voor de WKK staan in de bijlage.

Houtvergassing

Hout is een CO₂ neutrale brandstof. De CO₂ die vrijkomt is namelijk al eerder door planten opgevangen uit de atmosfeer. De herkomst van het hout kan komen uit snoeiafval of houtpallets. Het gebruik van reststromen is het meest duurzaam gebruik van deze brandstof. Door middel van een houtvergasser wordt van hout, gas geproduceerd die vervolgens door een WKK elektriciteit opwekt. Deze WKK heeft relatief het laagste elektrisch rendement van ongeveer **15-20%**. Ook moet rekening gehouden worden met transport en opslag van de brandstof, in dit geval 6 – 8 vrachtwagens per jaar (30 ton). Het is een relatief dure oplossing vooral als het systeem niet veel vollasturen draait.

Gas/waterstof mix

Er zijn WKK-systemen die op gas werken en ook op 100% waterstof kunnen functioneren. Deze systemen kunnen in theorie eerst op het gasnet worden aangesloten en later direct of stapsgewijs overschakelen naar waterstof. In de praktijk is een gasaansluiting echter onwaarschijnlijk. Een alternatief, zoals het gebruik van een propaantank die regelmatig bijgevuld moet worden, is eveneens niet wenselijk. Het elektrisch rendement van deze systemen ligt tussen de **30–45%**, waardoor de verhouding tussen elektriciteit en warmte gunstig is.

Biogas

Biogas kan een mogelijke vervanger zijn voor aardgas als er nog geen waterstofgas beschikbaar is. Dit Biogas zou geproduceerd kunnen worden bij de rundveehouderij ten noorden van Sliedrecht en



Hardinxveld. De mestvergisting zorgt ervoor dat er minder uitstoot is van broeikasgassen bij de veehouder. De uitstoot van methaan wordt namelijk voorkomen. Er vormt minder ammoniak in de stallen. Het product na de vergisting is groen gas en digestaat. Digestaat heeft de veehouder nodig voor het bemesten van zijn gras. Het heeft dezelfde eigenschappen als mest maar geeft meer geuroverlast. Er geldt een subsidievoordeel voor de veehouder om kleinschalige monomestvergisting te stimuleren.

Uit rundveemest kan ongeveer 14 m³ biogas per ton worden geproduceerd. Gemiddeld levert dit per koe zo'n 364 m³ biogas per jaar op. De calorische waarde van biogas bedraagt 6,25 kWh per m³, waarvan een generator ongeveer 2,2 kWh elektriciteit kan opwekken per m³ gas.

Dat betekent dat de mest van één koe jaarlijks goed is voor ongeveer 2.275 kWh aan energie, waarvan 800 kWh als bruikbare elektriciteit beschikbaar komt. Het elektrisch rendement is hier ongeveer **30%**.

Wind

Kleine windturbines met een maximale ashoogte tot 45 meter zouden geplaatst kunnen worden op of in de buurt van de kavel. Dit zou kunnen op onderstaande plaatsen:



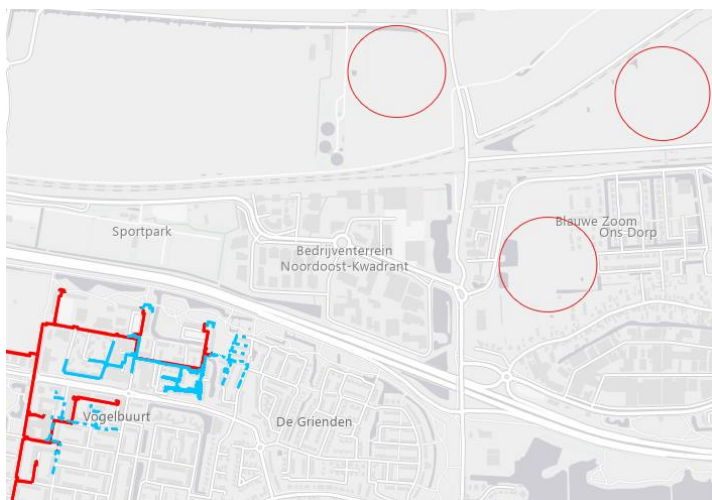
(bron: ambtelijk stuk Analyse middelgrote en kleine windturbines april 2024)



huisman & van muijen
installatieadviseurs

LT stadsverwarming

Ten zuidoosten van de mogelijke beoogde locaties voor het zwembad ligt een warmtenet. In theorie is het mogelijk hierop in te koppelen, maar daarvoor zou een leiding onder de A15 moeten worden aangelegd. Vanwege de zeer hoge investeringskosten is dit in de praktijk geen relevante optie.

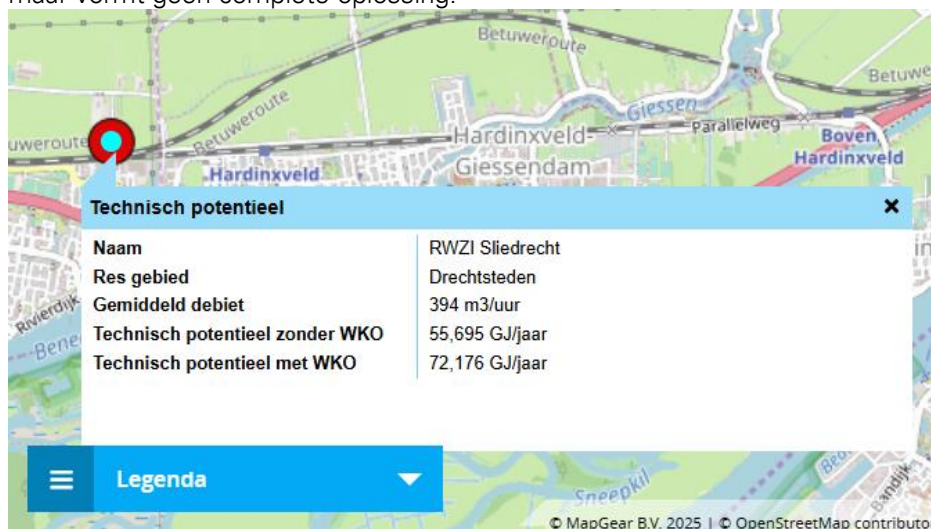


Thermische energie uit rioolwaterzuiveringsinstallatie

De RWZI heeft een capaciteit van 1650 m³/uur en een gemiddeld debiet van 394 m³/uur, wat neerkomt op circa 3,45 miljard liter water per jaar. Het thermische potentieel bedraagt hierdoor 55.695–72.176 GJ/jaar.

Het rioolwater heeft jaarrond een temperatuur van ongeveer 15 °C. Om deze warmte bruikbaar te maken, is een warmtepomp noodzakelijk. Dankzij de relatief hoge brontemperatuur kan hiermee een veel hogere efficiëntie (COP > 5) worden bereikt dan bij een lucht/water-warmtepomp. Zonder warmtepomp is benutting van dit potentieel niet mogelijk.

Let op: ook met inzet van rioolwaterwarmte zal nog steeds extra elektriciteit moeten worden opgewekt om de warmtevraag van het zwembad volledig te dekken. Het rioolwater levert een belangrijke bijdrage, maar vormt geen complete oplossing.





Energiebesparende maatregelen en peakshaving

Warmte opslag ondergronds

Firma HoCoSto maakt het mogelijk om een gemeentelijk zwembad duurzaam en gasloos te verwarmen via een ondergrondse warmtebatterij. In de zomer wordt warmte opgeslagen, bijvoorbeeld via zonnecollectoren of PVT-panelen. In de winter kan deze warmte worden gebruikt voor het zwembad, onafhankelijk van het moment van opwekking. Dit voorkomt piekbelasting op het elektriciteitsnet en maakt seizoensopslag mogelijk. De bovengrond van de buffer kan bovendien als parkeerplaats of groenvoorziening worden gebruikt.

Met dit systeem kan een seizoensopslag worden gerealiseerd bij hoge temperaturen ($\sim 90^\circ\text{C}$). Door de grote temperatuursverschillen ($\Delta T \approx 80^\circ\text{C}$) kan in één kuub water circa 335 MJ worden opgeslagen. Ongeveer 70% van de warmtebehoefte kan direct uit opslag worden geleverd; alleen het resterende deel hoeft actief te worden opgewekt. Door deze warmte in te zetten tijdens de opwarmperiode en het naseizoen kunnen piekbelastingen op het net worden opgevangen.

Echter wordt bij dit systeem ook deels gebruik gemaakt van warmtepompen. Deze warmtepompen hebben elektriciteit nodig om de warmte van het opslagmedium naar de gewenste temperatuur te brengen. Daarmee is er ook bij een HoCoSto-opslag altijd een elektrische opwekker nodig, bijvoorbeeld via een aansluiting op het net, WKK of lokaal opgewekte hernieuwbare elektriciteit.

Het opwekken en opslaan van warmte tijdens het hoogseizoen is relatief energie-efficiënt, dankzij de hoge opbrengst van zonnecollectoren. Het opwekken van warmte voor de opstart van het zwembad blijft echter een uitdaging.



Warmte bufferen in zwembaden $26-28^\circ\text{C}$

Zwembadwater kan actief worden ingezet als tijdelijke warmtebuffer. Door het bad iets verder te verwarmen, bijvoorbeeld van 26 naar 28°C , met zonnecollectoren of warmtepompen op PV-stroom, kan overtollige duurzame energie tijdelijk worden opgeslagen. Ook kan het water 's avonds al worden opgewarmd om piekbelastingen overdag te vermijden. Deze vorm van peakshaving maakt het energiesysteem flexibeler en efficiënter, zonder dat extra opslaginstallaties nodig zijn. Het nadeel is dat vooral in binnenbaden een hogere watertemperatuur direct door de gebruikers kan worden opgemerkt, wat mogelijk als onaangenaam wordt ervaren. Bovendien is het effect beperkt: het zwembad kan slechts een beperkte hoeveelheid warmte opslaan en vervangt geen grootschalige seizoensopslag of aanvullende warmtebronnen.



huisman & van muijen
installatieadviseurs

Ventilatie oplossingen

Zwembaden vereisen intensieve ventilatie vanwege de hoge luchtvochtigheid door verdamping van zwembadwater. Deze vocht kan condenseren op muren, inventaris en constructies, wat leidt tot schimmelvorming en materiaal aantasting. Chloor in de lucht versterkt dit effect en tast bouwmaterialen extra aan. Daarnaast verlaagt hoge luchtvochtigheid het comfort voor bezoekers.

Voor grote zwembaden wordt meestal een ventilatie-ontvochtiger ingezet. Deze combineert ventilatie met ontvochtiging via een warmtepomp in de luchtbehandelingskast. De warmtepomp onttrekt vocht aan de uitgaande lucht en wint daarbij verdampingsenergie terug, die vervolgens wordt hergebruikt voor verwarming van inkomende lucht en zwembadwater.

Een systeem met kruisstroom-warmtewisselaar en ingebouwde warmtepomp kan tot 100% temperatuurrendement behalen, wat energieverbruik en kosten verlaagt. Het mengsysteem zorgt voor een optimaal binnenklimaat door nauwkeurige toevoer van buitenlucht. Met een watergekoelde condensor kan overtollige warmte efficiënt worden benut voor zwembad- of tapwaterverwarming. Omdat luchtontvochtiging veel energie kost, is het beperken van verdamping essentieel. Dit kan eenvoudig door het zwembad af te dekken wanneer het niet in gebruik is.



Energy hubs

Een energy hub is een lokaal knooppunt waarin warmte en elektriciteit slim worden opgewekt, opgeslagen en uitgewisseld. Door verschillende partijen, zoals bedrijven en woningen, te koppelen kan duurzame energie efficiënter worden benut en ontstaat een betere balans tussen vraag en aanbod. Dit vermindert de benodigde netcapaciteit en zorgt ervoor dat er minder energie verloren gaat. Bovendien dalen de kosten voor opwekking en opslag doordat deze gedeeld kunnen worden.

