

zwembad 't Willaer

Scherpenzeel

Bouwkundig Onderzoek Zwembad 't Willaer

De Breelaan 6
3925 HX Scherpenzeel



Inleiding:

Zwembad 't Willaer in Scherpenzeel is het gemeentelijk buitenbad gelegen aan de Breelaan 6. Het zwembad wordt door Stichting Zwembad 't Willaer beheerd. Het complex dateert uit 1959 en omvat een diep bassin, een ondiep bassin, een peuterbassin, een badmeesterpost en een gebouw met kassa/receptie, kleedruimten, kiosk en werkplaats.

Optisport heeft opdracht gekregen om een onderzoek uit te voeren. Dit bouwkundig onderzoek richt zich op twee scenario's:

1. Beperkte Renovatie: inzicht in de noodzakelijke renovatiewerkzaamheden en vervangingen
2. Uitgebreide Renovatie: inzicht in de mogelijkheden voor herbouw/nieuwbouw en een optimale indeling.

Opbouw van het rapport:

Het rapport is opgebouwd in drie delen, te weten:

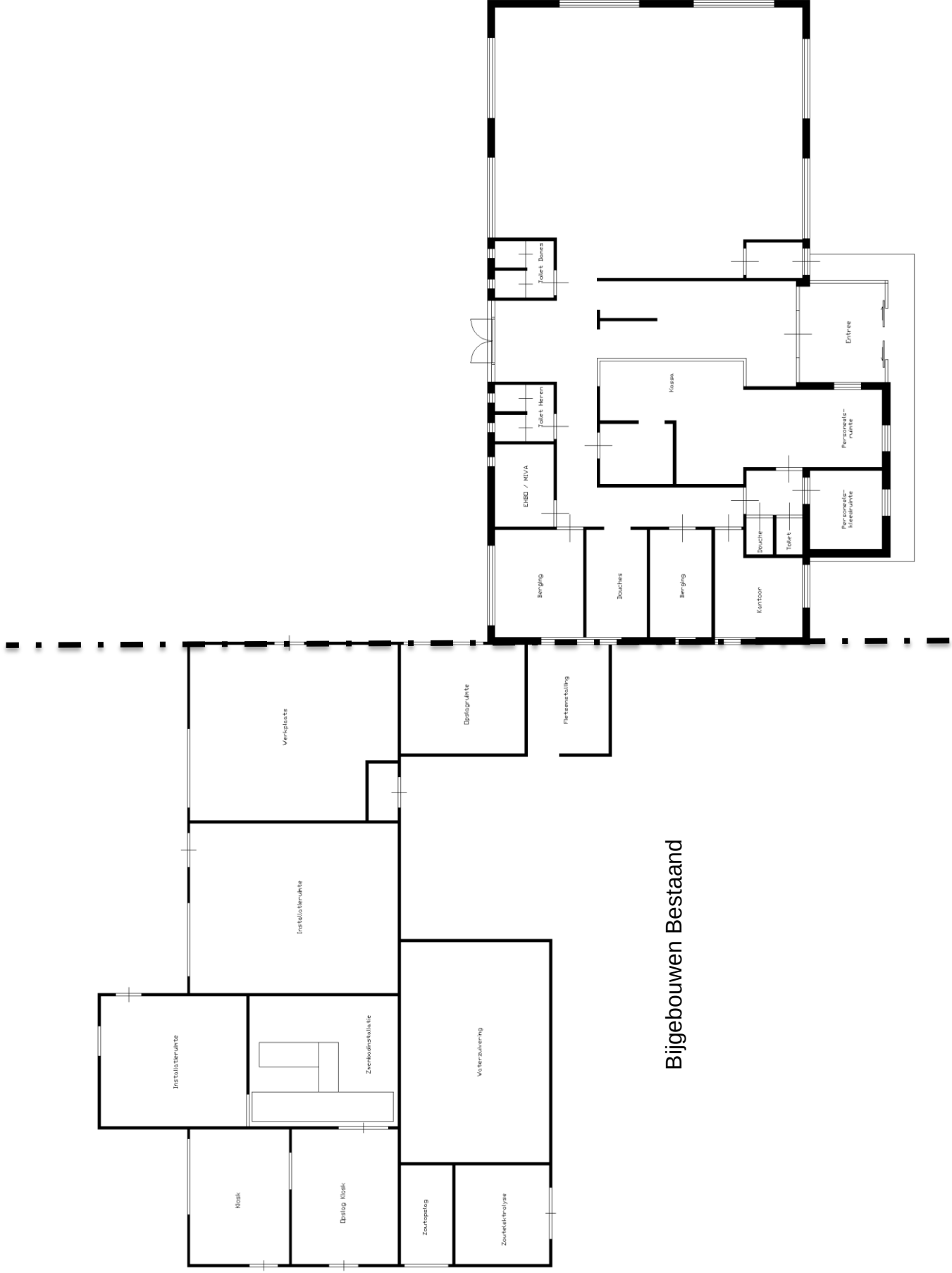
- Beperkte Renovatie(kosten)
- Advies indeling t.a.v. exploitatie
- Uitgebreide Renovatie(kosten)

