

realisatie sportcentrum noord-end

VISIEDOCUMENT REALISATIE



initiatiefgroep
nieuw zwembad
castricum





2. Inhoudsopgave
3. Voorwoord
4. Samenvatting
5. Vergelijking plannen
6. Demarcatie van dit rapport
7. Programma
8. Locatie
9. Sportpark
14. Sportcentrum
18. Woningbouw
21. Financiën
24. Duurzaamheid
27. Partners
28. Slotwoord



Voorwoord.

Geachte leden van de Raad van de gemeente Castricum,
De Initiatiefgroep Nieuw Zwembad is een groep van ruim 30 bij de ontwikkeling van het nieuwe zwembad betrokken inwoners. Uit belangstelling voor het project of op basis van specifieke deskundigheid of kennis over deeltrajecten volgt de groep reeds jaren de discussies rondom de nieuwe zwembadvoorziening. Waar nodig stimuleert de groep de discussie door de inbreng van kennis en of visie. Onze intentie is onze inbreng ten dienste te stellen van de besluitvorming om tot de optimale uitvoering van deze cruciale sportvoorziening te komen.

Hierbij biedt de Initiatiefgroep Nieuw Zwembad u een door onze groep bedacht en visueel gemaakt plan aan. Hierin is onze visie over de bouw van een gecombineerde zwembad- en sporthal voorziening op Noord End opgenomen ('het Sportcentrum'). Deze samenhangende en complete visie wordt in dit document samen met achtergronden en randvoorwaarden toegelicht.

Dit plan is in circa zes jaar tot stand gekomen. Naast de inzet van inwoners hebben wij de medewerking gekregen van een aantal zeer professionele partijen. Deze partijen waaronder architecten, bouwkundigen, een aannemer, financieel deskundigen, een installatiespecialist en duurzaamheidsspecialist hebben hun medewerking bij de nadere uitvoering van dit plan toegezegd.



In de afgelopen zes maanden is het plan gefinaliseerd. Opgenomen zijn de gewenste lay out van Noord End, de infrastructuur en routing, de opzet van zwembad en sporthal, de te voorziene bouwkosten, de te voorziene exploitatiekosten en een financieringsmodel waarbij de gemeente op grotere afstand staat dan in het gemeentelijke plan. Tevens zijn er aanzetten geleverd voor het benutten van de twee vrijkomende locaties voor woningbouw.

De financiële basis is het prijspeil anno november 2021. Bij akkoord zijn van dit plan voor eind 2021 is dit prijspeil leidend. D.w.z. dat er na deze deadline nieuwe calculaties gemaakt moeten worden op basis van het dan geldende prijsniveau voor materialen en man/vrouwuren. In de Raadsvergadering van 28 oktober 2021 lichten wij dit plan toe.

Graag zouden wij vervolgens met u als Raad en de Gemeente Castricum afspraken maken om dit plan uit te voeren.

De Initiatiefgroep Nieuw Zwembad



Samenvatting.

Dit plan is gebaseerd op de visie dat het Sportcentrum een sport- en ontmoetingscentrum is waar sport, bewegen, welzijn, onderwijs en zorg integraal met elkaar zijn verbonden. Vanuit deze visie is het dan ook belangrijk om per direct het gehele Sportcentrum te realiseren inclusief de sporthal.

Het op termijn aanbouwen van een sporthal aan een zwembad is een nodeloos dure en niet-kosten efficiënte ingreep. besparen nu betekent veel hogere kosten later. Hier wordt in de financiële sectie van dit document nader op ingegaan. Met onze aanpak worden de synergetische effecten van het bijeenbrengen van zwembad en sporthal, binnen het kader van samenwerkende verenigingen en het vergroten van de sociale cohesie, per direct gerealiseerd.

Ons uitgangspunt is dat door het benutten van twee vrijkomende locaties (oude zwembad en oude sporthal) aan veel van de gemeentelijke doelstellingen over bouwen voor de onderkant van de markt tegemoet gekomen kan worden. Uitstel van benutten van beide locaties betekent uitstel van het bieden van mogelijkheden voor een woning voor o.a. starters, statushouders en inwoners in problemen.

De multifunctionele functie van de accommodatie samen met het belang van een adequate zwemvoorziening in het kader van zowel toerisme als zwemvaardigheid hebben geleid tot een (beperkte) uitbreiding van het beoogde voorzieningenniveau.



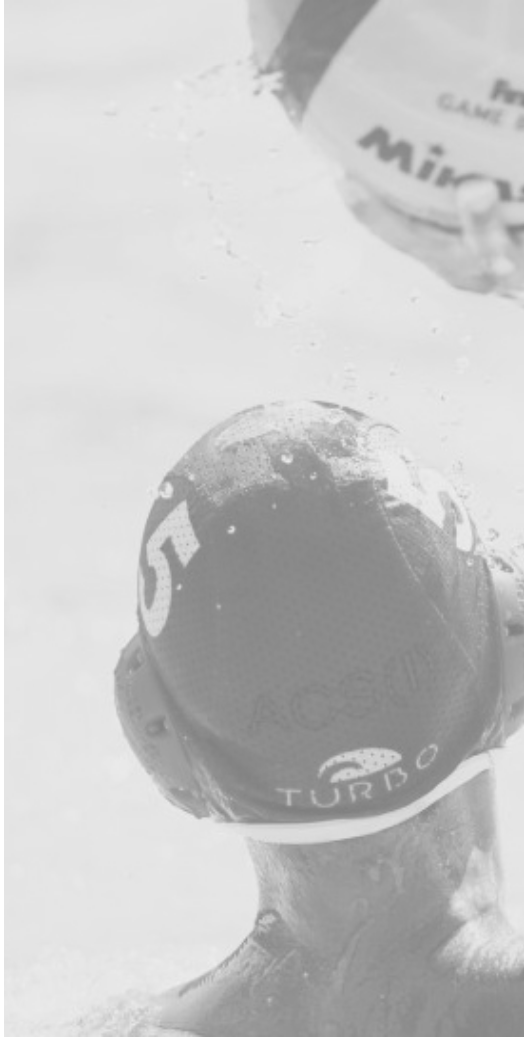
Wat vragen wij aan u als Raad?

- Kennis te nemen van de inhoud van dit document;
- Hierbij genomen beslissingen in het verleden niet als randvoorwaarden te hanteren;
- Akkoord te gaan met de voorgestelde integrale aanpak en daarmee de modulaire aanpak los te laten;
- De uitvoering in drie gedeeltes te splitsen zijnde de infrastructuur, de accommodatie en de woningbouw;
- Het College te verzoeken afspraken te maken met de Initiatiefgroep (op dat moment om te vormen in een Stichting) om de uitvoering (door de Stichting met participatie van gemeente en haar adviseurs) te doen plaatsvinden in lijn met geldende aanbestedingsregels;
- De urgentie van besluitvorming over dit onderwerp nogmaals bij het College onder de aandacht te brengen.

SAMEN Vooruitgang

Vergelijking Plan Gemeente vs Initiatiefgroep

Aspect	Deelaspect	Initiatiefgroep	Gemeente
Visie		Bewegen en sporten	Sporten
Kenmerken zwembad		Wedstrijd bad 25 x 15 Doelgroepen bad 15 x 10 Recreatie strook 125m2 (meer gebruiksmogelijkheden)	Wedstrijd b ad 25 x 15 Doelgroepen bad 15 x 20 -
Kenmerken sporthal		Grote zaal 48 x 28 Kleine zaal 28 x 24	Niet gevraagd
Kenmerk opzet		Integraal = direct veel synergievoordeel	Modulair = geen synergie
Financieel	Investering	18.000.000	12.500.000
(meerjarenplanning gemeente: 860.000/jr)	Totale exploitatie tekort korte termijn	755.000	816.000
	Totale exploitatie tekort lange termijn (na aanbouw sporthal)	755.000	838.000
	Begeleidingskosten	P.M.	P.M.
Woningbouw		2 locaties (tweede locatie 85 woningen= direct grondopbrengsten)	1 locatie
	Kenmerken woningbouw	Minimaal 40% sociale huurwoningen. Samenwerking woningbouw corporatie	Geen initiatief
Ambitie duurzaamheid		Hoog: alle 4 nieuwbouw projecten energie -neutraal.	Hoog, max. 2 projecten energieneutraal.
Opzet vervolg project	Organisatorisch	Integrale uitbesteding	Aanbesteding per component
	Financieel	Niet op balans gemeente	Wel op balans gemeente
	Uitvoering	Lagere begeleidingskosten en lagere belasting gemeentelijk apparaat	Hogere begeleidingskosten en hogere belasting gemeentelijk apparaat



Vergelijking plan Initiatiefgroep en plan gemeente.

De vergelijking van ons plan ten opzichte van het huidige gemeentelijke plan leidt tot het hiernaast staande totaaloverzicht. Per item zijn de verschillen kort gedefinieerd.