Energy hubs zijn sterk afhankelijk van hun omgeving en de potentiële gebruikers. Hieronder volgt per positie een korte analyse van de haalbaarheid en potentie, op basis van zowel het energiesysteem als de governance.

Energy hub positie 1 - buitengebied

Positie 1 bevindt zich op een plaats naast de RWZI Sliedrecht en 3 agrarische bedrijven en een groenbeheerder.

Energiesysteem

Een energy hub tussen deze bedrijven en het zwembad kan optimaal worden benut door gebruik te maken van de restwarmte die bij de bedrijven vrijkomt. Daarnaast bieden de daken van de agrarische bedrijven kansen voor de plaatsing van extra PV-panelen in combinatie met grootschalige batterijopslag. Ook kan een thermische bovengrondse of ondergrondse opslagtank worden uitgevoerd. Omdat deze bedrijven al operationeel zijn, zal het inpassen van deze maatregelen volledig op de grond van het te bouwen zwembad moeten komen.

Governance

De kans van slagen voor het realiseren van een energiehub op deze locatie lijkt beperkt, voornamelijk door het transactionele karakter van de samenwerking. De bedrijven op deze plek zijn al aangesloten op het elektriciteitsnet en ondervinden momenteel weinig tot geen hinder van netcongestie. Hierdoor is er weinig urgentie of noodzaak om gezamenlijk op te trekken in een energiehub.

Energy hub positie 2 – Bedrijventerrein

Positie 2 bevindt zich bij een nog te ontwikkelen bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 4. Ten noorden van deze positie is een PV-veld gepland. Windenergie is hier mogelijk.

Energiesysteem

Dit leent zich te zeerste voor het ontwikkelen van een energy hub tussen deze bedrijven en het zwembad. Er kan restwarmte vanuit nabije bedrijven benut worden, er kan grootschalig batterijopslag worden toegepast en er kan een bovengrondse of ondergrondse opslagtank worden uitgevoerd. Omdat er nog gebouwd moet worden, kunnen deze makkelijker geïntegreerd worden dan in reeds bebouwde gebieden.

Governance

Het realiseren van een energy hub op deze positie heeft een hoge kans van slagen door het transactionele karakter van de samenwerking. Alle bedrijven die op deze plek komen, zullen allemaal een opgave hebben aan netcongestie en dit zo efficiënt mogelijk willen opvangen.

Ook doordat alle installaties in deze gebouwen nieuw zijn en nog ontworpen dienen te worden, kunnen alle installaties en processen van sensoren worden voorzien ten dienste van de uitwisseling van data aan de energy hub. Dit bevordert de efficiëntie van het proces. Daar staat tegenover dat er nog geen historische data is van het verbruik van de bedrijven op het terrein waardoor de energy hub moet worden gedimensioneerd op verwachte verbruiken en opwekkingen.



huisman & van muijen
installatieadviseurs

Energy hub positie 3 – Gebouwde omgeving

Positie 3 bevindt zich in de gebouwde omgeving in de buurt. Windenergie is hier mogelijk.

Energiesysteem

Deze omgeving leent zich goed voor het ontwikkelen van een energy hub tussen de woningen en het zwembad. Er kan gebruik worden gemaakt van bovengrondse of ondergrondse opslagtanks voor warmte, en zowel grootschalige batterijopslag als thuisbatterijen kunnen worden toegepast om piekbelasting te beperken en variaties in duurzame opwek, zoals zon-PV, te balanceren. Hoewel integratie in een bestaande woonwijk complexer is dan in nieuwbouwgebieden, kan een slimme koppeling van woningen, zwembad, PV-installaties, warmtepompen, windmolen en batterijen zorgen voor een flexibel en efficiënt lokaal energiesysteem.

Governance

Het realiseren van een energy hub tussen de bestaande woningen en het nieuw te bouwen zwembad vereist transformatief samenwerken. Het opbouwen van vertrouwen en eigenaarschap tussen de betrokken partijen is een proces van lange adem. Omdat de woningen al bestaan, is het lastiger om installaties, datakennis en assets volledig uit te wisselen en te delen. Het nieuw te bouwen zwembad biedt daarentegen de mogelijkheid om systemen vanaf het begin te integreren en optimaal af te stemmen op de energy hub.



Multicriteria analyse

Voor de energievoorziening van het nieuw te bouwen zwembad zijn er verschillende technieken beschikbaar, zoals zonnepanelen, warmtepompen, WKK's, riothermie en windenergie. Sommige maatregelen zijn **altijd zinvol**, zoals PV- en PVT-panelen op het zwembad zelf, omdat deze onafhankelijk van de locatie en direct bijdragen aan duurzame energieopwekking.

Daarnaast zijn er keuzes die sterk afhangen van de **positie van het zwembad en de omgeving** waarin een energy hub kan worden ontwikkeld. Afhankelijk van beschikbare ruimte, lokale partners en samenwerking, kunnen bepaalde combinaties van technieken efficiënter en rendabeler worden toegepast.

Om dit overzichtelijk te maken, wordt het hoofdstuk in twee tabellen gepresenteerd:

1. **Technologiegeschiktheid:** een beoordeling van individuele technieken op rendement, emissies, overlast en toepasbaarheid, los van de locatie.
2. **Energy hub-opties per locatie:** een analyse van de haalbaarheid, synergieën, governance en potentiële combinaties van technieken voor elke onderzochte locatie.

Tabel 1 – Technologieën

Technologie	Rendement	Vervuiling	Overlast	Bijzonderheden	overall
Warmtepomp	++ (hoog COP 3–6)	+ (geen uitstoot, wel indirect via stroom)	+ (stil, soms geluid)	Vereist veel elektra, piekverbruik probleem bij beperkte netaansluiting	++++
WKK houtvergassing	+ (hoge warmte, laag elektrisch rendement 15–20%)	– (transport hout, fijnstof)	– (logistiek)	Alleen rendabel bij veel vollasturen	–
WKK gas/waterstof	+ (30–45% elektrisch rendement)	+– (afhankelijk van brandstof: waterstof schoon)	+ (weinig ruimtelijke hinder)	Gasaansluiting niet waarschijnlijk, waterstof nog beperkt beschikbaar	++
Biogas	+ (≈30% elektrisch rendement)	++ (vermindert methaanuitstoot veehouderij)	– (logistiek)	Kansrijk bij lokale veehouderij, subsidie mogelijk	++
Wind	++ (duurzaam, lokale opwek)	++ (geen emissie)	– (visueel, geluid)	Alleen kansrijk bij buitengebied of bedrijventerrein	+++
Zon-PV	+ (efficiënt, seizoensgebonden)	++ (geen emissie)	+ (geen overlast)	Altijd zinvol, alleen seizoensgebonden	++++
Zon-PVT	++ (elektra + warmte)	++	+	Interessant op zwembad, combineert goed met opslag	+++++
Riothermie	++ (COP > 5 mogelijk)	++	+ (geen overlast bovengronds)	Alleen haalbaar bij RWZI en warmtepomp nodig	+++++
Warmteopslag	+ (via opslag)	++	+/- (bovengronds licht belastbaar)	Goed voor peakshaving en seizoensopslag	+++
Zwembadwater buffering	+ (beperkt, 1–2 °C extra)	++	– (Comfort verminderd)	Goed als aanvullende maatregel	++
Ventilatie-ontvochtiging	++ (tot 100% warmteterugwinning)	++	+	Altijd nuttig als energiebesparing	+++++



Tabel 2 – Energy hubs per positie

Criteria / Positie	weging	1. Buitengebied (naast RWZI)		2. Bedrijventerrein		3. Gebouwde omgeving	
Potentie opwek	3	+++	Riothermie, PV op boeren- daken, wind	++	PV-veld, wind, restwarmte bedrijven	+	PV op woningen, wind beperkt
Opslagmogelijk- heden	1	+/-	Batterij, warmtebuffer bij zwembad	++	++ Batterij, warmtebuffer, goed in te passen bij nieuwbouw	+/-	Batterij, warmtebuffer bij zwembad
Governance	2	-	bedrijven al op net, weinig prikkel	++	bedrijven delen probleem netcongestie	-	afhankelijk van vertrouwen bewoners
Economisch rendement	1	-	goede koppeling met RWZI, maar beperkt met omgeving	++	samenhang nieuwe bedrijven en zwembad	+	flexibel, maar complexer
Overlast	1	+	beperkt, vooral logistiek	+	bedrijven gewend aan installaties	-	risico hinder bewoners
Win/win omgeving	3	+/-	Alleen zwembad bedrijven maar deels	++	bedrijven en zwembad profiteren	+	bewoners profiteren
Vorbereidingstijd	1	-	lastig inpassen bij bestaande bedrijven	++	ontwerp nieuw terrein, integratie vanaf begin)	-	veel afstemming nodig
Score		+		++++		+/-	



Conclusie

De energievoorziening van het nieuw te realiseren zwembad in Sliedrecht-Hardinxveld met een 55kVA aansluiting is mogelijk maar is technisch uitdagend.

Hoewel PV- en PVT-panelen op het zwembad altijd zinvol zijn, volstaan deze niet om de hoge energiebehoefte in de wintermaanden te dekken. Aanvullende technieken zoals warmtepompen, WKK, riothermie en windenergie zijn noodzakelijk, waarbij de beschikbaarheid van extra elektrisch vermogen (minimaal 180 kVA) cruciaal is. Dit vermogen kan worden geleverd via een accu, een WKK-installatie of via energysharing binnen een energy hub.

Vanwege de beperkte netcapaciteit is het inzetten van warmtepompen zonder aanvullende bronnen niet haalbaar. Hoewel de exploitatie van een WKK op dit moment financieel minder aantrekkelijk is door hoge gasprijzen, blijft deze techniek relevant als alternatief of aanvulling. Hybride systemen waarin WKK en warmtepompen gecombineerd worden, bieden potentie voor optimalisatie van de exploitatiekosten en dienen in een vervolgfase nader te worden onderzocht.

Energy hubs bieden de grootste flexibiliteit en schaalvoordelen. Van de drie onderzochte locaties blijkt het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein het meest kansrijk. Hier kunnen technieken eenvoudig worden geïntegreerd in het ontwerp, is er sprake van gedeelde netbelasting en is samenwerking tussen partijen goed te organiseren. De andere locaties kennen respectievelijk beperkte urgentie of hogere complexiteit, waardoor de kans van slagen daar aanzienlijk lager ligt.



Bijlage I – Lifecycle cost

In deze bijlage is de LCC van de warmtekrachtkoppeling (WKK)-installatie en van het warmtepomp installatie gegeven. Omdat het warmtepompsysteem extra opwekkers nodig heeft en een accu is dit lastig om daar hoog over kosten aan te duiden. Er is voor de op te wekken elektriciteit een standaard prijs gehanteerd. Het accu pakket wat benodigd is om peakshaving en loadbalancing toetepassen is wel meegenomen in de vergelijking.

Het vermogen van de warmtekrachtkoppeling (WKK)-installatie is afgestemd op de minimaal vereiste thermische basislast voor de accommodatie. Deze thermische energie wordt ingezet voor de afkoeling van de zwembaden, het verwarmen van de zwembaden en het opwarmen van het douchewater.

Op basis van de warmtebehoefte is uitgegaan van een thermisch basislastvermogen van circa 300 kWth. Bij dit thermisch vermogen behoort een totaal elektrisch op te wekken vermogen van circa 180 kWe. De opgewekte elektriciteit voorziet ten allen tijde het gebouw van elektriciteit en daarmee is de 3x80 aansluiting ruim voldoende. Aangenomen is dat de geproduceerde elektriciteit kan worden teruggeleverd in de energy hub. Aangezien de hoogste belasting in de winter voorkomt is de opbrengst van PV laag en zal dus de geproduceerde elektra een afnemer vinden.

Er is geen rekening gehouden met stijgende energieprijzen of rente op investeringen.