Eerste indruk pand:

Het zwembad is bouwkundig op te delen in twee categorieën. Het hoofdgebouw, c.q. de publieke ruimte, en de naastgelegen bijgebouwen. Het bad beschikt over een drietal baden. Een diep bassin, 21 bij 50 meter, een ondiep bassin, 20 bij 45 meter, en een peuterbad. Het hoofdgebouw is de centrale baken van het complex. Dit deel kenmerkt zich door de grotendeels openbare functie. De bezoekers worden vanuit de parkeerplaats hiernaartoe geleid. De kassa bevindt zich vrij centraal in het pand. Naast de betaalmogelijkheden bevinden de kleedruimten, toiletten en douches zich ook in dit deel van het zwembad. Een kwart van het pand is gereserveerd voor het personeel. De hoofdlijnen van het hoofdgebouw is zeer functionalistisch en symmetrisch te noemen. Dit maakt toekomstige renovaties en herinrichting beduidend eenvoudiger. De bijgebouwen zijn in de latere jaren aangebouwd. En dienen hoofdzakelijk als ondersteuning voor de bedrijfsvoering van het bad. In de bijgebouwen bevinden zich de opslagruimten, werkruimten en de technische installaties. Met als uitzondering is, in de verste hoek, een kiosk gelegen. De kiosk wordt geëxploiteerd door een uitbater. De uitbater heeft alle middelen ter beschikking om zelfstandig de bedrijfsvoering uit te voeren.

Huidige staat:

Hoewel het pand uit 1959 stamt, is de staat van het pand redelijk tot goed te noemen. Dit is mede dankzij de vrijwilligers welke zich inzetten voor het onderhouden van het gebouw. Zowel bouwkundig als installatietechnisch is het uitgevoerde onderhoud waarneembaar. Dit maakt dat de levensduur van het pand, met een minimale investering aan onderhoud, verlengd kan worden. Afhankelijk van de renovatiewerkzaamheden kan er naar verwachting minimaal tussen de 5 tot 30 jaar gewonnen worden. Indien er voor de optie 'uitgebreide renovatie' wordt gekozen, wordt de bouwkundige levensduur van het pand met minimaal 20 tot 30 jaar verlengd. Het advies is dan ook om de optie 'uitgebreide renovatie' uit te laten voeren. Het stichtingsbestuur zal onderzoeken welke (sloop) werkzaamheden door vrijwilligers zelf kunnen worden uitgevoerd. De verwachte levensduur van het hoofdgebouw is langer dan de naastgelegen compartimenten. Er is namelijk een duidelijk verschil te zien tussen het oorspronkelijke deel en de bijgebouwde delen van het pand. Het veel oudere hoofdgebouw verkeert in een kwalitatief betere staat. Indien het maximale uit het pand gehaald dient te worden, zullen de bijgebouwen verhoudingswijs meer aandacht behoeven.