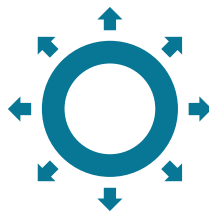
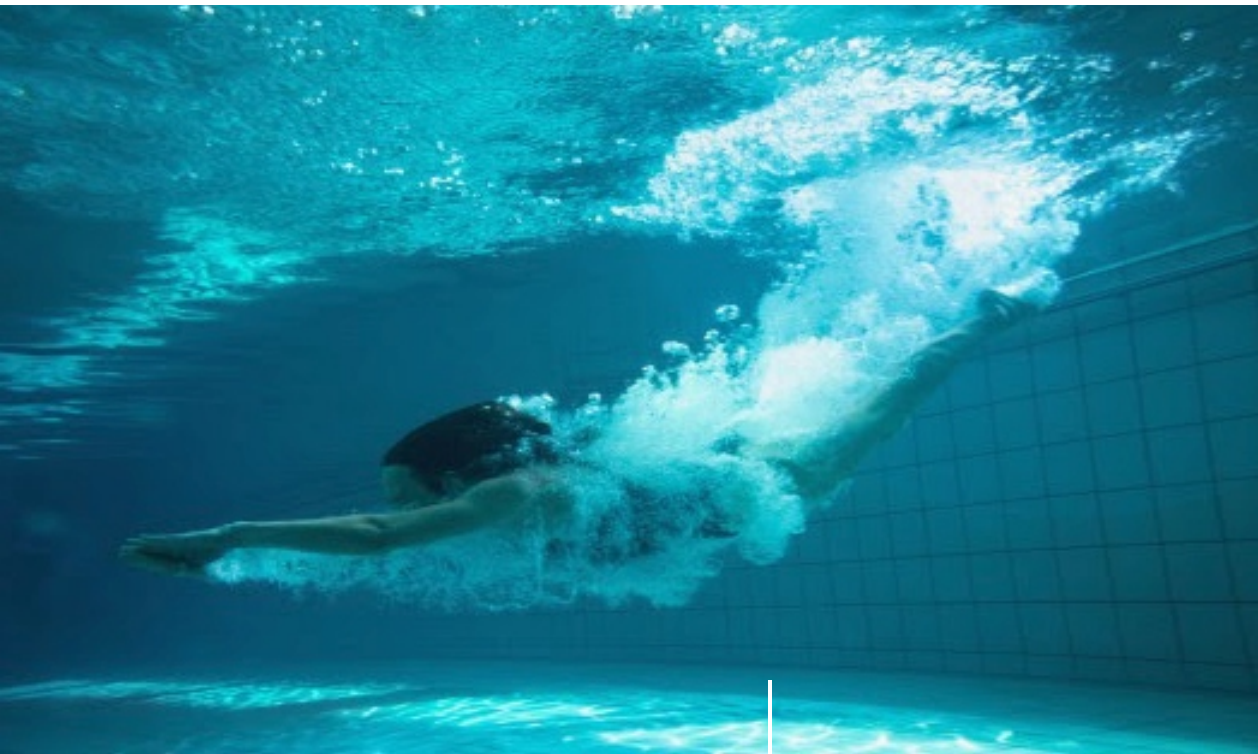
Alle genoemde elementen worden in de diverse hoofdstukken verder toegelicht. Belangrijk is nog te vermelden dat door de Initiatiefgroep diverse gesprekken met de huidige exploitanten van de sporthal zijn gevoerd en dat zij hebben uitgesproken positief te staan tegenover ons plan. Over de afwikkeling van het contract dient uiteraard verder te worden gesproken. De Initiatiefgroep stelt voor de kosten hiervan in mindering te brengen op de opbrengsten van de grond van deze locatie.

Afbakening van dit rapport.

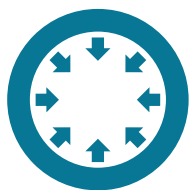
De herinrichting van Noord End kent een aantal „deelprojecten“, te weten: Infrastructuur buiten het sportpark, inrichting van het sportpark, de accommodatie [zwembad/sporthal], en de vrijkomende locaties voor woningbouw.

In de afgelopen maanden heeft binnen de gemeente intensief overleg plaatsgevonden - met directe betrokkenheid van de Raad - over de eerste 2 delen, en deze discussie lijkt vrijwel afgerond. En uiteraard zullen de uitkomsten van deze discussie door ons als gegeven worden beschouwd.

De mogelijkheid om op de twee vrijkomende locaties woningbouw te realiseren vloeit voort uit onze visie. De voorstellen in deze presentatie zijn dan ook geen uitgebreide ontwerpen, wel zijn deze illustratief voor wat de mogelijkheden voor woningbouw kunnen zijn. De genoemde aantallen en soorten woningen in het hoofdstukje 'Woningbouw' zijn derhalve indicatief.



Omgeving Sportpark



Inrichting Sportpark



Accommodatie



Woningbouw

Omgeving.

De bouw van een zwembad, dan wel sportcentrum, leidt tot noodzakelijke aanpassingen van de infrastructuur van dit deel van Noord-End. De keuze van al dan niet gefaseerde bouw van het sportcentrum is hierbij slechts van beperkte betekenis. Immers: ook bij de bouw van alléén een zwembad op dit moment, dient er ook volledig rekening te worden gehouden met de beoogde en toekomstige uitbreiding naar een volledige sportvoorziening.

De gemeente heeft in het afgelopen periode intensief overleg gevoerd met alle betrokkenen, en het lijkt er op dat over de gewenste aanpassingen van de infrastructuur in belangrijke mate consensus is bereikt, maar nog geen definitief plan. De laatste inzichten ten aanzien van de omgeving zijn derhalve nog niet in ons plan opgenomen.

Hoewel wij in de loop van de tijd onze eigen ontwerpen hierover hebben gemaakt willen wij de discussie niet overdoen. We tonen aan dat in onze plannen het sportcentrum volledig op veld 5 van FC Castricum kan worden gesitueerd.



Behoud:
Huidige verenigingen



Toevoegen:
Zwembad+ Sporthal

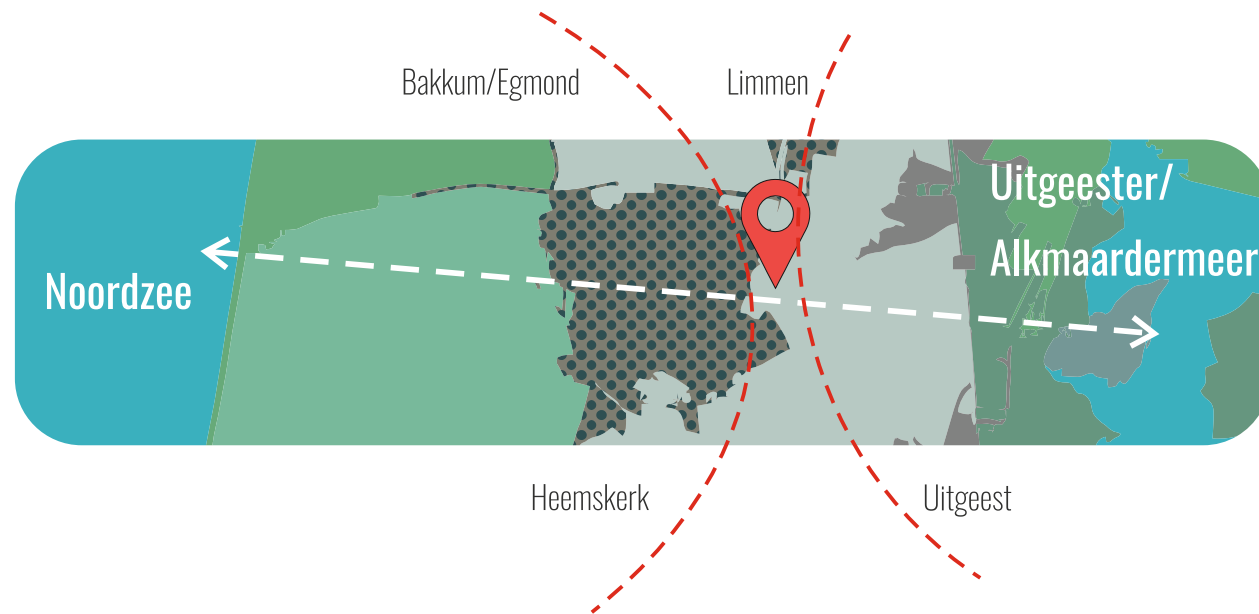


Keuze Gemeenteraad:
Veld 5 FCC = kunstgrasveld (Veld 2)
Uitbreidinglocatie (N) = KV Helios 2x kunstgrasveld