Resultaat

De jaarlijkse bruto kosten baten zijn voor de WKK hoger dan voor het warmtepompsysteem. De investeringen voor de WKK zijn daarentegen lager dan het warmtepomp en accu systeem. Dit zal in de realiteit nog groter zijn doordat er extra investeringen gedaan dienen te worden voor opwekkingssystemen.



Parameter	Eenheid	Waarde	Toelichting
thermische energie behoefte	kWh th	1.100.000	
gebouwegebonden elektriciteitsverbruik	kWh	310.000	
levensduur	jaar	15	
WKK			
Thermisch vermogen	kWth	300	Basislast voor verwarming
Elektrisch vermogen nominaal	kWe	180	Opwekvermogen WKK
Gasverbruik per uur	m ³ /h	60	
Gaskosten per m ³	€	1,11	
Elektrakosten per kWh	€	0,27	
Elektrakopbrengsten per kWh	€	0,18	
Onderhoudskosten per vollastuur	€	3,70	
volasturen per jaar	uur	3.667	
gasverbruik per jaar	m ³	220.000	
elektra generatie	kWh	660.000	
Investeringsraming WKK	€	320.000	
Warmtepomp (WP)			
COP		3	
Investeringsraming WP	€	125.000	
Investeringsraming Accu	€	250.000	180 KVA /500 kWh
kosten baten WKK			
Totale gaskosten	€	246.000	
Onderhoudskosten per jaar	€	13.600	
Verrekening eigengebruik elektriciteit	€	-83.700	
teruglevering elektriciteit	€	-63.000	
bruto kosten-baten WKK	€	112.900	Jaarlijkse kosten
kosten baten WP + accu			
elektriciteit warmtepomp	€	99.000	
Onderhoudskosten per jaar	€	7.000	Onderhoud WP en Accu
bruto kosten-baten WP	€	106.000	Jaarlijkse kosten
Kosten 15 jaar			
Warmtepomp (WP)	€	1.965.000	
Warmte Kracht Koppeling (WKK)	€	2.014.000	

Aan: Gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht
Van: Synarchis
Betreft: Notitie exploitatievormen zwembad
Datum: 6 oktober 2025

1. Situatieschets

De gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Sliedrecht tellen gezamenlijk circa 46.000 inwoners. Beide gemeenten hebben binnen de gemeentegrenzen een openbaar zwembad in eigendom. Zwembad De Duikelaar in Hardinxveld-Giessendam wordt door de gemeente zelf geëxploiteerd, voor zwembad De Lockhorst in Sliedrecht is de exploitatie bij een commerciële partij (Optisport) belegd. De gemeenten hebben Synarchis verzocht om onderzoek te doen naar een toekomstig gezamenlijk zwembad. Een onderdeel van dit onderzoek is om inzicht te verschaffen in de verschillende exploitatievormen en te inventariseren welke exploitatievorm(en) het beste bij het gezamenlijke zwembad passen.

Deze notitie bevat een beschouwing op de mogelijke exploitatievormen van het gezamenlijke zwembad (hoofdstuk 2 t/m 4) en een met hoofdstuk 5 (afweging) een samenvatting van de werksessie die op 18 september met betrokkenen van de gemeenten plaats heeft gevonden.

2. Exploitatievormen

Een keuze voor een exploitatievorm betekent het beantwoorden van de vraag, wat voor type partij een accommodatie moet *exploiteren*. Wat voor soort organisatie zorgt voor de programmering, de personeelsinzet, de verhuur en soortgelijke taken? Het gaat dus niet over het *eigendom* van de accommodatie.

Voor de exploitatie van maatschappelijk vastgoed kan een aantal exploitatievormen (ook wel beheervorm genoemd) worden onderscheiden:

- exploitatie door de gemeente;
- exploitatie door een verbijzonderd organisatieonderdeel van de gemeente;
- exploitatie door een overheidsbedrijf;
- exploitatie door een joint venture;
- exploitatie door een stichting;
- exploitatie door een commerciële marktpartij.

Naast deze vormen kan een gemeente voor volledige afstoting kiezen, waarbij zij geen exploitant en eigenaar van de accommodatie is, geen enkele invloed op en bemoeienis met de exploitatie meer heeft, geen financiële bijdrage levert en de maatschappelijke functies dus geheel aan het private initiatief overlaat. Hier wordt in deze notitie verder niet op ingegaan, aangezien het beoogde zwembad niet op die wijze kan worden geëxploiteerd. Anders dan bijvoorbeeld een privaat sportcentrum is een openbaar zwembad immers geen winstgevende accommodatie. Dat heeft onder andere te maken met het feit dat sprake is van enerzijds hoge investerings- en exploitatiekosten en anderzijds maatschappelijke tariefstelling en een ruime openstelling, hetgeen voortvloeit uit de maatschappelijke functie van het zwembad en het maatschappelijk belang dat gemeenten daaraan toekennen.

2.1 Exploitatie door de gemeente

Diverse gemeenten kiezen ervoor om hun accommodaties zelf te exploiteren. De trend is dat deze vorm aan populariteit inboet, omdat gemeenten zich meer en meer tot hun kerntaken beperken en van (sterk) fluctuerende exploitatietekorten willen worden verlost. Ook is de noodzakelijke, specifieke deskundigheid binnen de gemeentelijke organisatie soms ontoereikend aanwezig.

Daarnaast is de gemeente qua aard, rechtsvorm, structuur en inrichting veelal niet de meest geschikte organisatie om maatschappelijk vastgoed *actief* te exploiteren. De primaire rol van een gemeentelijke organisatie ligt namelijk in het openbaar bestuur. Daar is de organisatie dan ook op ingericht. Om haar rol in het openbaar bestuur te kunnen waarmaken, hebben de werk- en besluitvormingsprocessen een hoog democratisch en beleidsmatig gehalte en zijn allerlei 'checks and balances' nodig, die noodzakelijkerwijs met inefficiënties gepaard gaan. Voor de exploitatie zijn die 'checks and balances' in veel mindere mate nodig en vormen ze vaak een last. Dit betekent niet dat gemeenten per definitie slecht zijn in de exploitatie van accommodaties.

Bij gemeentelijke exploitatie zijn de medewerkers in dienst van de gemeente. Het afdelingshoofd of sectorhoofd is in de regel de direct leidinggevende van de bedrijfsleider. De gemeentelijke bemoeienis is in alle opzichten groot, zowel bij het bepalen van het beleid (subsidies, tarieven en openstelling), als op het gebied van exploitatie-technische zaken (onder andere administratie, onderhoud, verhuur en promotie).

Exploitatie van sportaccommodaties door gemeenten komt nog vaak in de grotere steden voor, waaronder Amsterdam, Den Haag en Utrecht, maar er zijn ook talloze gemeenten met minder inwoners die als exploitant optreden, zoals in Hardinxveld-Giessendam het geval is.

2.2 Exploitatie door een verbijzonderd organisatieonderdeel van de gemeente

Bij deze vorm is sprake van interne verzelfstandiging. Dat houdt in dat de verantwoordelijkheid voor de exploitatie – met een eigen budget en eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden – aan een verbijzonderd organisatieonderdeel van de gemeente wordt overgedragen. Dit kan middels contractmanagement en budgetfinanciering. Bij contractmanagement worden op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de contractmanager taakstellende afspraken gemaakt over de inzet van middelen en de daarmee te realiseren prestaties. Bij budgetfinanciering is een bepaalde taakstelling gekoppeld aan een budget, waarbinnen de opgelegde taken door het betreffende organisatieonderdeel dienen te worden uitgevoerd.

Een intern verzelfstandigd gemeentelijk organisatieonderdeel beschikt niet over een eigen rechtspersoonlijkheid en kan dus niet los van de gemeente worden gezien. In die zin is dus gewoon sprake van 'exploitatie door de gemeente'. De gemeente blijft eindverantwoordelijk voor de exploitatierisico's. Indien het betreffende organisatieonderdeel een verbintenis aangaat, doet zij dat voor de gehele gemeente en is de gemeente ook verantwoordelijk voor het nakomen van de verplichtingen uit die verbintenis. Dit betekent dat de term contractmanagement eigenlijk incorrect is. De contracten die worden afgesloten, zijn in juridische zin namelijk geen afdwingbare overeenkomsten. De partijen die de contracten sluiten, hebben ook niet dezelfde rechtspositie. Hoewel de onderlinge verhoudingen verzakelijken, blijft de accommodatiemanager hiërarchisch ondergeschikt aan het gemeentebestuur.

Bij interne verzelfstandiging wijzigt de rechtspositie van het personeel niet ten opzichte van exploitatie door de gemeente: de medewerkers zijn in dienst van de gemeente.

Voorbeelden van interne verzelfstandiging zijn enkele sportbedrijven, die in naam sport*bedrijf* zijn maar in juridische zin gewoon onderdeel van de gemeente zijn. Dat is onder andere in de gemeenten Rheden en Tilburg het geval. Interne verzelfstandiging wordt vaak als 'opmaat' naar externe verzelfstandiging gebruikt. Zo is sportbedrijf Arnhem eerst intern en daarna extern verzelfstandigd.

2.3 Exploitatie door een overheidsbedrijf

Bij deze exploitatievorm verzorgt een zelfstandige rechtspersoon (een overheidsbedrijf in de vorm van een BV of NV) de exploitatie. De veelal grote mate van beleidsinvloed van de gemeente wordt via een overeenkomst gewaarborgd. Hiermee wordt voor besturen op afstand gekozen. De rol van de gemeente bestaat uit het medebepalen van het algemene beleid en het controleren van de uitvoering daarvan door de exploitant. De medewerkers zijn in principe in dienst van de rechtspersoon.

Een overheidsbedrijf is drager van rechten en verplichtingen en is daar zelf voor aansprakelijk. De gemeente is in beginsel 100% aandeelhouder (of bij een gezamenlijk zwembad een verdeling van de 100% tussen de gemeenten), vandaar dat ook vaak wordt gesproken van een gemeentelijk sportbedrijf of accommodatiebedrijf. De gemeente is dus weliswaar eigenaar van de BV/NV, maar is niet zelf de exploitant. Dat is een belangrijk verschil met de voorgaande exploitatievormen.

Door haar rol als aandeelhouder heeft de gemeente een aantal belangrijke wettelijke bevoegdheden in handen, dat onder andere voorziet in het benoemen en ontslaan van het bestuur c.q. de directie, het vaststellen van de begroting en de jaarrekening, alsmede het wijzigen van de statuten.

Bij een overheidsbedrijf dient een bestuur of een statutaire directie te worden aangesteld. Het bestuur c.q. de directie is onder meer met de vaststelling en uitvoering van het beleid belast. De statuten kunnen de bevoegdheden van bestuur/directie inperken, bijvoorbeeld door bepaalde besluiten vooraf aan de Raad van Commissarissen en/of de Algemene Vergadering (van Aandeelhouders) te doen voorleggen.

Een overheidsbedrijf is een rechtspersoon met winstoogmerk. Over eventuele winsten moet vennootschapsbelasting worden betaald. De netto winst kan als dividend aan de aandeelhouder(s) – de gemeente(n) – worden uitgekeerd. De Algemene Vergadering beslist uiteindelijk over de bestemming van het resultaat. Voorbeelden van overheidsbedrijven zijn de sportbedrijven in de gemeenten Alkmaar, Arnhem, De Fryske Marren, Deventer, Enschede, Ermelo, Heerhugowaard, Katwijk, Leeuwarden, Lelystad, Noordwijk, Nunspeet, Raalte, Rotterdam, Smallingerland, Zaanstad en Zwijndrecht.

Voor deze exploitatievorm kan worden gekozen zonder dat een aanbesteding noodzakelijk is. Er is namelijk sprake van quasi-inbesteding. Daarbij moet wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Kort samengevat zijn dat:

- de gemeente houdt toezicht op de rechtspersoon als op een eigen dienst (en heeft beslissende invloed op de strategie van de rechtspersoon);
- de rechtspersoon verricht meer dan 80% van haar activiteiten voor de betreffende gemeente;
- er vindt geen directe participatie van privékapitaal in de rechtspersoon plaats.