Hoofdgebouw Nieuw

Beperkte Renovatie

Het pand is tot op heden goed onderhouden. De levensduur van het zwembad kan met de noodzakelijke renovaties verlengd worden. De volgende zaken behoeven aandacht:

Dakafwerking

De dakoppervlakten verkeren over het algemeen in een (zeer) slechte staat. Hier geldt dat het kwaliteit van de daken tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen nogal verschillen. De dakvlakken van de nevenruimten vertonen frequent lekkages bij doorvoeren, lopen niet overal vlak en zijn niet overal even kwalitatief aangebracht. Tijdens de opname is geconstateerd dat de later aangebouwde delen tevens ongeïsoleerd zijn opgebouwd. Ondanks dat de bijgebouwen hoofdzakelijk als opslag dienen en niet gebruikt worden bij de dagelijkse bedrijfsvoering. Is het advies om deze dakvlakken compleet te renoveren. Buiten het feit dat er asbest is geconstateerd, dienen deze ruimten zo veel mogelijk vorstvrij gehouden te worden. Bij het herstellen van het dak, van het hoofdgebouw, dient tevens de dakrand hersteld te worden. De dakranden zitten sporadisch los en missen op veel plekken de benodigde bevestigingsmaterialen. Indien er wordt gekozen om het dak na te isoleren, zal de dakrand opgehoogd moeten worden. Gezien de staat van de huidige (stalen) randafwerking, is het advies om deze te vervangen naar volkern beplatingen. Volkern beplatingen zijn tevens minder onderhoudsintensief dan de huidige damwandprofielen.

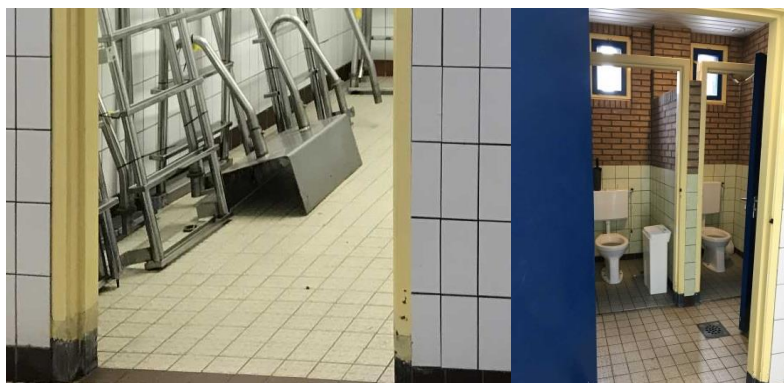
Buitenwandafwerking:

De damwandprofielen, indien behouden, en de kozijnen dienen geschilderd te worden. De kozijnen ter hoogte van de toiletten vereisen, door de 'minimalistische' detaillering, meer onderhoud.



Binnen schilderwerk:

De deuren en deurkozijnen (binnen) vertonen veel schade en dienen hersteld en/of geschilderd te worden



Zwembadinstallatie

De zwembadinstallatie is over het algemeen gemiddeld tot goed. Aangezien het gehele systeem maar enkele maanden per jaar operationeel is, ondergaan deze onderdelen minder slijtage. Hierdoor hebben de onderdelen theoretisch een langere levensduur. Daarnaast wordt de installatie goed onderhouden. Het advies is om het dagelijks onderhoud, samen met preventief onderhoud, voort te zetten ten gunste van grote vervangingen.

- De huidige TSA (warmtewisselaar) is sterk verouderd. Indien er wordt gekozen om dakherstel uit te voeren is het raadzaam om gelijktijdig de (verouderde) TSA te vervangen.