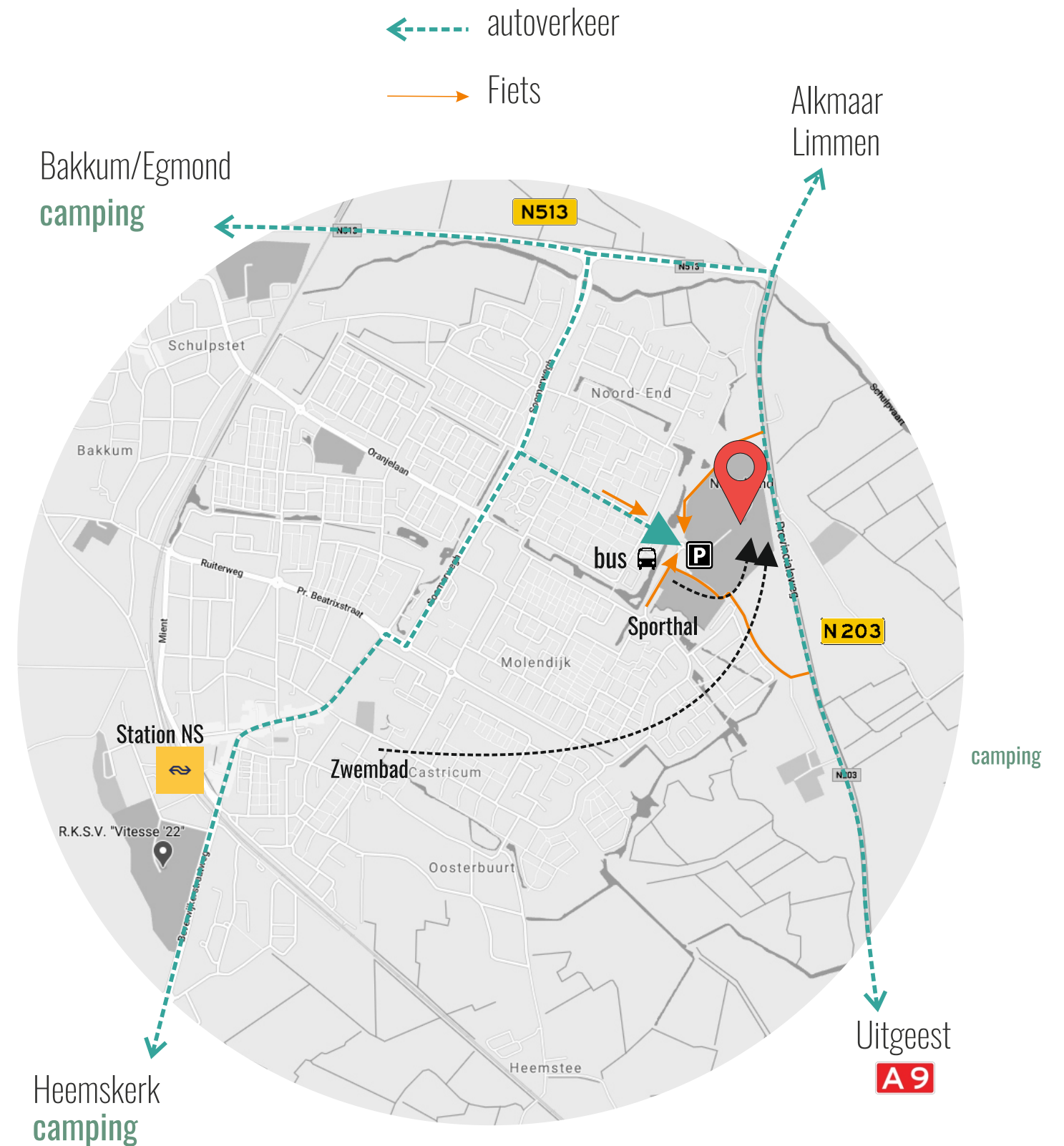


Aandacht voor:
Verkeer (auto/langzaam) >
Parkeerbehoefte >
Bereikbaarheid (LV!) ivm regionale functie >

regionaal



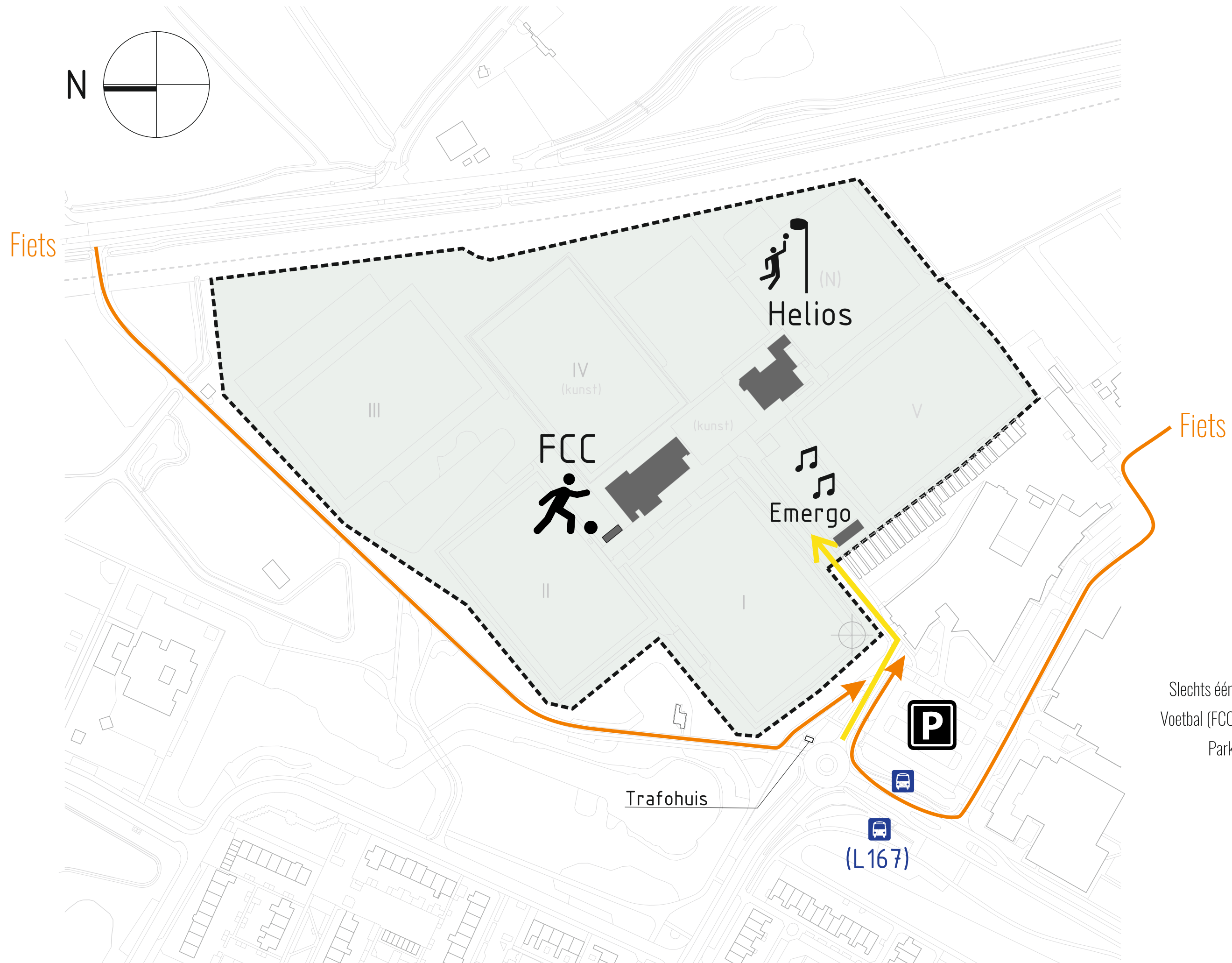
landelijk



lokaal

initiatiefgroep
nieuw zwembad
castricum





LOCATIE

52.55341/4.68835 | De Bloemen 71
1901 GT Castricum

Scope:
Oppervlakte: ca. 8,9Ha
Omtrek : ca. 1,4Km
Voetbal / Korfbal / Muziek

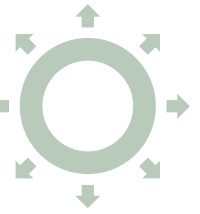
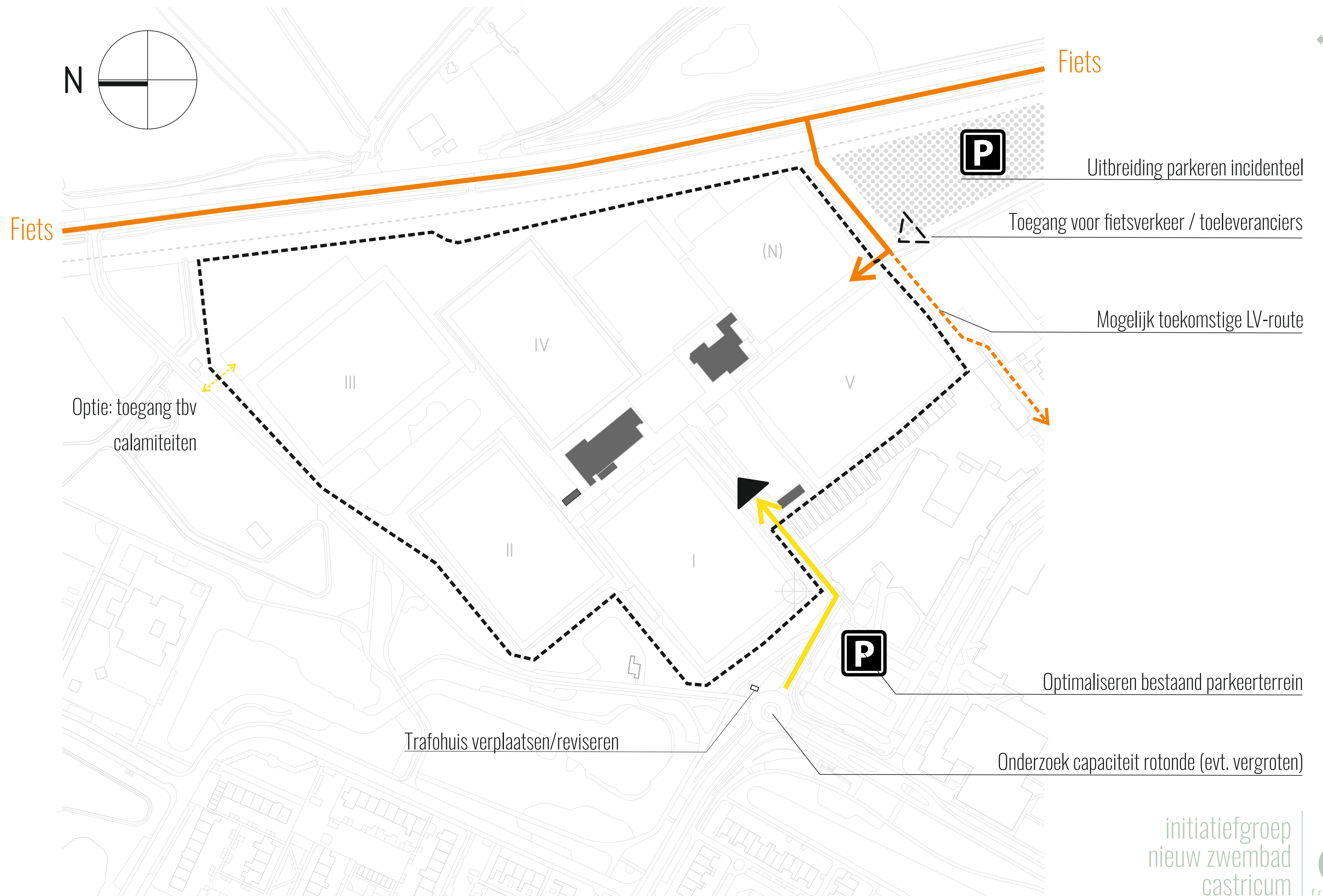
Bestaande situatie:

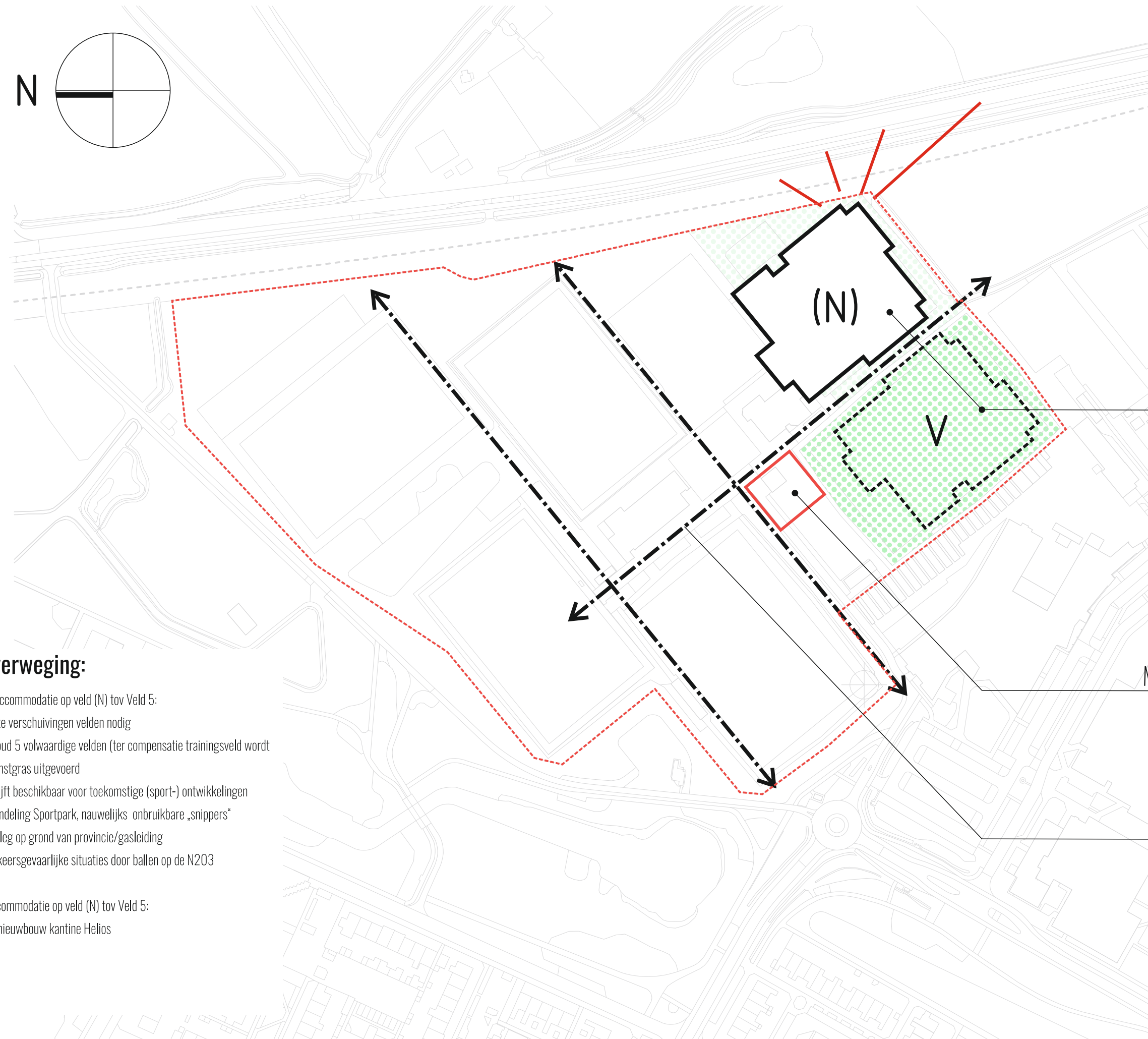
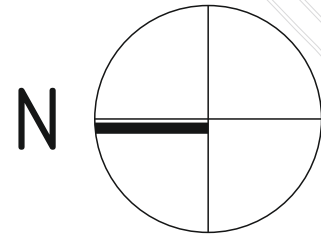
Slechts één toe- & uitgang voor alle voorzieningen
Voetbal (FCC)/ Korfbal (Helios) en muziek (Emergo)
Parkeren Sport + JPT + De Bloemen: 104pp

initiatiefgroep
nieuw zwembad
castricum



Park & omgeving toekomstig





Keuze raad: veld 5 + uitloop naar (N)

Minder valide parkeren / laden & lossen

Zichtlijnen / assen

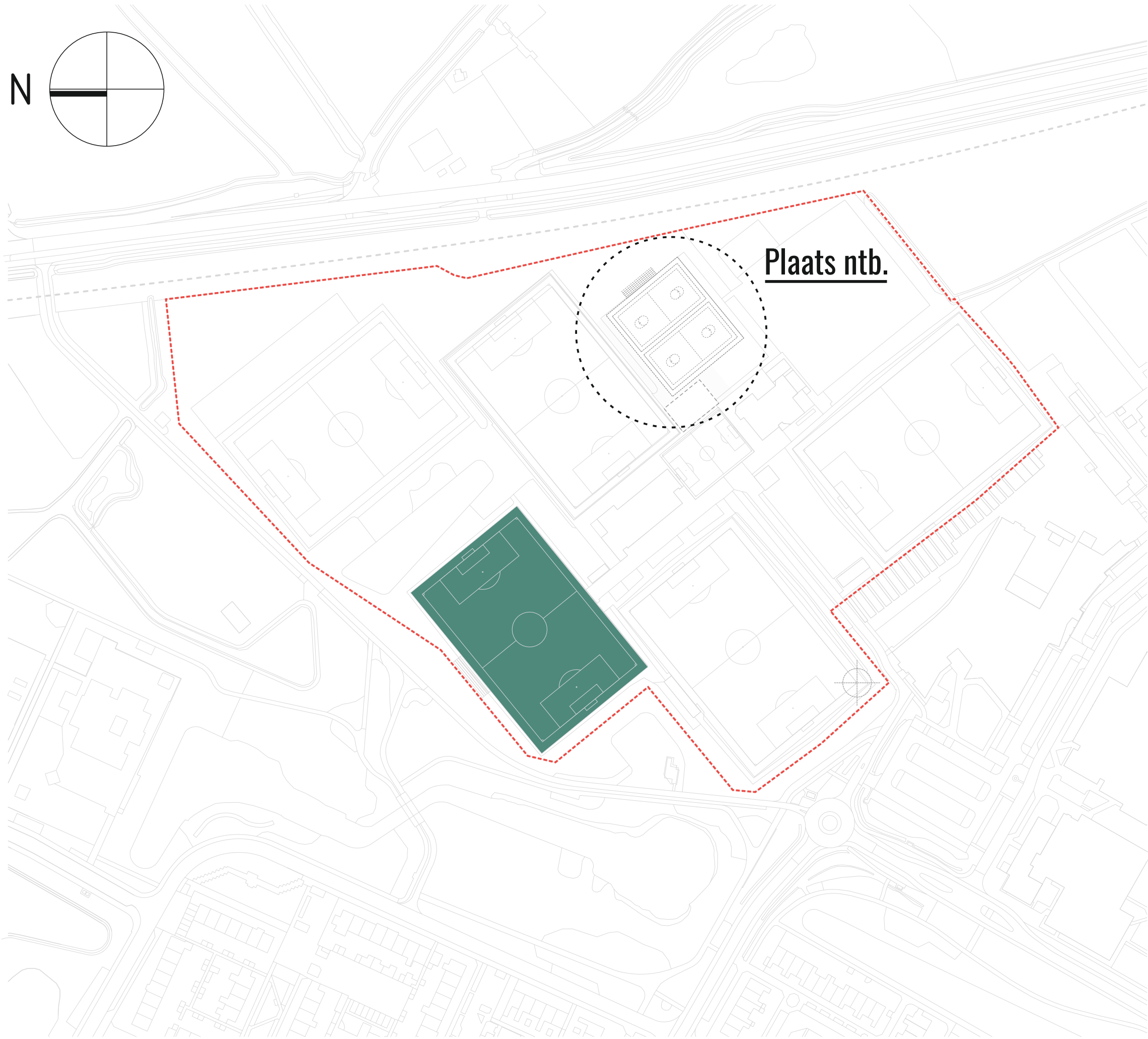
Ter overweging:

Voordelen accommodatie op veld (N) tov Veld 5:

1. Geen grote verschuivingen velden nodig
2. FCC behoud 5 volwaardige velden (ter compensatie trainingsveld wordt veld 2 in kunstgras uitgevoerd)
3. Veld 5 blijft beschikbaar voor toekomstige (sport-) ontwikkelingen
4. Heldere indeling Sportpark, nauwelijks onbruikbare „snippers“
5. Geen aanleg op grond van provincie/gasleiding
6. geen verkeersgevaarlijke situaties door ballen op de N203

Nadelen accommodatie op veld (N) tov Veld 5:

- ## 1. Sloop en nieuwbouw kantine Helios



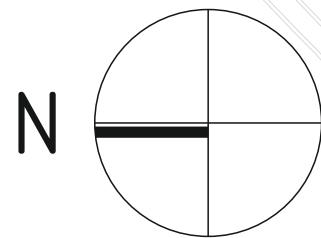
Kunstgras Korfbal:

2 Nieuwe kunstgrasvelden
 korfbal: 20x 40m
 recht voor de kantine
 locatie ntb.

Kunstgras Voetbal:

1 Nieuw kunstgrasveld
 voetbal (wedstrijdformaat): ca. 65 x 100m





BOOT CAMP

Zit-/Speelelementen:

Langs centrale as diverse zit-/speelelementen
Herkenbare route + fitness parcours



initiatiefgroep
nieuw zwembad
castricum



Sportcentrum:

Het uitgangspunt van de Initiatiefgroep is het direct combineren van zwembad met sporthal.