Om als gemeente een overheidsbedrijf op te richten, is enig 'volume' nodig daar waar het gaat om het aantal en de omvang/omzet/formatie van de betrokken accommodatie(s). Het ligt minder voor de hand (en het is ook vaak relatief duur) om een compleet eigen organisatie op te richten voor de exploitatie van één zwembad, of één sporthal, of één dorps huis. Vrijwel alle zojuist vermelde sportbedrijven exploiteren meerdere accommodaties of hebben op termijn dit doel.

Sommige overheidsbedrijven huren een groot deel van de voor de exploitatie benodigde expertise in bij gespecialiseerde bedrijven. Dit is bijvoorbeeld in Zwijndrecht het geval. Daar heeft Sportbedrijf Zwijndrecht een dienstverleningsovereenkomst met Sportfondsen gesloten. De ondersteuning kan zo beperkt en zo ruim zijn als gewenst en kan onder andere betrekking hebben op het voeren van het management, het technisch beheer en de ondersteuning bij marketing, administratie, HRM en dergelijke. Overigens is het aangaan van een dienstverleningsovereenkomst als overheidsbedrijf met een partij als Sportfondsen iets anders dan een joint venture (zie 2.4). Ook is geen sprake van exploitatie door een commerciële marktpartij (zie 2.6). Het gaat namelijk puur om de dienstverlening.

2.4 Exploitatie door een joint venture

Recent zijn in sommige gemeenten 'gezamenlijke' overheidsbedrijven opgericht. Vooral SRO, dat eigendom is van de gemeenten Amersfoort en Haarlem en daar en in andere gemeenten (sport)accommodaties exploiteert, is daarbij betrokken. In dit 'joint venture model' wordt een lokale BV (met winstoogmerk) opgericht, waarvan de betreffende gemeente en SRO elk 50% aandeelhouder zijn. De gemeente is de opdrachtgever van de BV en bepaalt dus de beleids- en bedrijfsmatige randvoorwaarden. SRO sluit vervolgens een overeenkomst met de BV voor het leveren van alle benodigde dienstverlening (inclusief directievoering). Zo kan, net als bij een dienstverleningsovereenkomst voor een overheidsbedrijf (zie 2.3), gebruik worden gemaakt van de kennis, expertise en schaalgrootte van een grote exploitant.

De medewerkers treden in dienst van de lokale BV. De gemeente heeft invloed op de exploitatie door middel van:

- de huur- en exploitatieovereenkomst;
- de statuten van de BV;
- haar rol als 50% aandeelhouder van de BV, waardoor zij enkele belangrijke bevoegdheden heeft die in de aandeelhouders- en samenwerkingsovereenkomst zijn vastgelegd.

In deze vorm is geen sprake van uitbesteding aan een commerciële marktpartij, maar van quasi-inbesteding. Een joint venture is echter niet hetzelfde als een 'eigen' overheidsbedrijf (zie 2.3), al was het maar omdat de helft van de aandelen bij (bijvoorbeeld) SRO ligt. Uiteraard dient aan de voorwaarden van quasi-inbesteding (zie 2.3) te worden voldaan. De praktijk laat tot nu toe zien dat SRO dit kan, onder meer doordat zij publiek eigendom is en er geen sprake is van participatie van privékapitaal in de rechtspersoon. Bij een bedrijf als Sportfondsen of Optisport is dat laatste wel het geval.

Voorbeelden van joint ventures voor de exploitatie van sportaccommodaties zijn onder andere te vinden in de gemeenten Bunschoten, De Bilt, Huizen, Stichtse Vecht, Velsen, Zeist (allen SRO).¹ Het is niet reëel om te verwachten, dat overheidsbedrijven als SRO interesse hebben in de exploitatie van het gezamenlijke zwembad. Zij opereren namelijk in hun eigen regio's.

2.5 Exploitatie door een stichting

In de 20^e eeuw zijn talloze stichtingen ten behoeve van de exploitatie van gemeentelijk vastgoed opgericht. Dit zijn zelfstandige rechtspersonen, met een maatschappelijk, sociaal of ideëel doel. Dat doel legt ze in haar statuten vast. Stichtingen hebben formeel gezien geen winstoogmerk, maar dat betekent niet dat ze geen commerciële activiteiten mogen ontplooiën of geen winst mogen maken. Die winst (het exploitatieoverschot) dient dan echter te worden gebruikt om het doel van de betreffende stichting te behalen en bijvoorbeeld niet om het stichtingsbestuur een extra financiële beloning te geven. Ook mag de winst niet aan de gemeente worden uitgekeerd.

Bij de exploitatie van (binnen)sportaccommodaties door een stichting is normaal gesproken geen sprake van vrijwillige medewerkers. Bij exploitatie door een stichting wordt het personeel derhalve net als in de andere exploitatievormen betaald en is het in dienst van de stichting.

Bij meer 'traditionele' stichtingen wordt het bestuur veelal gevormd door betrokken (vrijwillige) burgers, die idealiter beschikken over kennis en kunde die van toegevoegde waarde is voor de exploitatie. Er zijn ook 'stichtingen als onderneming', waarbij sprake is van betaalde bestuurders/directeuren. Ook die stichtingen hebben een maatschappelijk, sociaal of ideëel doel en mogen geen winst maken, maar verder heeft de organisatie het karakter van een onderneming. Uit het oogpunt van transparantie verdient het overigens de voorkeur dat de gemeente zich onthoudt van deelname in het stichtingsbestuur. In het verleden gebeurde het niet zelden, dat een wethouder of een ambtenaar in het bestuur zitting had en dat zorgde soms voor problemen op het gebied van aansprakelijkheid en 'dubbele petten'.

De relatie tussen de stichting en de gemeente krijgt primair vorm door middel van de huur- en exploitatieovereenkomst. Daarnaast zijn de statuten van belang. De stichtingsvorm staat grote vrijheid in de inrichting van de statuten toe. Naast het bestuur kunnen bijvoorbeeld organen als een Raad van Toezicht of een algemeen en/of dagelijks bestuur worden ingesteld. De gemeente kan desgewenst invloed uitoefenen op de samenstelling en wijze van benoeming van het bestuur of andere organen, maar dat is niet per definitie het geval.

Er zijn voorbeelden van stichtingen waarbij het voor de gemeente lastig is gebleken om 'bij te sturen', op het moment waarop het stichtingsbestuur een koers gaat varen die niet goed bij het gemeentelijk beleid past. Dit geldt met name op het moment dat de gemeente weinig formele mogelijkheden heeft om in te grijpen, bijvoorbeeld op het gebied van benoeming en ontslag van het stichtingsbestuur en/of de Raad van Toezicht. In die situatie is de verhouding tussen een gemeente en een stichting soms bijna te vergelijken met die tussen een gemeente en een commerciële marktpartij. In die situatie mag de exploitatie van accommodaties niet 1-op-1 een dergelijke stichting worden gegund. Er wordt dan immers niet voldaan aan één van de voorwaarden voor quasi-inbesteding, namelijk dat de gemeente toezicht op de stichting houdt als op een eigen dienst en een beslissende invloed op de strategie van de stichting heeft (zie 2.3). In dat geval moet de stichting dus aan een aanbesteding deelnemen, waarin ze meestal het onderspit delft tegen grote commerciële marktpartijen met veel ervaring met aanbestedingen. Op het moment dat wel aan alle voorwaarden voor quasi-inbesteding wordt voldaan, kan uiteraard wel worden gekozen voor het 1-op-1 gunnen van de exploitatie. Als voor die optie wordt gekozen, is de verhouding tussen gemeente en stichting weer beter te vergelijken met die tussen een gemeente en een overheidsbedrijf.

¹ SRO exploiteert ook in enkele andere gemeenten, zoals Leusden, maar daar is geen sprake van een joint venture.

De exploitatie van accommodaties door stichtingen boet landelijk aan populariteit in. Sommige stichtingsbesturen hebben namelijk problemen om de kwaliteit en de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen. Belangrijke oorzaken daarvan zijn gelegen in een tekort aan capabele en beschikbare vrijwilligers voor het bestuur (mede als gevolg van de persoonlijke aansprakelijkheid), een gebrek aan specifieke deskundigheid en de mogelijkheid dat bestuursleden vooral deelbelangen nastreven.

Net als bij een overheidsbedrijf en een joint venture kan een stichting desgewenst een dienstverleningsovereenkomst met een (grotere) partij sluiten.

Ondanks dat deze exploitatievorm landelijk gezien minder populair wordt, bestaan er nog steeds vele stichtingen die accommodaties exploiteren.

2.6 Exploitatie door een commerciële marktpartij

In vele gemeenten is de exploitatie van maatschappelijk vastgoed aan commerciële marktpartijen uitbesteed. Een beperkt aantal landelijke exploitatiemaatschappijen houdt zich vrijwel uitsluitend met het exploiteren van dit soort gemeentelijke accommodaties bezig. In tegenstelling tot de meeste lokale ondernemers beschikken zij door hun omvang over specifieke kennis en expertise en zijn zij in staat om schaalvoordelen te bewerkstelligen. De potentiële keerzijde van deze exploitatievorm is, dat door het sterke winstoordeel van de commerciële marktpartij de kwaliteit van de accommodatie en de behartiging van de maatschappelijke belangen onderbelicht *kunnen* raken, op het moment dat de exploitatie in financieel opzicht teneemt. Dit is mede afhankelijk van de met de gemeente gemaakte afspraken en de 'handhaving' daarvan door de gemeente. Veel van de maatschappelijke belangen kunnen namelijk prima in de exploitatieovereenkomst worden geborgd.

Bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij wordt een accommodatie in een lokale, door de betreffende commerciële marktpartij op te richten, rechtspersoon ondergebracht. De medewerkers treden in dienst van deze rechtspersoon. Door middel van een overeenkomst worden de beleids- en bedrijfsmatige randvoorwaarden vastgelegd, bijvoorbeeld ten aanzien van openstelling, tarieven, onderhoud en overname van personeel. In principe kan de gemeente vooraf alle door haar gewenste randvoorwaarden bepalen en in de overeenkomst vastleggen.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen een voor de exploitant risicovrije exploitatie (open einde) en een voor de exploitant risicodragende exploitatie (gesloten einde). In het eerste geval wordt het verschil tussen de baten en lasten van de exploitant na afloop van een exploitatiejaar door de gemeente 'bijgepast'. Het exploitatierisico ligt dan dus feitelijk bij de gemeente en de commerciële marktpartij heeft geen prikkel om scherp te exploiteren. In het tweede geval ontvangt de exploitant jaarlijks een vaste financiële vergoeding. Wanneer die vergoeding lager is dan het verschil tussen zijn baten en lasten, maakt de exploitant verlies en is dat in principe zijn probleem. Is de vergoeding hoger dan het verschil tussen zijn baten en lasten, dan maakt de exploitant winst. Het exploitatierisico ligt dan dus bij de commerciële marktpartij. In het overgrote deel van de gevallen wordt voor een risicodragende exploitatie gekozen, zodat de gemeente niet meer volledig verantwoordelijk is voor de exploitatierisico's. Voor de overname van deze risico's brengt de exploitant kosten in rekening. De gemeente moet zich bovendien realiseren, dat de exploitatierisico's door de exploitant worden gedragen ter hoogte van het *lokaal* ingebrachte en opgebouwde vermogen. In dat opzicht blijft er altijd een onvervreemdbaar risico bij de gemeente aanwezig.

Grote landelijke commerciële marktpartijen zijn Optisport (onder meer actief in de gemeente Sliedrecht) en Sportfondsen (onder meer actief in de gemeenten Rotterdam). Daarnaast zijn er talloze regionale en lokale ondernemers die gemeentelijke accommodaties exploiteren.