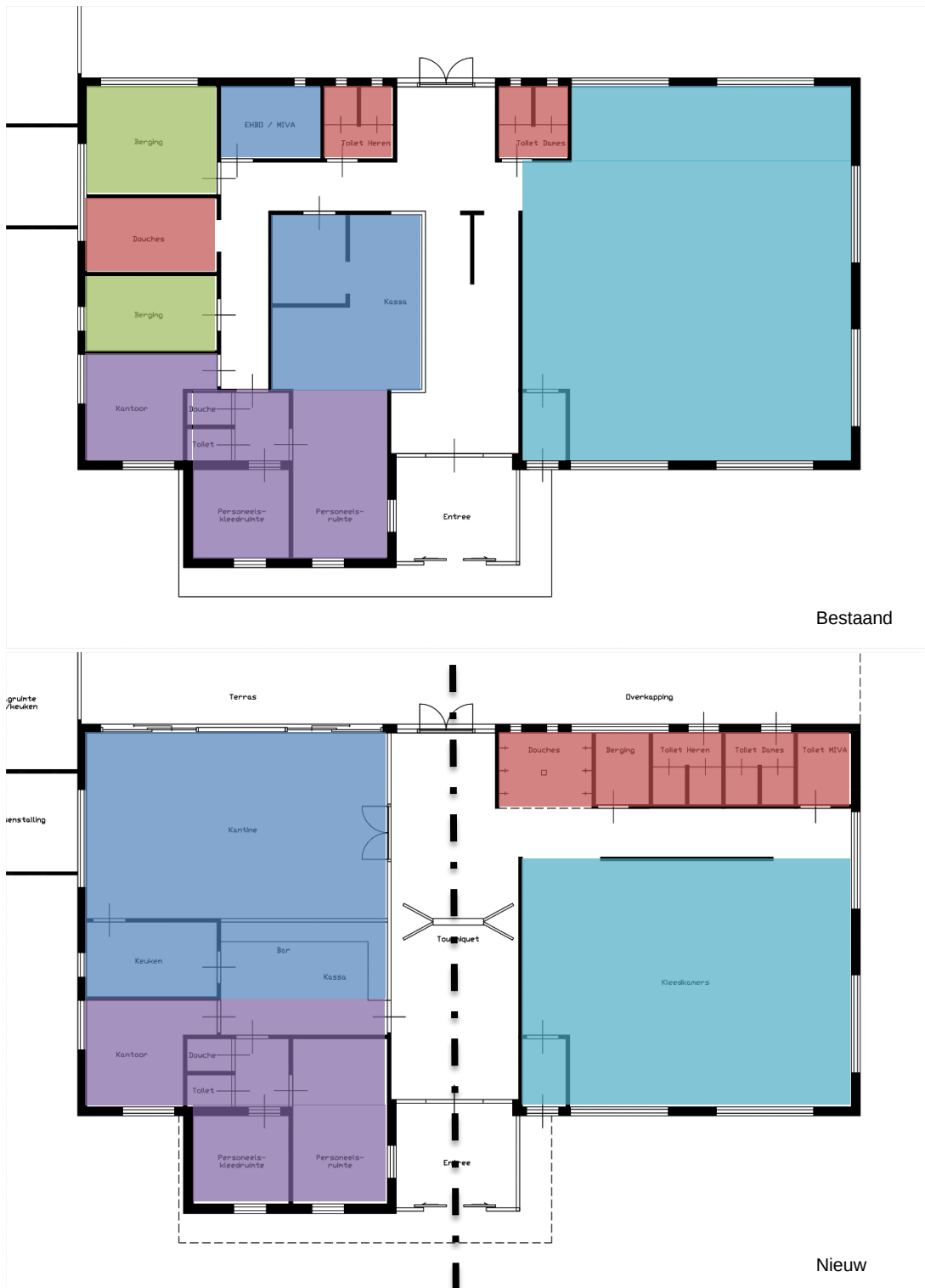
Geschatte kosten: 'Beperkte Renovatie'