Zwembad:

Wedstrijd bad : 25 x 15 meter, inclusief beweegbare bodem,

Doelgroepen bad : 15 x 10 meter, met aansluitend een,

Recreatiestrook : 125 m2, inclusief diverse recreatieve voorzieningen

Bij de opzet is uitgegaan van een bewezen formule van succesvolle zwembaden die elders in Nederland geplaatst zijn. Qua opzet en inhoud, maar ook qua commerciële mogelijkheden, en uiteraard in nauw overleg met de betrokken partners. Ook bij de opzet van verwarming, koel- en reiniging installaties is uitgegaan van de laatste inzichten en mogelijkheden van techniek en commercie en duurzaamheid. Duurzaamheid wordt door de Initiatiefgroep als een zodanig belangwekkend aspect gezien, dat hierover in een separaat hoofdstuk een aantal opmerkingen worden gemaakt

Sporthal:

Grote hal : 48x28m, op te delen in 3 delen met separate toegang en tribunes,

Kleine hal : 28x22m, op te delen in 2 delen,

Inclusief : 2 Kleedkamers met sanitaire ruimte per hal-/zaaldeel
Scheidsrechterskleedkamers incl. sanitaire ruimte(n)
toestelbergingen,

Horecavoorziening:

Centraal gelegen horecavoorziening

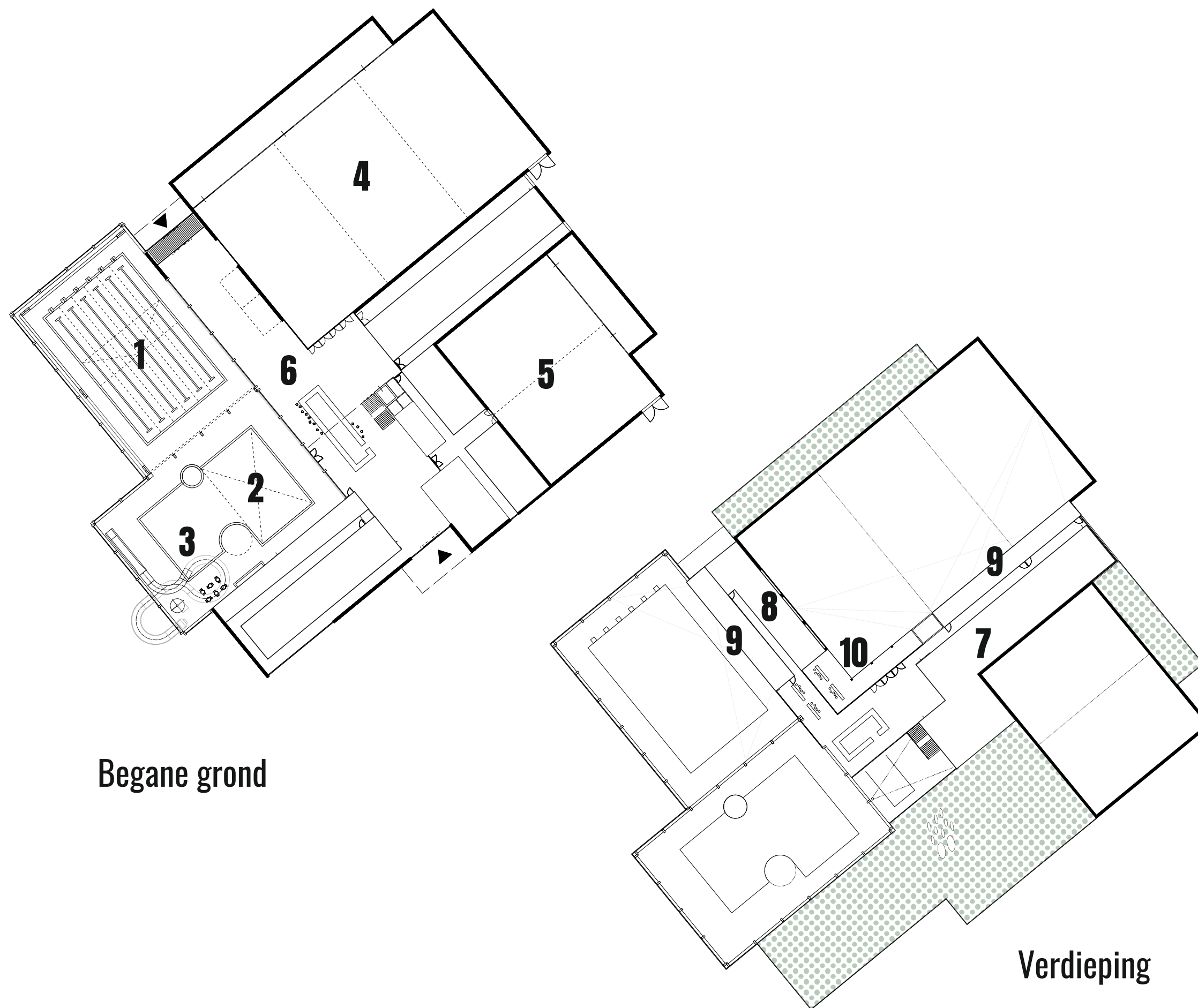
Overige faciliteiten waaronder een fitnessruimte en een ruimte mogelijk te gebruiken voor fysiotherapie.



Bij het opstellen van de cijfermatige overzichten is de weergegeven configuratie leidend geweest. Het sportcomplex is op basis van genoemde uitgangspunten in intensieve samenspraak met professionele partijen verder uitgewerkt. Een visuele weergave van het mogelijke plan is hierna geplaatst. We vermelden echter nadrukkelijk dat deze uitwerking niet noodzakelijkerwijs de finale visie van de Initiatiefgroep op dit punt hoeft te zijn. Het voorstel is dan ook geenszins onderwerp van voorgestelde besluitvorming door de Raad op dit moment.

Het nieuwe sportcomplex zal gaan voldoen aan de normen van NOC*NSF (binnensport), de KNZB (zwembaden) alsmede de KLV0 (bewegingsonderwijs). Hiermee is de sporttechnische kwaliteit geborgd.





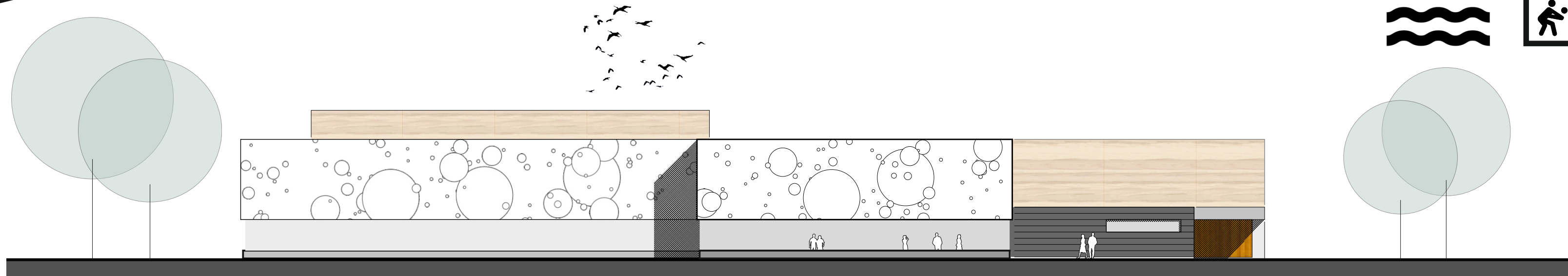
Begane grond

Verdieping

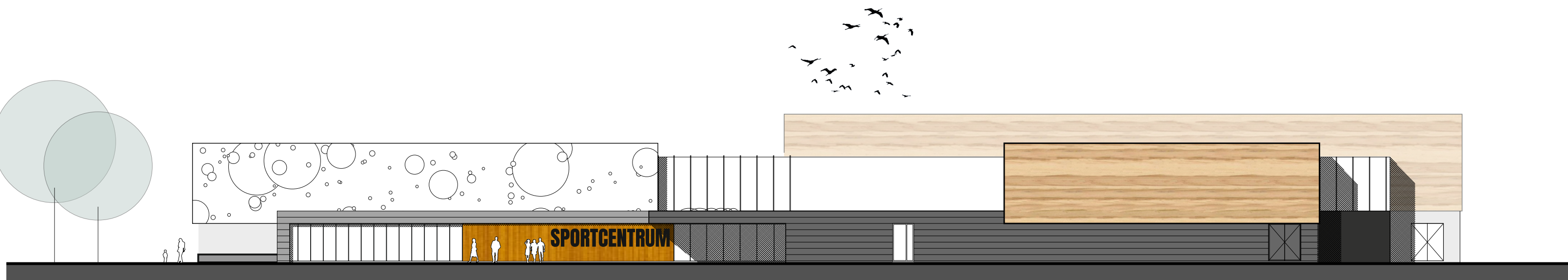


- 1 wedstrijd bad 25x15m
- 2 instructie bad 15x10m
- 3 recreatiestrook 125m²
- 4 grote zaal 28x44m
- 5 kleine zaal 22x 28m
- 6 horeca
- 7 fitness
- 8 kantoor/ vergaderruimte
- 9 tribune
- 10 balkon