3. Kenmerken

Om een vergelijking tussen de diverse exploitatievormen te kunnen maken worden nu de verschillen aan de hand van een aantal kenmerken nader toegelicht. Overigens is het belangrijk om te benadrukken, dat een exploitatievorm op zichzelf niet tot een goede of slechte exploitatie leidt. De exploitatievorm bepaalt namelijk 'slechts' de context waarbinnen en omstandigheden waaronder accommodaties worden geëxploiteerd. Zo bieden exploitatie door een overheidsbedrijf of commerciële marktpartij bijvoorbeeld gunstigere condities voor een financieel efficiënte exploitatie dan exploitatie door de gemeente. In hoeverre die

gunstigere omstandigheden in de praktijk daadwerkelijk worden benut, is echter afhankelijk van de kwaliteit van het lokale management. Ook de door de gemeente gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de exploitatie spelen hierbij een rol.

Er bestaan dan ook wel degelijk voorbeelden van gemeentelijke exploitaties die financieel scherp draaien en van exploitaties door commerciële marktpartijen waarbij het maatschappelijk rendement goed tot zijn recht komt. Dat laat onverlet dat de gekozen exploitatievorm sterk richting geeft aan de context waarbinnen wordt geëxploiteerd. De specifieke, lokale keuze voor een bepaalde exploitatievorm kan daar echter niet uitsluitend op worden gebaseerd. Die is namelijk ook afhankelijk van onder meer datgene wat de gemeente belangrijk vindt, welke randvoorwaarden de gemeente hanteert, wat de aard en omvang van de exploitatie is en wat de lokale mogelijkheden zijn.

Bij de beschrijving van de kenmerken wordt geen onderscheid gemaakt tussen exploitatie door de gemeente en exploitatie door een verbijzonderd organisatieonderdeel van de gemeente. De verschillen tussen beide opties zijn namelijk nihil. In beide gevallen is het immers de gemeente die feitelijk exploiteert.

3.1 Gemeentelijke invloed

Hiermee wordt bedoeld op de mate waarin de gemeente ook 'tijdens de rit' directe invloed op de uitvoering van de exploitatie kan uitoefenen. Het betreft dus de afstand tussen de gemeente en de exploitant. Bij exploitatie door de gemeente is die afstand klein. Wanneer zij zelf exploiteert, kan de gemeente zich immers met alle details van de uitvoering bemoeien. Dat kan soms prettig zijn, maar er is ook het risico van politieke wispelturigheid. Bij exploitatie door een overheidsbedrijf, joint venture of stichting is de afstand duidelijk groter, is de invloed op de dagelijkse gang van zaken een stuk kleiner en vindt sturing vooral door middel van de vooraf gemaakte afspraken plaats. Wel kan bijvoorbeeld via het aandeelhouderschap van het overheidsbedrijf of de joint venture, dan wel via het toezicht bij de stichting, worden bijgestuurd. Bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij is dat laatste ook niet het geval en is het vooraf overeengekomen contract leidend.

3.2 Waarborging maatschappelijke functies

Dit kenmerk heeft betrekking op de mate waarin de gemeente zeggenschap heeft over zaken als het gebruik, de tarieven en de openstelling van de accommodatie. In principe kan dit in elke exploitatievorm prima worden geregeld, ook bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij. In de aanbesteding kunnen immers alle gewenste voorwaarden worden vastgelegd. Desalniettemin is het mogelijk dat eigen exploitatiebelangen van de commerciële marktpartij boven het maatschappelijke belang gaan prevaleren. Op het moment dat de exploitatie financieel tegenvalt, kan de winstdoelstelling van de commerciële marktpartij namelijk met de belangen van de gemeente gaan conflicteren. Bij gemeentelijke exploitatie is dit niet het geval en dat geldt (zij het in iets mindere mate) ook bij exploitatie door een overheidsbedrijf, joint venture of stichting.

3.3 Bredere doelstellingen

De accommodatie heeft primair een bepaald doel (bijvoorbeeld op het gebied van sport), maar de vraag is in hoeverre er ook bredere maatschappelijke doelstellingen kunnen worden verwezenlijkt. In principe kan dit in elke exploitatievorm, maar bij exploitatie door een andere partij dan de gemeente (een overheidsbedrijf, joint venture, stichting en met name bij een commerciële marktpartij) zal die partij dergelijke doelstellingen alleen verwezenlijken indien dat profitabel is. Omdat dat laatste veelal niet het geval is, dienen die doelstellingen in de gemeentelijke kaders/eisen voor de exploitatie te worden opgenomen. Overigens geldt het voorgaande doorgaans in mindere mate voor stichtingen (die geen winstdoelstelling hebben), zeker wanneer de lokale verbinding (zie 3.4) groot is. Dan willen zij nog weleens andere maatschappelijke doelstellingen verwezenlijken, ook als die niet in de gemeentelijke kaders voor de exploitatie zijn opgenomen en niet profitabel zijn.

3.4 Lokale verbinding

Een sterke verbondenheid met de lokale gemeenschap kan de (maatschappelijke) waarde van de exploitatie vergroten. Hoewel dit situatieafhankelijk is, bestaan er op dit punt toch verschillen tussen de exploitatievormen. Doorgaans hebben stichtingen de meeste lokale verbondenheid en grote commerciële marktpartijen de minste. Overheidsbedrijven en joint ventures nemen wat dat betreft een middenpositie in en datzelfde geldt voor gemeenten.

3.5 Financiële exploitatie

Dit betreft de mate waarin de exploitatievorm leidt tot het op doelmatige en doeltreffende wijze met publieke middelen omgaan, alsmede het door een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering realiseren van een zo goed mogelijk financieel resultaat en een zo laag mogelijke gemeentelijke financiële bijdrage. Uitbesteding aan een commerciële marktpartij biedt hiervoor de beste omstandigheden, aangezien dat de enige vorm is waarbij een aanbesteding moet worden georganiseerd en partijen op prijs (en kwaliteit) met elkaar moeten concurreren. Bij exploitatie door een overheidsbedrijf, joint venture of stichting is dat niet het geval. Wat bij die vormen wel hetzelfde is als bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij, is dat de gemeente op grotere afstand van de bedrijfsvoering staat, de mogelijkheden om commerciële activiteiten te ontplooiën groter zijn en er doorgaans een bedrijfsmatige cao wordt gehanteerd. Voor commerciële marktpartijen speelt hun winstdoelstelling ook een rol, maar daar staat tegenover dat zij voor het overnemen van financiële risico's een ondernemersfee in rekening brengen. Bij exploitatie door de gemeente is dit alles niet van toepassing en zijn de condities voor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering minder gunstig.

3.6 Kennis en expertise

Dit betreft de mate waarin de exploitatievorm aan het ontwikkelen en op peil houden van de benodigde specifieke kennis en ervaring bijdraagt. Deze expertise is nodig om de juiste beslissingen te kunnen nemen over onder andere investeringen, onderhoud aan gebouwen en installaties, nieuwe producten en diensten en innovaties, maar ook om een goede gesprekspartner voor de gebruikers en de gemeente te kunnen zijn. Dit is in de regel binnen gemeentelijke organisaties (ook in intern verzelfstandigde vorm) minder aanwezig en ook minder gemakkelijk te ontwikkelen, hoewel de specifieke lokale situatie per gemeente kan verschillen. Daarentegen kunnen landelijk werkende commerciële marktpartijen en partijen die joint ventures aangaan door hun ondernemerschap en ervaring vaak adequater op veranderingen in de markt en de behoeften en wensen van gebruikers kunnen inspelen. Daarnaast hebben zij specialistische teams of afdelingen, die het lokale management ondersteunen en kennis ontwikkelen op het gebied van onder meer onderhoud, management, administratie, personeel en organisatie, marketing en communicatie, alsmede financiën. Dit alles geldt in mindere mate voor overheidsbedrijven en stichtingen, die overigens wel specifieke dienstverlening van grote partijen kunnen inhuren (dienstverleningsovereenkomst).

3.7 Schaal- en efficiëntievoordelen

Bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij en een joint venture zijn de mogelijkheden voor schaal- en efficiëntievoordelen het grootst. Het gaat in die gevallen immers om grote exploitanten, die veelal voor al hun accommodaties onder meer energie en horecaproducten inkopen. Dit geldt niet voor gemeenten, stichtingen en overheidsbedrijven, tenzij zij een groot aantal accommodaties exploiteren, of een dienstverleningsovereenkomst met een grote partij hebben afgesloten.

3.8 Gevolgen gemeentelijke organisatie

Een verandering van exploitatievorm kan consequenties voor de gemeentelijke organisatie hebben. Op het moment dat de gemeente Sliedrecht het zwembad gaat exploiteren, heeft dat grote gevolgen voor die gemeente (ook in intern verzelfstandigde vorm). De medewerkers moeten immers van Optisport en de gemeente Hardinxveld worden overgenomen². Zij worden/blijven dan ambtenaar, inclusief de bijbehorende beloning. Daarnaast moeten alle taken op het gebied van management, aansturing, administratie, enzovoort dan door de gemeente worden uitgevoerd. Indien de gemeente Hardinxveld-Giessendam de exploitatie voert wordt de gemeentelijke organisatie uitgebreid maar zijn de organisatorische aanpassingen na verwachting beperkt. Indien voor één van de andere exploitatievormen wordt gekozen, heeft dat geen (stichting en commerciële marktpartij) of slechts beperkte (het overheidsbedrijf of de joint venture moet worden opgericht) gevolgen voor de gemeentelijke organisaties.

3.9 Personele aspecten

Dit kenmerk gaat over de mate waarin de exploitant een marktgerichte personele organisatie kan inrichten. Bij gemeentelijke exploitatie hebben de medewerkers de ambtelijke status.³ Bij de andere exploitatievormen kan het personeel in een bedrijfsmatige cao worden ondergebracht, zoals de cao Zwembaden of de cao Verzelfstandigde Maatschappelijke Organisaties

² Het uitgangspunt is dat er sprake is van de wet Overgang van Onderneming.

³ Sinds 1 januari 2020 hebben ambtenaren zo veel mogelijk dezelfde rechten als werknemers in het bedrijfsleven gekregen. Voor hen geldt sindsdien ook het private arbeids- en ontslagrecht. Daarnaast is de aanstelling voor ambtenaren verdwenen. In plaats daarvan krijgen ze nu een arbeidscontract. Dit alles is omschreven in de Wet normalisering rechtspositie ambtenaren. Dit betekent echter niet, dat de ambtelijke status verdwijnt. Iedere medewerker blijft ambtenaar. Daarnaast veranderen de arbeidsvoorwaarden van ambtenaren niet. Daarmee blijft een ambtelijke medewerker duurder dan een medewerker die conform een van de vermelde bedrijfsmatige cao's wordt beloond.

(Vermo). Deze cao's zijn beter op de specifieke werksituatie en werktijden van medewerkers van (sport)accommodaties toegesneden en zijn daarmee ook goedkoper voor de werkgever dan de ambtelijke cao. Hierbij moet uitdrukkelijk worden opgemerkt, dat werknemers bij een eventuele overgang naar een andere exploitant altijd hun bestaande arbeidsvoorwaarden behouden. Bij een verandering van exploitant is de nieuwe exploitant namelijk wettelijk verplicht om het huidige personeel van de accommodatie over te nemen (Overgang van Onderneming) en wel tegen de bestaande arbeidsvoorwaarden.

Qua organisatie, werkgeverschap en aansturing bestaat er in principe geen onderscheid tussen de exploitatievormen. Wel worden er in een bedrijfsmatige werkomgeving ten aanzien van de benodigde specialismen vaak hogere kwaliteitseisen aan de medewerkers gesteld. Bij commerciële marktpartijen is een bijkomend voordeel, dat zij door hun schaalgrootte beter in staat zijn om vacatures snel in te vullen, hoewel ook zij momenteel met de krapte op de arbeidsmarkt te kampen hebben.

3.10 Ambtelijke inzet

De keuze voor een exploitatievorm heeft gevolgen voor de benodigde ambtelijke inzet. Die is het grootst als de gemeente zelf exploiteert. De medewerkers moeten dan immers vanuit het gemeentehuis worden aangestuurd en alle diensten op het gebied van onder meer financiën, administratie, personeelsroosters, juridische zaken en communicatie dienen door de gemeente te worden ingevuld.