NLSFB	Omschrijving	Bouwdeel	Aantal	Eenh.	Prijs/eh	Totaal
27	Daken					
27	Overlagen hoofdgebouw	Hoofdgebouw	320	m2	€ 55	€ 17.600
27	Overlagen bijgebouwen	Bijgebouwen	304	m2	€ 55	€ 16.720
27	Nieuw dakopbouw hoofdgebouw	Hoofdgebouw	320	m2	€ 80	€ 25.600
27	Nieuw dakopbouw hoofdgebouw	Bijgebouwen	304	m2	€ 80	€ 24.320
27	Dakrand vervangen naar volkern	Hoofdgebouw	123	m2	€ 150	€ 18.450
27	Dakrand vervangen naar volkern	Bijgebouwen	90	m2	€ 150	€ 13.500
27	Herstel daktrim	Hoofdgebouw	82	m1	€ 20	€ 1.640
27	Herstel daktrim	Bijgebouwen	90	m1	€ 20	€ 1.800
27	Asbest verwijderen machinekamer	Bijgebouwen		m2	nader onderzoek	
31	Buitenwandopeningen					
31	Schilderen kozijnen	Hoofdgebouw	1	pst	€ 3.000	€ 3.000
32	Binnenwandopeningen					
32	Schilderen deuren en kozijnen	Hoofdgebouw	1	pst	€ 4.000	€ 4.000
43	Vloerafwerkingen					
43	Tegelvloer vervangen	Hoofdgebouw	200	m2	€ 125	€ 25.000
52	Afvoeren					
52	Leidingen aanpassen/vernieuwen	Hoofdgebouw	1	pst	nader onderzoek	
63	Verlichting					
63	Vervangen T8 armaturen	Algemeen	20	stk	€ 250	€ 5.000
Totaal, exclusief BTW						€ 156.630

* Indien er wordt gekozen om de tegelvloer te overlagen kan er € 9000,- bespaard worden.