Voorstel

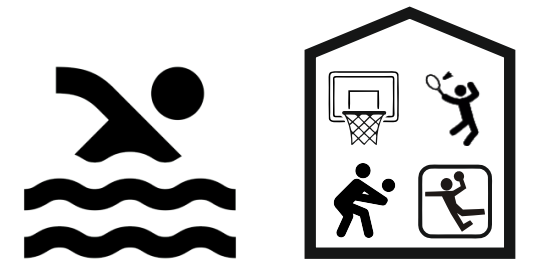
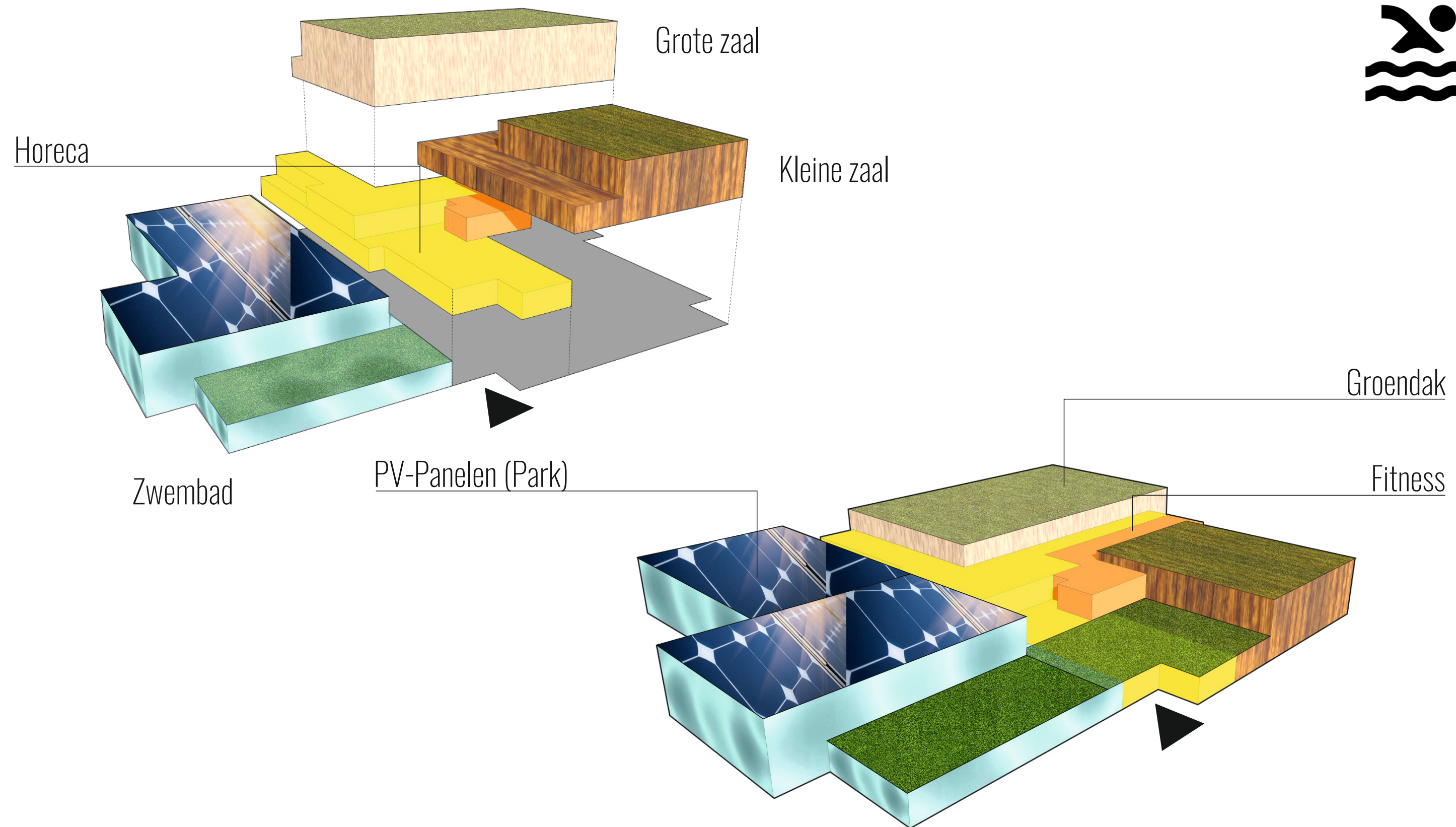


Westgevel



Zuidgevel

Voorstel



WONINGBOUW

Vrijkomende Locaties

Woningbouw.

Als uitkomst van de integrale aanpak ontstaat de mogelijkheid voor woningbouw op de locatie van sporthal De Bloemen naast de mogelijkheden voor planontwikkeling op de vrijkomende locatie van Zwembad De Witte Brug. Door het in één keer bouwen en exploiteren van een gecombineerd zwembad plus sportpark ontstaan bouwmogelijkheden op twee vrijkomende locaties.

De voordelen van de gezamenlijke bouw van sporthal en zwembad zijn dat bijna per direct met het nadenken over en het invullen van beide locaties begonnen kan worden. De gemeente kan hierbij door de Raad het randvoorwaarden - en eisenpakket op laten stellen. De groep heeft per locatie de bouwmogelijkheden in kaart gebracht en is uiteraard bereid in het verdere traject een adviserende rol te spelen. We beseffen dat woningbouw als zodanig geen onderdeel vormt van dit besluitvormingsdocument, maar impressietekeningen zijn in dit document opgenomen.

Wellicht ten overvloede wijzen wij de Raad nog wel op de gevolgen van Woningbouw voor de totale infrastructuur waaronder bijvoorbeeld de parkeerbehoefte. Daarnaast zijn er raakvlakken met andere werkstromen bijvoorbeeld met betrekking tot een gezamenlijke visie rondom duurzaamheidsaspecten.

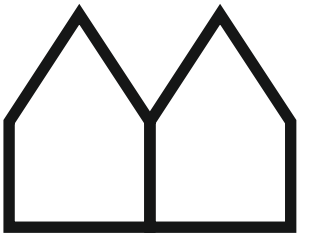
De additionele mogelijkheden voor woningbouw vormt een van de pijlers van ons plan. Medewerking van de huidige exploitanten van de sporthal De Bloemen, die immers nog een langdurig recht tot het exploiteren van de sporthal hebben is dan ook van evidente betekenis. Wij hebben hierover meerdere gesprekken met de exploitanten gevoerd. Zij hebben hierbij nadrukkelijk aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit plan.

Uiteraard zal het doorbreken van de exploitatieovereenkomst eenmalige kosten met zich meebrengen. De Initiatiefgroep is van mening dat vanuit bedrijfseconomisch perspectief het in de reden ligt deze kosten te dekken uit de opbrengsten uit de grondverkoop. Uiteraard met inachtneming van geldende verslaggevingsbepalingen.

Het per direct moeten compenseren van de exploitanten van sporthal De Bloemen i.v.m. afkoop lopende contract kan gezien worden als een nadeel. Maar deze kosten staan in geen enkele verhouding ten opzichte van het over tien/vijftien jaar weer moeten opbreken van de locatie Noord End om zowel de infrastructuur aan te moeten passen, de koppeling tussen zwembad en sporthal aan te brengen, de investering opnieuw in begeleiding van het maatschappelijke en uitvoerende traject.

Daarnaast mist de gemeenschap een grote kans om tegemoet te kunnen komen aan de eisen en wensen vanuit de markt. Juist nu wordt geschreeuwd om goedkope woningen en dan met name sociale huurwoningen. Door al deze mogelijkheden niet op te nemen in de gemeentelijke route ontstaat er een gevoel dat afkoop van het contract van de exploitanten van de Bloemen geld kost, maar deze afkoop levert juist enorme voordelen op.

De Initiatiefgroep Nieuw Zwembad



WONINGBOUW

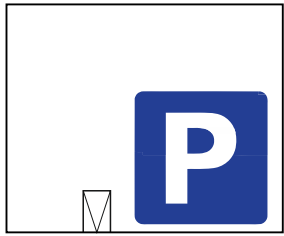
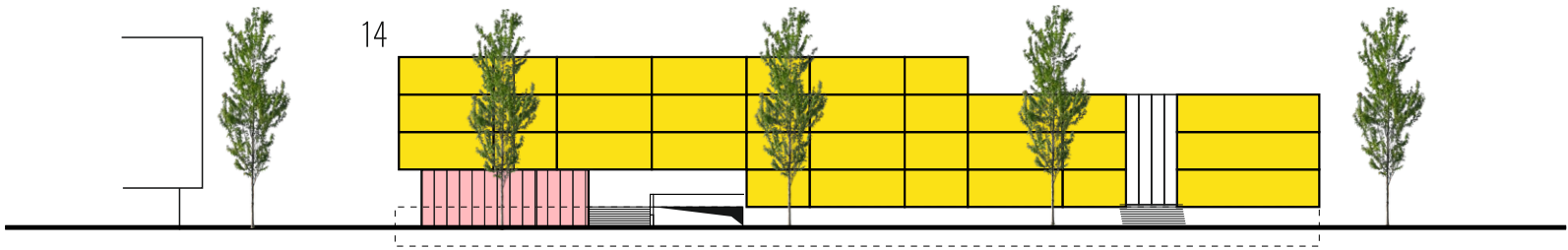
Locatie Zwembad



Aantal	Soort	BVO	kavel
10	2-1/kap	175	9x25
12	ééngesinswoningen	135	5,5x27
52	appartementen	55	-
9	senioren-woningen	55	5,5x20
83	woningen		