Bij de andere exploitatievormen is de benodigde ambtelijke inzet beperkt, maar zeker niet afwezig (ook niet bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij). Het door een andere partij laten exploiteren van de accommodatie betekent namelijk niet, dat de gemeente er geen omkijken meer naar heeft. Het zogenoemde 'accounthouderschap' is dan namelijk van groot belang. Dat geldt in grote mate bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij. De gemeente is namelijk gesprekspartner van de exploitant en dient de met de exploitant gemaakte afspraken over onder meer de maatschappelijke randvoorwaarden en de verantwoording te monitoren en indien nodig te handhaven. Zeker op het moment dat de exploitatie in financiële zin tegenvalt, zullen commerciële marktpartijen de 'randen' van de overeenkomst gaan opzoeken. Bij een overheidsbedrijf, joint venture of stichting speelt dit iets minder sterk, maar is het accounthouderschap desalniettemin ook belangrijk.

3.11 Risico's stabiliteit en continuïteit

Dit kenmerk heeft betrekking op de mate waarin de exploitatievorm voor langere tijd de garantie op een kwalitatief goede exploitatie biedt. De stabiliteit en continuïteit van de exploitatie blijken in de praktijk sterk van de overeengekomen financiële randvoorwaarden en de kwaliteit van bestuur en management af te hangen. In de afgelopen jaren is het soms voorgekomen dat 'de sleutel' van een lokale exploitatie van een landelijke commerciële marktpartij teruggegeven wordt, doordat het lokale werkkapitaal en de reserves zijn uitgeput en de moedermaatschappij deze niet (opnieuw) wenst aan te vullen. Dat kan bijvoorbeeld zijn veroorzaakt doordat er bij de aanbesteding te scherp is ingeschreven, of doordat de randvoorwaarden niet passend waren. Bij exploitatie door een overheidsbedrijf, joint venture of stichting speelt dit minder en bij gemeentelijke exploitatie is de continuïteitsgarantie het hoogste.

3.12 Financiële risico's gemeente

Dit kenmerk heeft een relatie met het vorige, want het heeft betrekking op de mate waarin de exploitatievorm in staat is om financiële risico's voor de gemeente te beheersen. Dat heeft implicaties voor de stabiliteit en continuïteit van de exploitatie. Goed management blijkt in de praktijk het beste in staat te zijn om het exploitatieresultaat positief te beïnvloeden, vooral ook op het gebied van klantenbinding, acquisitie, personeelsbeleid en het organiseren van commerciële activiteiten. Een commerciële marktpartij streeft naar winst en heeft daardoor een flinke prikkel om efficiënt te exploiteren en de financiële risico's te beperken. Hierbij dient wel te worden opgemerkt, dat zij vanuit dat streven kosten voor management en exploitatie in rekening zal brengen, alsmede een ondernemersfee voor het overnemen van de financiële risico's. Daarnaast worden die risico's overgenomen tot het lokaal ingebracht en opgebouwde vermogen. Zodra dat 'op' is, is zonder aanvulling van de moedermaatschappij een hogere exploitatiebijdrage nodig om beëindiging van de exploitatie of faillissement te voorkomen. Ook bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij is het dus niet zo, dat de gemeente geen enkel risico meer loopt. Het risico is echter in eerste aanleg wel beperkter dan bij de andere exploitatievormen.

In wat mindere mate dan commerciële marktpartijen hebben overheidsbedrijven, joint ventures en stichtingen een flinke exploitatieprikkel en opereren ze op een behoorlijke afstand van de gemeente. Dat is uiteraard anders bij gemeentelijke

exploitatie, waarbij de fluctuaties in het exploitatieresultaat doorgaans groter zijn dan bij de andere exploitatievormen en de prikkel om efficiënt te exploiteren en binnen de kaders van de vooraf vastgestelde exploitatiebijdrage te blijven kleiner is.

Tot slot is bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij en een joint venture sprake van afname van diensten bij een moedermaatschappij. Bij een overheidsbedrijf en stichting *kan* dat het geval zijn. Dit hoeft overigens geen probleem te zijn, mits er duidelijke afspraken worden gemaakt over de opbouw, hoogte en ontwikkeling van de vergoeding voor die dienstverlening.

3.13 Risico's aansprakelijkheid gemeente

Dit kenmerk betreft de mate waarin de gemeente met aansprakelijkheidskwesties kan worden geconfronteerd. Dat is in grote mate het geval bij gemeentelijke exploitatie. Is er bijvoorbeeld sprake van financiële malversaties, een verdrinking of andere onveilige situaties, dan is de gemeente aansprakelijk. Bij exploitatie door een overheidsbedrijf, joint venture of stichting ligt de aansprakelijkheid bij het bestuur c.q. de directie van de rechtspersoon. De gemeente is niet aansprakelijk, maar wel de personen die eventueel vanuit de gemeentelijke organisatie in het bestuur c.q. de directie zitting nemen. Bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij ligt de aansprakelijkheid ook bij de directie en het bestuur van de rechtspersoon. Aangezien de bestuursfuncties vanuit de commerciële marktpartij worden ingevuld, is de aansprakelijkheid voor de gemeente gering. Zij beperkt zich dan tot de verantwoordelijkheid van de gemeente als opdrachtgever en als eigenaar van de accommodatie.

3.14 Fiscale aspecten

Om te voldoen aan de Europese btw-richtlijn is sinds 1 januari 2019 de wet- en regelgeving op fiscaal gebied veranderd. Volgens het zogeheten Sportbesluit wordt gesproken van het 'geven van gelegenheid tot sportbeoefening', op het moment dat een exploitant een sportaccommodatie ter beschikking stelt én voldoende aanvullend dienstbetoon verricht. Er is dan niet meer alleen sprake van verhuur. In dat geval moet 9% btw worden betaald over de baten, maar bestaat er tevens recht op aftrek van btw over de lasten (21%). Dat leidt derhalve tot een financieel voordeel voor de exploitant.

Sinds 1 januari 2019 is de btw-vrijstelling verruimd. De exploitatie van sportaccommodaties is vrijgesteld van btw. Dat heeft negatieve financiële consequenties voor exploitanten. Daarom bestaan er twee compensatieregelingen: een specifieke uitkering voor gemeenten (SPUK Sport) en een subsidieregeling voor verenigingen en stichtingen (BOSA). De huidige BOSA-regeling loopt tot en met 2029. De SPUK Sport loopt eind 2025 af, maar op het moment van schrijven wordt aan een voortzetting van de regeling in 2026 gewerkt.

Bij gemeentelijke exploitatie wordt het btw-nadeel door de SPUK Sport gecompenseerd, mits het totale beschikbare budget van de SPUK Sport niet wordt overschreden. In dat geval ontvangt men namelijk een lagere uitkering. Er kan een beroep worden gedaan op de SPUK Sport voor de btw over investeringen, onderhoud en exploitatie, uiteraard voor zover er btw over wordt betaald. Bij stichtingen en verenigingen is de BOSA niet bedoeld voor compensatie van het btw-nadeel met betrekking tot exploitatiekosten, zoals de energielasten, maar alleen voor btw-compensatie met betrekking tot investeringen, materialen en groot onderhoud. Bovendien geldt hierbij: wie het eerst komt, het eerst maalt. Is het potje leeg als een exploitant een aanvraag doet, dan ontvangt de exploitant niets.

Voor bedrijven met een winstoogmerk (waaronder overheidsbedrijven, joint ventures en commerciële marktpartijen) geldt een uitzondering. Zij vallen namelijk niet onder de verruiming van de btw-vrijstelling en blijven dus onder het 'oude regime' vallen. Voor hen bestaat dan ook geen compensatieregeling. Overigens geldt hiervoor wel een aantal voorwaarden, waar deze exploitanten normaal gesproken prima aan kunnen voldoen. Zo geldt bij overheidsbedrijven en joint ventures, dat de gemeente wel een bestuurlijk en financieel belang in het bedrijf moet hebben.

3.15 Flexibiliteit omvang portefeuille en afspraken

In 3.1 is ingegaan op de gemeentelijke invloed op de bedrijfsvoering 'tijdens de rit'. Daaruit bleek dat die mogelijkheden bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij het kleinste zijn, want daarbij geldt dat wat in de overeenkomst is afgesproken leidend is. Iets soortgelijks geldt op het moment, dat er tijdens een exploitatieperiode accommodaties aan de exploitatie moeten worden toegevoegd. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij nieuwbouw, maar ook wanneer accommodaties om wat voor reden dan ook niet vanaf het begin door de betreffende partij kunnen worden geëxploiteerd (bijvoorbeeld als er nog sprake is van een

lopende overeenkomst met de huidige exploitant, of wanneer de huidige exploitant op een gegeven moment besluit om te stoppen met de exploitatie).

Bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij biedt de aanbestedingswet weinig mogelijkheden voor het toevoegen van accommodaties, tenzij ten tijde van de aanbesteding al bekend was dat en wanneer welke accommodaties aan de exploitatie moeten worden toegevoegd. Nog los van deze beperkingen is dit bij exploitatie door een commerciële marktpartij lastig, in die zin dat er dan geen prikkel voor de commerciële marktpartij meer is om een scherpe prijs af te geven. Zij zal dan 'de hoofdprijs' vragen, aangezien er op dat moment geen concurrentie meer is. Datzelfde kan een overheidsbedrijf, joint venture of stichting overigens doen, maar de ervaring leert dat dit door de gemeentelijke aandeelhouders- en toezichtsrol (overheidsbedrijf en joint venture) en de gemeentelijke toezichtsrol en afwezigheid van een winstoogmerk (stichting) in die exploitatievormen toch veelal minder een rol speelt. Daarbij bieden de overeenkomsten bij die exploitatievormen duidelijk meer ruimte voor 'onverwachte' toevoegingen van exploitaties. Bij exploitatie door de gemeente zijn dergelijke toevoegingen het eenvoudigste te regelen. Dit alles geldt ook bij aanpassing van andere afspraken inzake de exploitatie.

4. Samenvatting

Bijlage 1 bevat een samenvattend overzicht van de exploitatievormen. De verschillen kunnen als volgt worden samengevat:

- exploitatie door de gemeente (al dan niet in intern verzelfstandigde vorm) zorgt voor maximale gemeentelijke invloed op de bedrijfsvoering, waarborging van de maatschappelijke functies en oog voor bredere doelstellingen. Ook loopt de gemeente nauwelijks risico's wat betreft de stabiliteit en continuïteit en is het toevoegen van extra accommodaties tijdens de rit (behoudens de eventuele organisatorische consequenties) eenvoudig. Daarentegen biedt deze exploitatievorm minder goede condities qua financiële exploitatie, kennis en expertise, schaal- en efficiëntievoordelen, gevolgen voor de gemeentelijke organisatie, personele aspecten, benodigde ambtelijke inzet, financiële risico's, aansprakelijkheidsrisico's en fiscale aspecten;
- exploitatie door een overheidsbedrijf 'scoort' relatief stabiel op vrijwel alle aspecten en biedt daarmee meer dan gemeentelijke exploitatie en uitbesteding aan een commerciële marktpartij de mogelijkheid van een evenwicht tussen de diverse relevante kenmerken. De exploitant heeft meer vrijheid dan een gemeentelijke organisatie, maar het winstoogmerk is minder dominant aanwezig dan bij uitbesteding aan een commerciële marktpartij. Daarentegen zijn er diverse kenmerken, waarop één of meerdere van de andere exploitatievormen beter 'scoren'. Ten opzichte van uitbesteding aan een commerciële marktpartij geldt dat bijvoorbeeld voor financiële exploitatie, kennis en expertise, schaal- en efficiëntievoordelen, financiële risico's en aansprakelijkheidsrisico's;
- exploitatie door een joint venture is op veel punten vergelijkbaar met exploitatie door een overheidsbedrijf, zij het dat de gemeentelijke invloed door het gedeelde aandeelhouderschap iets kleiner is. Daar staat tegenover dat de samenwerking met een grote exploitant op het gebied van kennis en expertise en schaal- en efficiëntievoordelen voor betere condities zorgt, hoewel moet worden opgemerkt dat een overheidsbedrijf dat via een dienstverleningsovereenkomst kan regelen;
- exploitatie door een stichting is op veel punten vergelijkbaar met exploitatie door een overheidsbedrijf, zij het dat de gemeentelijke invloed op de dagelijkse bedrijfsvoering kleiner is (hoewel het onderscheid in het geval van quasi-inbesteding zeer beperkt is) en er op fiscaal gebied een duidelijk verschil bestaat. Daar staan de sterkere lokale verbinding en aandacht voor bredere doelstellingen, alsmede de afwezigheid van consequenties voor de gemeentelijke organisatie tegenover;
- uitbesteding aan een commerciële marktpartij zorgt voor meer mogelijkheden voor een scherpere financiële exploitatie dan de andere exploitatievormen. Ook qua kennis en expertise, schaal- en efficiëntievoordelen, financiële risico's en aansprakelijkheidsrisico's doet deze exploitatievorm het beter dan de meeste andere exploitatievormen. Daarentegen is de waarborging van de maatschappelijke functies lastiger, doordat de gemeente minder directe invloed op de bedrijfsvoering kan uitoefenen en het winstoogmerk een sterkere rol speelt. Ook de risico's ten aanzien van de stabiliteit en continuïteit van de exploitatie scoort minder goed, evenals de mogelijkheid om tijdens de exploitatieperiode accommodaties toe te voegen. Tot slot zijn de mogelijkheden om bredere doelstellingen te realiseren en lokale verbondenheid te creëren beperkter.