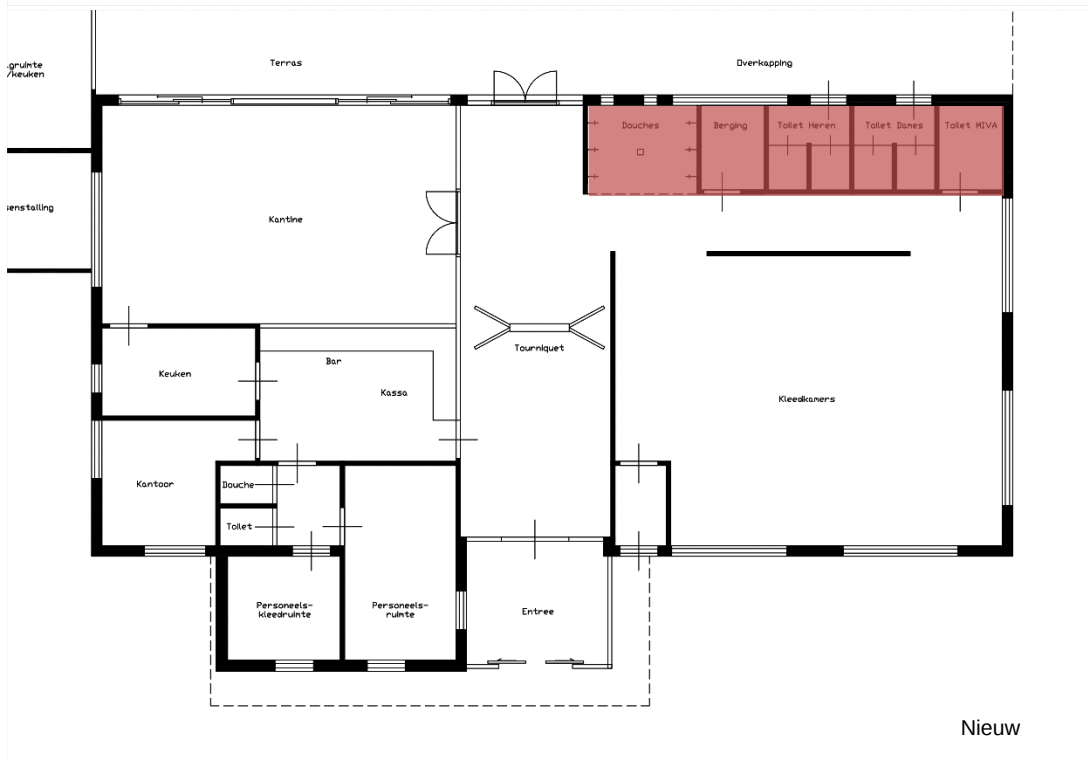
Uitgebreide Renovatie

Hoewel het pand functioneel van opzet is, wordt de vloeroppervlakte niet optimaal benut. Zoals in het schema hieronder te zien is, is de functieafdeling van het hoofdgebouw uitgezaaid. Een ander probleem is dat de openbare en private ruimtes elkaar kruisen. Door bepaalde functies bijeen te voegen wordt de vloeroppervlakte efficiënter inzetbaar. Door de symmetrie van het gebouw in stand te houden is het mogelijk om een scheiding te creëren tussen de openbare en private delen van het pand.