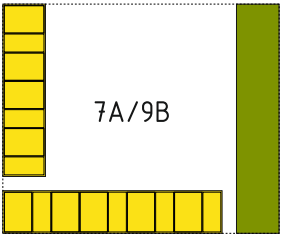
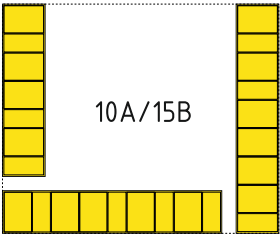
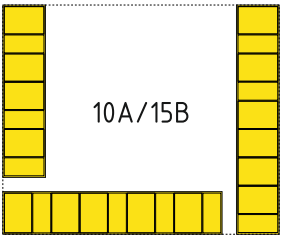
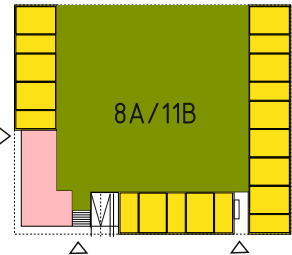
WONINGBOUW

Locatie Sporthal



HALF VERDIEPT PARKEREN
ONDER WONINGEN (MAX. 180PP)

BINNENTUIN



GROENDAK

Aantal	Soort	BVO
35	appartement - A	55
50	appartement - B	83
85	woningen	





Financiële onderbouwing

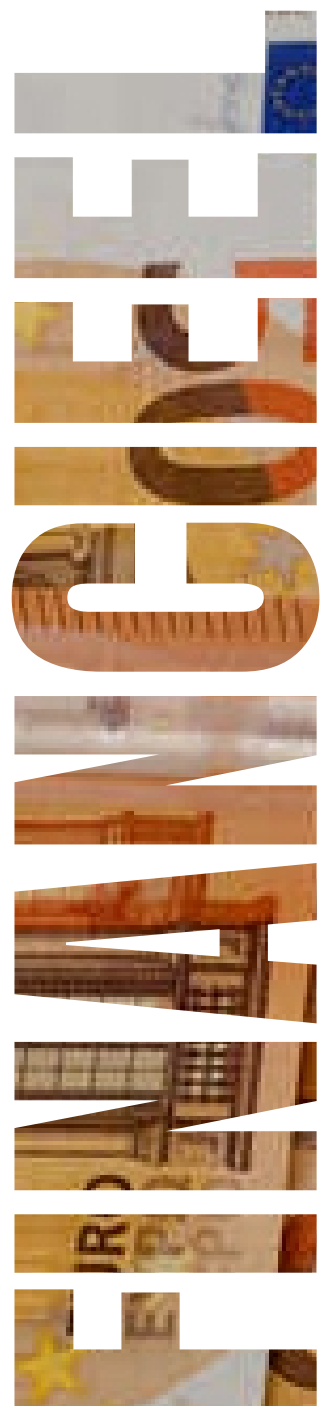
De exploitatie.

Het totale jaarlijkse tekort (voor de eerste jaren) kan als volgt worden weergegeven:

	Initiatiefgroep	Gemeente
Exploitatielasten	85.000	361.104
Kapitaalslasten	670.000	465.000
Totaal tekort	755.000	816.104

De exploitatielasten zijn als volgt opgebouwd:

	Initiatiefgroep	Gemeente
Opbrengsten		
Recreatie	200.000	133.383
Instructie	325.000	300.000
Doelgroepen	75.000	69.683
Schoolzwemmen	1.123	1.123
Verenigingen	90.567	90.567
Verhuur fitnessruimte	60.000	
Verhuur sporthal incl. scholen	250.000	
Nettowinst horeca	75.000	32.858
Overige opbrengsten	10.000	5.000
Totaal opbrengsten	1.086.690	632.794
Lasten		
Personeelskosten	600.000	590.988
Energie/Chemicaliën	80.000	77.696
Belastingen en verzekeringen	136.851	80.998
Onderhoud	180.000	140.000
Overige exploitatiekosten	174.506	104.216
Totaal lasten	1.171.357	993.898
Totaal	84.667	361.104



Financiële onderbouwing

De exploitatie (vervolg).

De exploitatieoverzichten zoals deze door OLCO in het verleden zijn opgesteld omvatten de geprojecteerde resultaten voor de zogenaamde variant 7 incl. recreatie. Deze variant komt op hoofdlijnen overeen met de voorstellen van de Initiatiefgroep. De Initiatiefgroep heeft deze cijfers nogmaals getoetst en heeft vastgesteld geen materiele wijzigingen nodig te achten. Bovenstaande exploitatieopbrengsten en lasten komen dan ook grotendeels overeen met de door OLCO verstrekte informatie.

De exploitatie wordt zeer positief beïnvloed door de combinatie zwembad plus sporthal. De uitbreiding van recreatieve zwemvoorzieningen leidt tot aanzienlijk hogere opbrengsten uit kaartverkoop en horeca terwijl de kosten slechts beperkt stijgen. Voor het onderhoud wordt een 30-jarig onderhoudscontract met de bouwer van de accommodatie afgesloten. Het voor onderhoud opgenomen bedrag is gebaseerd op de indicatieve opgave van de beoogde bouwer.

Kapitaalslasten.

De kapitaalslasten zijn bepaald op basis van een 30-jarige annuïtaire lening voor een bedrag gelijk aan de totale investering van 18 miljoen en een rentepercentage van 0,75%. De rente op de kapitaalmarkt is momenteel historisch laag en financiering door de gemeente of onder garantie van de gemeente kan tegen deze condities plaatsvinden. De kapitaalslasten voor de gemeentelijke variant zijn naar beneden aangepast (van 1,25% naar 0,75%) ten opzichte van de door OLCO opgeleverde berekeningen om de vergelijking zuiver te houden.

Financieringsstructuur.

De financieringsstructuur is afhankelijk van de totale structuur die voor de verdere uitvoering van het project wordt gekozen. Zoals elders in dit document opgenomen verzoeken wij de gemeente de verdere uitvoering ter hand te mogen nemen onder nader te bespreken voorwaarden. In dit scenario zal de leningsovereenkomst met de bank door de Stichting onder garantie van de Gemeente worden afgesloten. Bijkomend voordeel van deze structuur is dat deze lening niet in de balans van de Gemeente hoeft te worden opgenomen.

Begeleidingskosten.

Binnen de Initiatiefgroep is veel expertise aanwezig met betrekking tot het ontwikkelen van (sport) accommodaties. Deze expertise wil de Initiatiefgroep, indien zij daartoe in de gelegenheid wordt gesteld, blijven inzetten voor de uitvoering van dit project. Ten opzichte van het volledig externaliseren van dit project zullen hier kostenvoordelen mee kunnen worden behaald. Kwantificeren van dit voordeel op dit moment is niet echter niet haalbaar mede omdat de Initiatiefgroep niet alle afspraken met bestaande partijen kent. Om deze reden is het veronderstelde voordeel in begeleidingskosten als PM post opgenomen.

Lokale betrokkenheid.

Zwembadbouwer Vaessen heeft, na overleg met de OVC, toegezegd waar mogelijk lokale partijen te willen betrekken bij het realiseren van het nieuwe sportcentrum.

DUURZAAMHEID

Mogelijke maatregelen

Duurzaamheid.

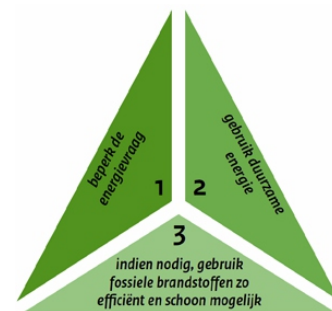
Conform onze ambitie hebben wij rekening gehouden met een zeer duurzaam sportcentrum. Nu is duurzaamheid een veel gebruikt begrip dezer dagen. Voor het beoordelen van het sportcentrum als geheel moeten we dus vooraf definiëren wat een duurzaam gebouw voor ons betekent.

Gemeente Castricum heeft recentelijk het „Ambitiedocument Klimaat“ gepubliceerd, waarin de volgende thema's opgenomen zijn:

1. Energietransitie,
2. Duurzame mobiliteit,
3. Klimaatadaptatie,
4. Circulaire economie,
5. Duurzame bedrijfsvoering.

Een duurzaam gebouw is meer dan een dak alleen; het moet een omgeving zijn waarin je prettig, comfortabel en gezond kunt verblijven. Deze kwaliteiten worden gewogen in een integrale ontwerpbenadering, en concreet gemaakt in een uiteindelijke keuzes van de materialen & installaties, in de organisatie en het beheer. Bij voorkeur hebben onze keuzes nu, zo min mogelijk nadelige gevolgen, en het liefst positieve gevolgen voor de toekomst.

GPR berekeningen van eerdere -soortgelijke- projecten zijn beschikbaar, en hebben als uitgangspunt gediend voor het voor u liggende voorstel. Uitgangspunt is om voor het combineerde gebouw minimaal een gemiddelde score van 8 of meer te realiseren.



1. Energietransitie

Voor het ontwerpen, en het bepalen van de energievraag van het nieuwe sportcentrum, zal de Trias-Energetica leidend zijn, dat wil zeggen:

- Beperk de energievraag door toepassen van goede /betere/beste isolatie,
- Gebruik hernieuwbare energiebronnen, c.q. duurzame energie, voor het verwarmen, koelen en laten werken van het centrum,
- Slim omgaan met de aanwezige en benodigde energie door slimme systemen toe te passen, met een hoog rendement. (gebalanceerde warmtebuffers /opslag).