5. Afweging

De werksessie van 18 september had als doel de gemeenten inzicht te geven in de exploitatievormen, ervaringen te delen en tot een eerste oordeel te komen met betrekking tot de mogelijke vormen.

Een keuze voor een bepaalde exploitatievorm is niet een kwestie van simpelweg alle voor- en nadelen van de exploitatievormen bij elkaar 'optellen' en het resultaat onderaan de streep vergelijken. Het gaat er namelijk vooral om wat gemeenten belangrijk vinden. Wordt veel waarde gehecht aan een sterke invloed op de dagelijkse gang van zaken in de accommodatie, dan leidt dat bijvoorbeeld tot een andere keuze dan wanneer de een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering c.q. financiële exploitatie van primair belang wordt geacht. Er is dus geen 'beste' exploitatievorm, maar wel 'best passende' exploitatievorm.

Daarnaast wordt herhaald dat een bepaalde exploitatievorm op zichzelf niet tot een goede of slechte exploitatie leidt, maar slechts de context bepaalt waarbinnen accommodaties worden geëxploiteerd. Dat betekent dat er tussen gemeenten grote verschillen kunnen bestaan wat betreft de ervaringen met een bepaalde exploitatievorm. Die ervaringen zijn van belang voor de keuze voor een exploitatievorm, net als de randvoorwaarden die de gemeenten ten aanzien van de exploitatie stelt.

5.1 Huidige exploitatievormen

In de gemeente Sliedrecht wordt de exploitatie van zwembad De Lockhorst al sinds vele jaren uitbesteed aan een commerciële exploitant die via een aanbesteding voor een vastgestelde periode tegen een vastgestelde vergoeding het zwembad mag exploiteren tegen vastgestelde minimale prestaties. De gemeente ervaart veel discussie met de exploitant (Optisport) die aangeeft dat de door haar opgegeven vergoeding niet voldoende is om het zwembad te exploiteren.

De exploitatie van zwembad De Duikelaar wordt door de gemeente Hardinxveld-Giessendam zelf verzorgd. De gemeente ervaart dat de exploitatie over het algemeen zonder veel discussie verloopt. Aandachtspunt is de continuïteit van zwemlessen, die bij afwezigheid van zwemleraren met enige regelmaat uitvallen. Het personeel dat werkzaam is in het zwembad doet dat voor haar complete contracturen bij de gemeente; zij vervullen geen andere functies binnen de gemeente. De financiële resultaten vallen direct binnen de gemeentelijke organisatie en worden zonder discussie geaccepteerd; het is een gegeven.

Er is in Nederland één gezamenlijk zwembad; Feel Fit Center Middelburg en Vlissingen (voorheen Vrijburgbad). Het zwembad staat in de gemeente Vlissingen, tegen de gemeentegrens met Middelburg aan. Zowel het eigendom als de financiële bijdrage is gelijk verdeeld over beide gemeenten. De exploitatie is vanaf aanvang commercieel in de markt gezet. Optisport heeft de exploitatie lang gevoerd en na een heraanbesteding is de exploitatie onlangs overgegaan naar Sportfondsen.

5.2 Bespreking

Gemeentelijke exploitatie en stichting

Er is consensus dat een gemeentelijke exploitatie (al dan niet als verbijzonderd onderdeel) niet de geschikte vorm is voor een gezamenlijk zwembad. Er is te weinig balans in verantwoordelijkheden. Verantwoording van maatschappelijke en financiële resultaten ligt ingewikkeld. Daarbij komt dat er, net zoals bij stichtingen, geen sprake is van een btw-belaste exploitatie waardoor (zonder compensatiemogelijkheden van een aflopende SPUK-regeling) de btw op de investeringen als extra kostenpost gelden. Deze kosten lopen al snel in de miljoenen euro's wat dit aspect zeer maakt. Een stichting wordt om die reden, samen met het feit dat er nu geen in beide gemeenten geen sprake van een stichting is en de bestuurlijke continuïteit van een stichting als risico gezien wordt, niet als een serieuze optie gezien.

Overheidsbedrijf

Een overheidsbedrijf heeft voldoende voordelen (balans tussen maatschappelijk rendement en zakelijk karakter, efficiënt ingerichte en btw-belaste exploitatie) als exploitatievorm in overweging te nemen. Deze vorm wordt in relatie tot de risicoverdeling, verantwoording en financiële bijdrage van twee gemeenten echter wel als complex gezien. De volgende onderwerpen spelen een rol:

1. Aandeelhouderschap overheidsbedrijf: zijn beide gemeenten aandeelhouder of wordt het overheidsbedrijf eigendom van één gemeente?

2. Exploitatieovereenkomst: gaan gemeenten deze overeenkomst gezamenlijk aan bij het overheidsbedrijf of is gemeente 1 'dominant' en worden afspraken enkel tussen de gemeenten gemaakt waarna gemeente 1 (als 100% aandeelhouder van het overheidsbedrijf) deze afspraken doorlegt?
3. Toevoegen van meerdere accommodaties bij taken overheidsbedrijf: er is enig volume nodig om een overheidsbedrijf efficiënt te exploiteren. Zijn er accommodaties binnen de gemeenten die toegevoegd zouden kunnen worden? En welke gevolgen heeft dit voor (de aandeelhouders van) het sportbedrijf en de relatie tot de exploitatieopdracht van het gezamenlijke zwembad? Hoe wordt voorkomen dat bij gedeeld aandeelhouderschap gemeente 2 niet mede verantwoordelijk is voor de exploitatieresultaten van andere accommodaties in gemeente 1.

De start van de exploitatie van een gezamenlijk zwembad door een net opgericht overheidsbedrijf met als doel dat zwembad te exploiteren wordt als risicovol gezien. Gezien de noviteit van een gezamenlijk zwembad zal de eerste periode van de exploitatie onder een vergrootglas liggen. De kans op opstartproblemen bij de combinatie van een nieuw zwembad en een nieuwe exploitatievorm is groot. Een 'valse start' is snel gemaakt.

Joint venture

De exploitatie door een joint venture wordt niet als reëel gezien. De partij die zich van deze constructie voorziet (SRO) is in een ander deel van Nederland actief. Zelf een joint venture oprichten is een grote stap te ver en zou pas een optie zijn als er al sprake is van een overheidsbedrijf.

Commerciële exploitant

Naast een overheidsbedrijf wordt het uitbesteden aan een commerciële partij als een optie gezien. In de exploitatie geeft dit rust hoewel erkend wordt dat maatschappelijke kaders goed vastgelegd moeten worden. Een vraag die bij een overheidsbedrijf geldt, speelt ook bij deze exploitatievorm een rol: welke gemeente (of beiden) is contractpartij van de exploitant?

Eigendom

Hoewel de werksessie exploitatievormen niet gaat over het eigendom van het zwembad is er in het geval van een gezamenlijk zwembad wel een directe relatie tot het bezit van het zwembad. Enerzijds gaat het om het eigendom van het zwembad in relatie tot de gemeente waarin het zwembad staat. Mogelijk dat met een erfpachtovereenkomst met opstalrecht het eigendom van de grond in ieder geval bij de betreffende gemeente kan blijven. Anderzijds speelt het financiële risico omtrent eigenaarslasten (o.a. onderhoud) en voorafgaand aan de realisatiefase het financieringsvraagstuk een rol.

5.3 Conclusie

De conclusie is dat er nog veel vragen te onderzoeken zijn, ook op het gebied van het eigendom van het zwembad. Qua exploitatievorm blijven er twee serieuze opties over om nader te verkennen; een overheidsbedrijf en uitbesteding aan een commerciële exploitant. Aspecten die bij het maken van een keuze een belangrijke rol spelen zijn de continuïteit en kwaliteit van de exploitatie (ook bij ingebruikname) van het zwembad, de balans tussen maatschappelijk rendement en financiële middelen en de omgang met het bestaande personeel van De Duikelaar. Daarbij is het belangrijk te benadrukken dat een gekozen exploitatievorm niet per definitie voor de gehele levensduur van een zwembad geldt. Zeker bij het uitbesteden aan een commerciële exploitant kan tegen het einde van de overeenkomst de exploitatievorm heroverwogen worden. Bij een overheidsbedrijf is dit in theorie ook het geval, echter is dit (mede doordat overheidsbedrijven vaak meerdere accommodaties exploiteren) in de praktijk voor zover bekend nog niet voorgekomen.

Waar er in het land (en bij de gemeente Sliedrecht) ruime ervaring is met het uitbesteden van de exploitatie, is dat niet het geval met het oprichten van een gezamenlijk overheidsbedrijf. De nadere verkenning betreft daarom niet enkel de beoordeling van de eerder genoemde aspecten in relatie tot de exploitatie van het gezamenlijke zwembad maar ook de verkenning van de mogelijkheden en risico's van het oprichten van een gezamenlijk overheidsbedrijf en het eventueel toevoegen van het beheer en de exploitatie van andere maatschappelijke voorzieningen.