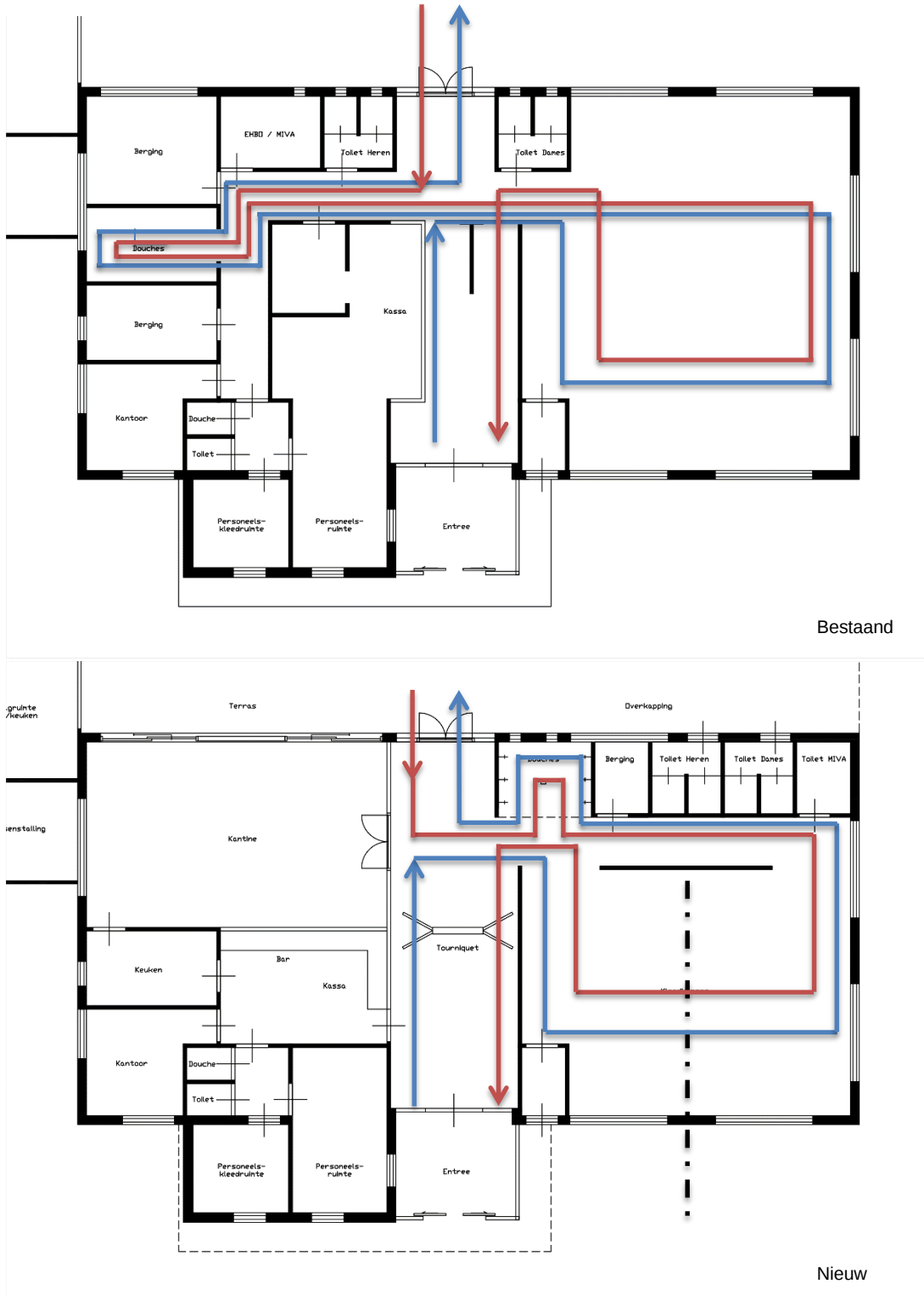
Natte ruimten

Doordat de natte ruimtes verspreid zijn over gehele vloeroppervlakte is de plattegrond, voor de bezoeker, onduidelijk in gebruik. Een ander probleem is dat het schoonmaken van deze separate ruimtes meer tijd is beslag neemt. De versplintering van de natte ruimtes dient idealiter (met de uitgebreide renovatie) samengevoegd worden. De symmetrie in het pand ontleed zich tevens om onderscheid te maken tussen een schoenen en blote voeten zone. De vervuiling zal hierdoor concentreren in de toegewezen delen van het pand



Routing

De route binnen een publiekelijk gebouw is uitermate belangrijk voor een positief bezoekerservaring. In de hieronder weergegeven schematiseringen is het belang van een efficiënte plattegrond zichtbaar gemaakt. Het clusteren van de samenhangende functies biedt een heldere en prettige bezoekerservaring.



Toegang(scontrole)

De opzet van de entree maakt het hinderlijk om de toe- en afstroom van bezoekers te handhaven. Daarnaast wordt er door de accountant van het bad geëist de toegang dicht te 'spijkeren'. Door middel van een tourniquet is dit probleem grotendeels op te lossen. Optioneel is de tourniquet uit te breiden met een elektronisch toegangscontrole. Mogelijke opties zijn het bijhouden van bezoekersaantallen en het inzetten van bezoekers/abonnement passen. Een tweede aanbeveling is om de kassa te integreren met de balie, ten behoeve van de nieuwe kantine. Dit maakt het mogelijk om op minder drukke dagen met één kassa persoon zowel de kassa als de kantine te bedienen, indien de horeca en kassa door dezelfde partij beheerd wordt.



Meerjarig onderhoudsplan

Zowel de 'beperkte' als de 'uitgebreide' renovatie hebben consequenties op het meerjarig onderhoudsplan. Het advies is om na de renovatie werkzaamheden het MJOP te laten actualiseren. De hoeveelheid aanpassingen aan het MJOP wordt bepaald door de omvang van de renovatiewerkzaamheden.

Energie besparende maatregelen

Aangezien het zwembad 't Willaer seizoensgebonden opereert, is het niet raadzaam om energie besparende maatregelen zoals zonneboiler of zonnecollectoren toe te passen. Gezien de korte duur van het seizoen loopt de terugverdientijd van de maatregelen vanzelfsprekend toe. Hierdoor is het niet rendabel om grote investeringen te doen. Het stichtingsbestuur is bereid om mee te doen met een collectief met omliggende gebouwen, zoals de Breehoek, Valleivogels, en Manege 't Willaer. Of een ander gemeentelijk collectief.

Geschatte kosten: 'Uitgebreide Renovatie'