Om te komen tot een zo laag mogelijke energievraag wordt uitgegaan van een compacte opzet van het gebouw, en een hoogwaardige thermische schil, dwz: een verhoogde warmteweerstand van vloeren wanden en daken, hoogwaardig glas, kozijnen met dubbele kierdichting, verlichting in LED, enz enz. Waarden die uitgaan boven de huidige eisen in de BENG-norm (Bijna-energie-neutraal-gebouw)

Duurzame energie halen we uit de warmtepomp met als bron de buffer onder de parkeerplaats voor minder validen in het hart van het park. Er kan zelfs onderzocht worden of de overige kantines hier ook geen gebruik van zouden kunnen gaan maken. De benodigde stroom komt van de hoogrendement zonnepanelen op het dak van het zwembad.



- BENG of ENG?
- GPR / LEED / BREEAM-NL Score?
- Warmtebuffer onder (MIVA-) parkeerplekken?
- PV op de hoogste daken!
- Groendak op de zichtdaken!
- Infiltratie-mogelijkheid / hergebruik regenwater onderzoeken.



24

initiatiefgroep
nieuw zwembad
castricum



DUURZAAMHEID

Mogelijke maatregelen

Slim gebruik aanwezige energie door de eenmaal opgewekte warmte, of het surplus aan opgewekte warmte, te bufferen in een zgn. warmwater-buffer onder de Minder Valide parkeerplaatsen op het terrein.

Maar ook door toepassing van meer gangbare systemen als:

- Lage temperatuur verwarming,
- CO₂-regeling op ventilatiegebieten,
- WTW (warmte terugwinning) op retourlucht,
- LED verlichting,
- Hoogtemperatuur koelen voor horeca en kantoor/vergader ruimten,
- Watervoerende klimaatsystemen in centrale hal/horeca/entree,
- WTW op het bad- & douchewater,
- Energiezuinige pompen, enz enz.

Buiten deze installatietechnische oplossingen is ook onderzocht welke ontwerp oplossingen kunnen bijdragen aan een lager energieverbruik:

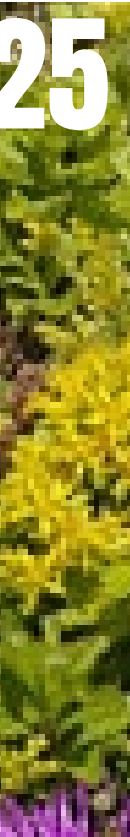
- Optimaliseren daglichttoetreding,
- Hergebruik toegepaste materialen,
- Groendak tbv buffering regenwater,
- Houten draagconstructie om Co₂ footprint te verlagen,
- Biodiversiteit stimuleren door toepassing van keuze planten in het groendak, aanbrengen van nestkasten, enz.

Of een gebouw als prettig ervaren wordt door de gebruikers wordt grotendeels bepaald door twee hoofdzaken: enerzijds de architectonische kwaliteit van het gebouwde, en anderzijds het comfort in al haar facetten. Is het er bijvoorbeeld behaaglijk warm of juist koel, en niet té, is de luchtkwaliteit schoon en fris, is er voldoende licht en contact met de buitenruimte, galmt het niet teveel, enz enz?

Het sportcentrum moet een prettige, comfortabele en vooral gezonde omgeving zijn om in te sporten als wel om in te verblijven. Er moet dus ruimschoots aandacht zijn voor de kwaliteit van het binnen-milieu, de luchtkwaliteit, het thermische-, akoestische- en visuele comfort. Maar ook de keuze van materialen en hun bouwfysische kwaliteiten (denk aan vocht en schimmel) zijn uiterst belangrijk voor een goed en gezond sportcentrum.

Het toepassen van zgn. ,groen' in binnenruimten heeft inmiddels al meer dan voldoende haar nut bewezen op een prettige beleving van de ruimte. De centrale hal c.q. horeca zal dan ook voorzien worden van meerder zgn. groene wanden. Eén en ander wordt omschreven in het programma van eisen, en dit zal uiteraard als ondergrens dienen, en bij voorkeur daar ruimschoots bovenuit stijgen.

Als initiatiefgroep zijn we in gesprek geweest met Urgenda om een eerst aanzet te maken tot een duurzame en verantwoorde accommodatie, waarbij de Co₂ footprint tot een minimum beperkt wordt. Het sportcentrum kan met wat kleine aanpassing zelfs tot de energieleverancier van het gehele sportpark, of zelfs daarbuiten, gaan fungeren. We hebben de toezegging van Urgenda om ons ook in het vervolg van dit project bij te blijven staan in onze duurzaamheidsambities



DUURZAAMHEID

Mogelijke maatregelen

Circulariteit

De materialen voor elk nieuw gebouw zijn tegenwoordig vanzelfsprekend duurzaam: vooral de keuze voor hernieuwbare bouwmaterialen heeft de voorkeur: hout (uiteraard met minimaal FSC keurmerk), gerecycled glas, het gebruikte beton duurzaam geoptimaliseerd met secundaire grondstoffen als toeslagmateriaal, enz enz.

Het oude zwembad zal pas worden gesloopt als het nieuwe sportcentrum in gebruik is genomen, dus direct gebruik van materialen uit de oude locatie is niet mogelijk. Wel wordt er - uiteraard- onderzocht welke materialen er afgevoerd kunnen worden naar een recyclebedrijf om te gebruiken in andere projecten. Immers: ons sloopafval is iemand anders' grondstof!

Madaster

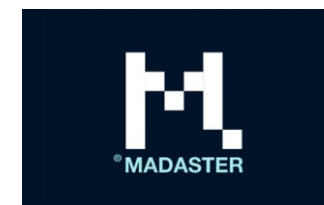
Madaster is het kadaster voor materialen. In een -online- platform worden gebouwen geregistreerd, inclusief de materialen en producten die zich er in bevinden. Het registreren, documenteren en archiveren van materialen in gebouwen en constructies maakt hergebruik eenvoudiger, stimuleert slim ontwerpen en elimineert afval. Een gebouw wordt hiermee een depot van materialen!

Cradle-2-Cradle

Duurzame ambities zijn uiteraard lovenswaardig, maar stranden als er onvoldoende aandacht is voor de leveranciers & partners van de opdrachtnemer. Duurzaam inkopen is dus niet alleen een 'must' voor een duurzame ontwikkeling in de realisatiefase, maar ook in de exploitatieperiode.

Cradle to cradle is al ruim 30 jaar een begrip, maar de ontwikkeling van C2C-producten en methoden krijgt pas de laatste jaren vaart. Het gebouwde moet een toevoeging zijn voor mens en milieu. In de uitwerking van de plannen zullen we daarom zoveel mogelijk leveranciers en producten geselecteerd worden die het C2C- principe ondersteunen. In de uiteindelijke GPR-score zal dan ook het C2C principe één van de weegfactoren zijn.

Zoals reeds aangegeven zal door de beoogde zwembadbouwer zoveel mogelijk lokale partners ingeschakeld worden om het aantal verkeersbewegingen te minimaliseren.





De initiatiefgroep wil graag de volgende mensen/partijen bedanken voor hun samenwerking in de afgelopen periode (in willekeurige volgorde):

Peter van Splunter, Herman Rijdsijk, Rick van den Toorn, John Böhm, Bert Visser, Ed van t Riet, Peter Verbeek, Gerard Min, Mark Röttgering, Leo van Schoonhoven, Han Kriek, Frank Drost, personeel Zwembad De Witte Brug, Nico Scheerman, CALorie, Bert Meijer, Drijver en Partners, Tom van Brederode, Aart Leemhuis, Sportfondsen Nederland, Wouter den Harder, Dennis de Haas, dhr. Landsbergen, Edwin Steeman, Arjen Fruitema

Slotwoord.

Zoals wij hopen overtuigend aangetoond te hebben in dit document, is het direct realiseren van een sportcentrum - waarin zowel een zwembad als sporthal is opgenomen - ons inziens de juiste weg voorwaarts. Wij realiseren ons hierbij ten volle dat deze aanpak nog vele uitdagingen kent zowel in politieke besluitvorming als operationele uitvoering.

Wij realiseren ons ook dat reeds door de Raad ingenomen standpunten en kaders niet telkens opnieuw ter discussie moeten worden gesteld. Wij zijn echter overtuigd van de logica van onze voorstellen zodat we deze nogmaals bij u als Raad onder de aandacht brengen.

Allereerst dient dan ook de Raad een standpunt over dit onderwerp in te nemen. Indien de Raad besluit de gefaseerde aanpak niet ter discussie te willen stellen en daarmee onze voorstellen niet over te nemen, dan is dat uiteraard aan de Raad.

Indien de Raad de integrale aanpak aanvaardt, zijn wij ook gaarne bereid de verantwoordelijkheid voor de uitvoering op ons te nemen onder nader te bepalen afspraken tussen gemeente en de Initiatiefgroep. We denken dat onze betrokkenheid bij dit dossier en deskundigheid op dit gebied een belangrijke bijdrage zouden kunnen betekenen voor een adequate waaronder spoedige uitvoering.

Ten behoeve van de uitvoering hebben wij reeds gedachten ontwikkeld over de wijze waarop de relatie met de gemeente en drie benoemde werkstromen vormgegeven zou kunnen worden.

Ook hebben wij nagedacht over de structuur en bemensing van onze organisatie waarbij veel aandacht zal worden geschonken aan aspecten als snelheid, accountability, transparantie, duurzaamheid, financieel beheer, draagvlak en kwaliteitscontrole.

Wij kijken uit naar verder overleg hierover met uw Raad en hopen dat wij u de input hebben kunnen leveren om een verantwoorde beslissing voor onze gemeenschap te kunnen nemen.

Het is nu aan u!

De Initiatiefgroep Nieuw Zwembad

realisatie sportcentrum noord-end

VISIEDOCUMENT REALISATIE

Dank U | thank you

initiatiefgroep
nieuw zwembad
castricum