VISIEKAART

WAAR WATER, NATUUR EN PLEZIER SAMENKOMEN

ZWEMBAD GEMEENTE HARDINXVELD-GIESENDAM EN GEMEENTE SLIEDRECHT

Peuter speelbad

ontdekking
avontuur

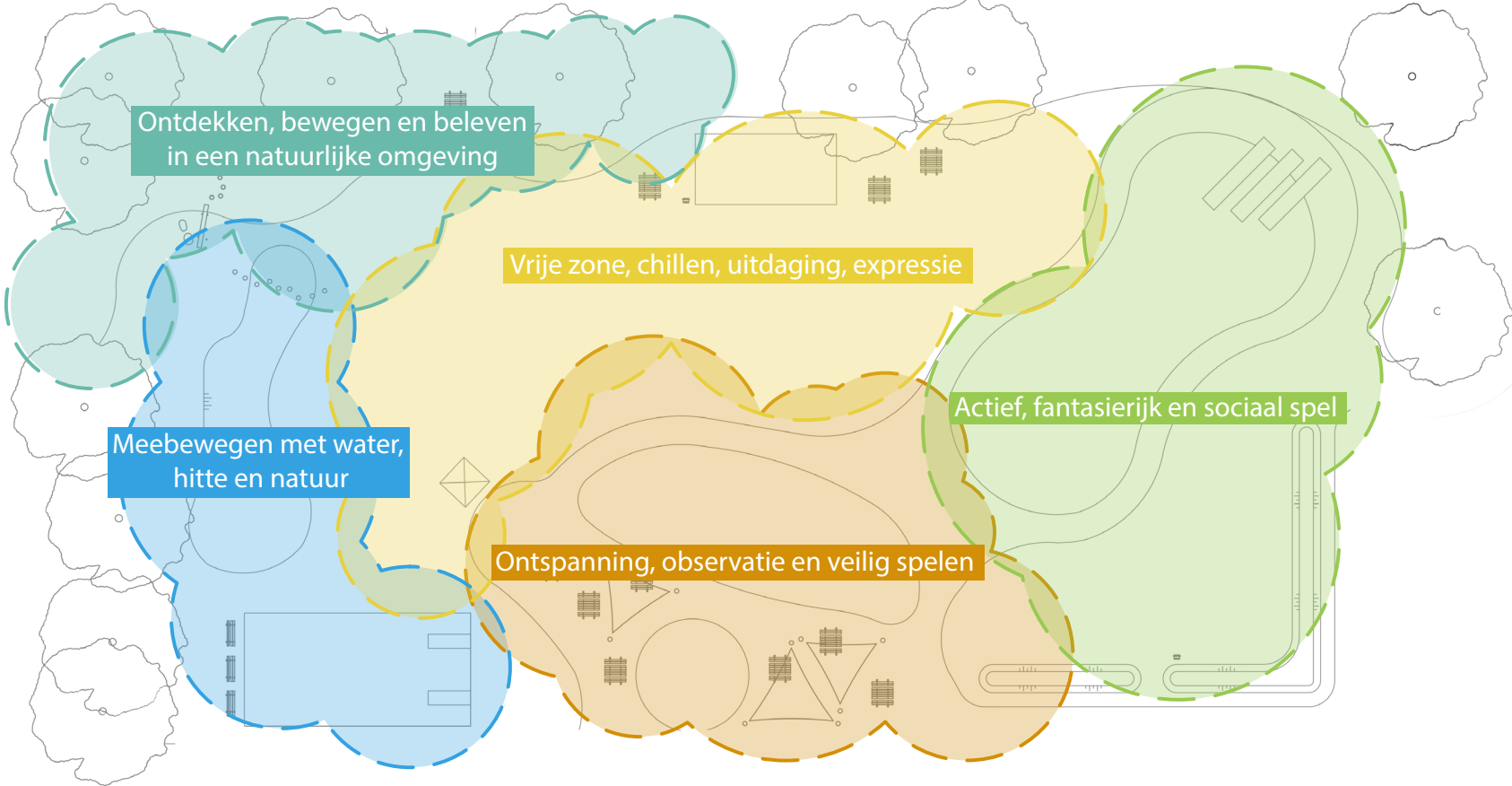


Voetbalkooi

sport en spel



concept / zonering



Spraypark

Beleving



Ontmoeten en ontspannen ouders en ouderen

samenkomst
genieten



Wadi hemelwaterafvoer Speelsloot

ontdekking
klimaatadaptief



Bossage met natuurlijke speelaanleidingen

Schaduwrijke plekken
verkoeling

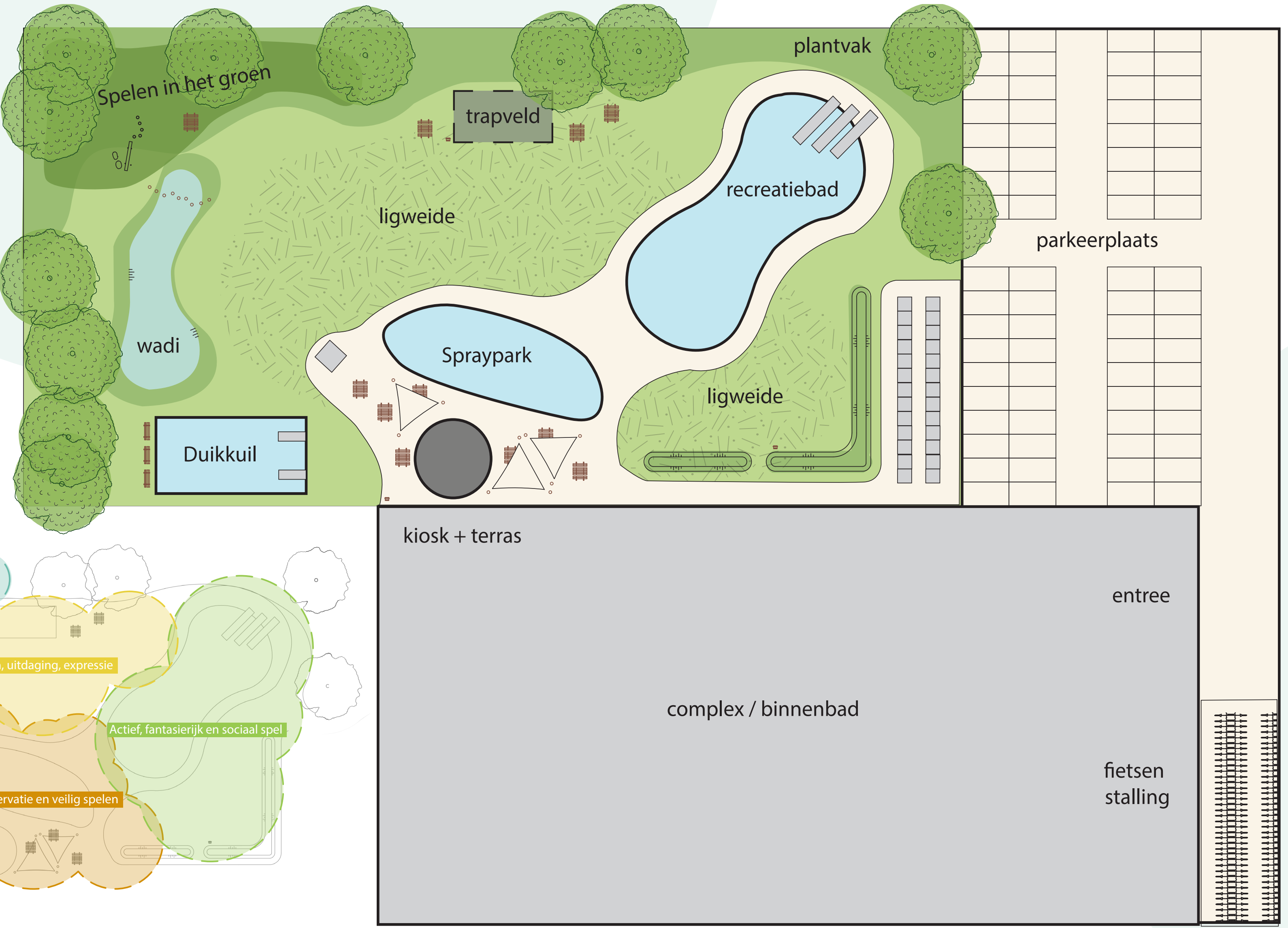


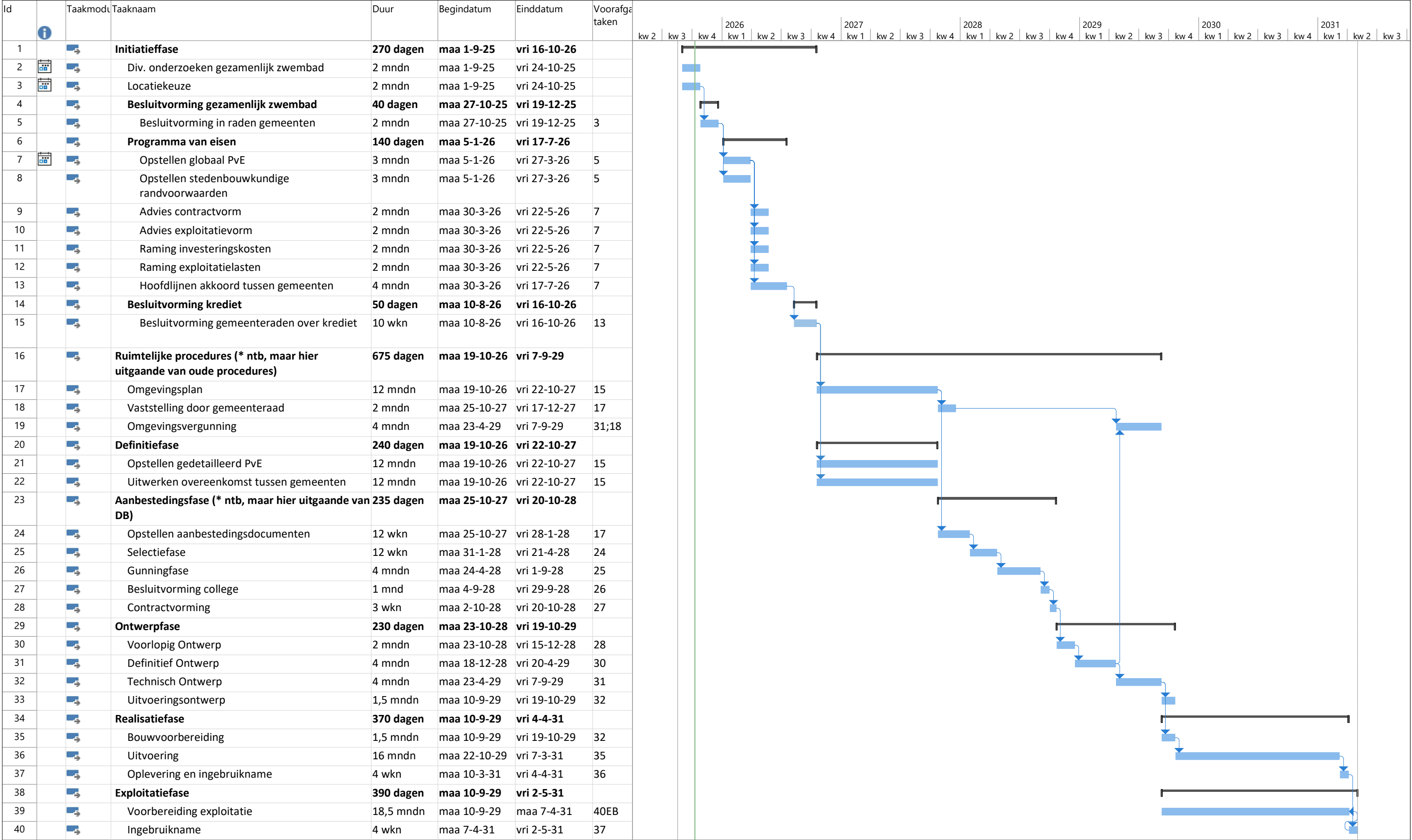
Ligweide

ontspanning
rust & ruimte



natuurlijk spelen
natuurlijk evenwicht





Datum: vri 10-10-25

Taak		Projectsamenvatting		Handmatig taak		Alleen begindatum		Deadline	
Splitsing		Inactieve taken		Alleen duur		Alleen einddatum		Voortgang	
Mijlpaal		Inactieve mijlpaal		Handmatige samenvatting		Externe taken		Voortgang, handmatig	
Samenvatting		Inactieve samenvatting		Handmatige samenvatting		Externe mijlpaal			

Wijziging van de begroting

Zaaknummer: 2025-XXXXXX
Jaar: 2025

Onderwerp: Gezamenlijk zwembad (volgende fase)

Korte toelichting: Met behulp van deze wijziging wordt het voorbereidingskrediet op de benodigde hoogte gebracht voor de volgende fase van het project.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de
gemeente Sliedrecht op XX-XX-2025

De griffier,

De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst

mr. drs. J.M. de Vries

Begrotingswijziging investeringen

* Bedragen *€ 1.000

Investering

Voorbereidingskrediet Zwembad

Voorbereidingsbudget Gezamenlijk onderzoek zwembad

Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029
-140	0	0	0	0	0	0	0	0	0
280	140	0	0	0	0	0	0	0	0
140	140	0	0	0	0	0	0	0	0