NLSFB	Omschrijving	Bouwdeel	Aantal	Eenh.	Prijs/eh	Totaal
0	Projectvoorzieningen					
0	MJOP actualiseren	Algemeen	1	pst	€ 2.500	€ 2.500
22	Binnenwanden					
22	Slopen	Hoofdgebouw	1	pst	€ 3.500	€ 3.500
22	Aanbrengen (vuil) metselwerk	Hoofdgebouw	200	m2	€ 65	€ 13.000
22	Aanbrengen tegelwerk	Hoofdgebouw	200	m2	€ 75	€ 15.000
22	Wanden zoutelektrolyse naïsoleren + installatie opnieuw aanbrengen	Bijgebouwen	1	pst	€ 5.000	€ 5.000
27	Daken					
27	Overlagen hoofdgebouw	Hoofdgebouw	320	m2	€ 55	€ 17.600
27	Overlagen bijgebouwen	Bijgebouwen	304	m2	€ 55	€ 16.720
27	Nieuw dakopbouw hoofdgebouw	Hoofdgebouw	320	m2	€ 80	€ 25.600
27	Nieuw dakopbouw hoofdgebouw	Bijgebouwen	304	m2	€ 80	€ 24.320
27	Dakrand vervangen naar volkern	Hoofdgebouw	123	m2	€ 150	€ 18.450
27	Dakrand vervangen naar volkern	Bijgebouwen	90	m2	€ 150	€ 13.500
27	Herstel daktrim	Hoofdgebouw	82	m1	€ 20	€ 1.640
27	Herstel daktrim	Bijgebouwen	90	m1	€ 20	€ 1.800
27	Overkapping terras	Hoofdgebouw	80	m2	€ 225	€ 18.000
27	Asbest verwijderen machinekamer	Bijgebouwen		m2	nader onderzoek	
31	Buitenwandopeningen					
31	Opening terras incl. deuren	Hoofdgebouw	1	pst	€ 8.000	€ 8.000
31	Vervangen dubbele deur richting buitenbad	Hoofdgebouw	1	pst	€ 4.000	€ 4.000
32	Binnenwandopeningen					
32	Deuren vervangen	Hoofdgebouw	12	st	€ 500	€ 6.000
32	Deuren aanbrengen toiletten	Hoofdgebouw	2	st	€ 1.250	€ 2.500
32	Kozijn incl constructie	Hoofdgebouw	1	pst	€ 8.500	€ 8.500
32	Glazen pui, incl. dub. deur, t.b.v. kantine	Hoofdgebouw	1	pst	€ 7.000	€ 7.000
42	Binnenwandafwerkingen					
42	Wandtegels vervangen	Hoofdgebouw	200	m2	€ 75	€ 15.000
43	Vloerafwerkingen					
43	Tegelvloer vervangen	Hoofdgebouw	242	m2	€ 125	€ 30.250

43	Vloertapijt vervangen	Hoofdgebouw	40	m2	€ 45	€ 1.800
45	Plafondafwerkingen					
45	Plafond vervangen	Hoofdgebouw	320	m2	€ 50	€ 16.000
52	Afvoeren					
52	Leidingen aanpassen	Hoofdgebouw	1	pst	€ 1.500	€ 1.500
52	Vetvangput plaatsen	Bijgebouwen	1	pst	€ 5.000	€ 5.000
53	Water					
53	Leidingen aanpassen/vernieuwen	Hoofdgebouw	1	pst	€ 4.000	€ 4.000
53	Actualiseren risico-analyse en beheersplan legionella	Algemeen	1	pst	€ 2.000	€ 2.000
56	Warmtedistributie					
56	Vervangen TSA. Combi. met dak	Bijgebouwen	1	pst	€ 11.000	€ 11.000
63	Verlichting					
63	Vervangen T8 armaturen	Algemeen	20	stk	€ 250	€ 5.000
63	Verlichting centraal regelen	Algemeen	1	pst	€ 3.000	€ 3.000
72	Vaste gebruikersvoorz.					
72	Receptie/bar	Hoofdgebouw	1	pst	€ 4.500	€ 4.500
73	Vaste keukenvoorzieningen					
73	Leveren en installeren keuken	Hoofdgebouw	1	pst	€ 9.500	€ 9.500
74	Vaste sanitaire voorzieningen					
74	Sanitair vervangen	Hoofdgebouw	1	pst	€ 5.000	€ 5.000
76	Vaste verkeersvoorz.					
76	Tourniquet	Hoofdgebouw	1	pst	€ 8.000	€ 8.000
76	Optie: Elek. toegangscontrole	Hoofdgebouw	1	pst	€ 20.000	€ 20.000
Totaal, exclusief BTW						€ 354.180