Marcelle Pasma

Van: Ton Gericke [tongericke@casema.nl]
Verzonden: vrijdag 7 september 2012 13:29
Aan. ideeenbusflevoparkbad
CC: 'Toon Weijenborg'· 'Leo Hegeman'· e.vlijm@hellebrekers.nl; martin@drie-essen.nl
Onderwerp: Gezamenlijk Integraal Plan ZwembadInnovatieGroep (ZIG) en Camping Zeeburg
Bijlagen: C__Flevoparkbad nieuwe stijl, versie Def.pdf

Geachte Dames en Heren,

Hierbij zenden wij u een gezamenlijk plan van ZwembadInnovatieGroep (ZIG) en Camping Zeeburg.
Het bevat oplossingen voor ontwikkelingen op en rond het Fleveparkbadterrein en Stadsdeel Oost.

Contactgegevens

ZwembadInnovatieGroep (ZIG) is een consortium van bedrijven.

Ton Gericke
is penvoerder voor ZIG.
tongericke@casema.nl
Schoener 3
3961 KZ Wijk bij Duurstede.
06-21810961

Toon Weijenborg
is directeur van Camping Zeeburg
toon@campingzeeburg.nl
Zuider IJdijk 20
1095 KN Amsterdam
06-24660244

Wij willen ons gezamenlijk plan gaarne toelichten.

Met vriendelijke groet,

Ton Gericke

*** eSafe scanned this email for malicious content ***
*** IMPORTANT: Do not open attachments from unrecognized senders ***

Stadsdeel Oost vraagt om toekomst-ideeën op en rondom Flevoparkbadterrein

Drie ontwikkelingen die om op een oplossing vragen

1 Stadsdeel Oost heeft een groot en fraai openluchtzwembad, het Flevoparkbad. Echter, het aantal bezoekers is de laatste jaren teruggezakt naar zo'n 30.000 per zomerseizoen. Het in stand houden van de voorziening kost het Stadsdeel rond € 450.000,00 op jaarbasis. 'De buurt' wil het zwembad behouden. Het Stadsdeel zoekt naar oplossingen, richting 'groter sociaal rendement' en 'minder financieel tekort'

2. Het Stadsdeel is al geruime tijd op zoek naar het realiseren van een tijdelijk zwembad (overdekt) Gedacht wordt aan een optie waarbij het Stadsdeel zelf niet investeert en ook geen of weinig financiële exploitatiebijdrage per jaar hoeft te leveren. Laatstelijk is gedacht aan een plek op IJburg.

3. Op het grondgebied van het Stadsdeel is Camping op Zeeburg gesitueerd. De camping heeft een capaciteit-probleem. Camping Zeeburg en Flevoparkbad liggen op wandelafstand van elkaar Op dit moment loopt een pilot waarbij de Camping tijdelijk meer ruimte voor tenten heeft, zulks door een overloopsituatie op het terrein van het Flevoparkbad. De blik is gericht op een meer structurele oplossing.

Tom Poes verzin een list

Bovenstaande ontwikkelingen (1, 2 en 3) zijn separaat te benaderen, maar mogelijk kan een integrale aanpak tot een aantrekkelijke win-win-win-oplossing leiden.

Unieke ontwikkeling in zwembadland!
Om deze mogelijk win-win-win-oplossingen te kunnen doorzien is enig zicht op nieuwe ontwikkelingen in de zwembadbranche prettig.

Nieuwe Slimme & Innovatie ZwembadFormule en ZIG
Sinds kort is er in Nederland een Nieuwe Slimme & Innovatieve ZwembadFormule op de markt (zie bijlage). Deze Nieuwe Formule wordt operationeel gemaakt door ZwembadInnovatieGroep (ZIG) ZIG is een samenwerkingsverband van toonaangevende Nederlandse bedrijven in de zwembadbranche (zie bijlage)

De Nieuwe Formule ontzorgt gemeenten all-inclusief m.b.t. lokale zwembad-problematiek. Heel in het kort een paar kernpunten.

- ZIG hanteert een DBFMO-formule (Design, Build, Finance, Maintain & Operate) voor een looptijd van 15 jaar per lokkaal project.
  Met andere woorden Investeren, Ontwerpen, Bouwen, Installeren, Onderhoud en Exploiteren in één concept, telkens voor een looptijd van 15 jaar, per lokaal project.
- ZIG doet een voorstel voor een bij een verzorgingsgebied passende zwembad-configuratie.
- Een gemeente hoeft voor deze basic-zwembadconfiguratie niet te investeren en gedurende 15 jaar ook geen jaarlijkse bijdrage te betalen voor de exploitatie.
- Extra wensen van een gemeente kunnen worden gerealiseerd in een PubliekPrivate-Samenwerking (PPS) ZIG doet daarvoor een voorstel in de vorm van een (gedurende 15 jaar) door de gemeente te betalen jaarlijkse PPS-bijdrage
- Indien een gemeente met ZIG een deal sluit levert een gemeente een geschikte kavel en ZIG levert deze kavel, na 15 jaar, weer schoon op.

ZwembadInnovatieGroep (ZIG) en Camping Zeeburg doen de volgende, nader uit te werken, gezamenlijke voorstellen voor het oplossen van de ontwikkelingen 1, 2 en 3 in Stadsdeel Oost.

a. Het Stadsdeel Oost stopt de exploitatie van het Onoverdekte Flevoparkbad en zorgt voor ontruimen van de kavel.

b. Het Stadsdeel gunt ZIG, zulks op basis van de Nieuwe Slimme en Innovatieve ZwembadFormule, een kavel van 10.000 m2 (c.a. 26% van het huidige Flevoparkbad) voor een looptijd van 15 jaar, om niet.
ZIG realiseert op die plek, in haar DBFMO-concept, een nieuw Overdekt Flevoparkbad. Het gaat om een moderne, milieu- en energievriendelijke en qua welstand zeer wel passende, overdekte zwembadconfiguratie met een deels outdoor-beleving (open verbinding met terrassen en zonne-weide) in de zomer

- Het Stadsdeel hoeft voor deze zwembadconfiguratie niet te investeren, doch er wordt wel een jaarlijkse financiële PPS- bijdrage gevraagd vanwege het realiseren van (wat in het ZIG-Formule genoemd wordt) een 'extra wensen-pakket'
- Oorspronkelijk was er het idee om bij de herbouw gebruik te maken van de bestaande fundering en bassins. Bij nadere bestudering blijkt dat toch geen slim plan. De huidige bassins staan zo dominant op de huidige kavel dat bij nieuwbouw op die plek, ontplooiing van andere activiteten/faciliteiten moeilijk gaat worden. Bovendien zijn er vraagtekens bij de bruikbare staat van de huidige fundering van bassins. Daarom ZIG stelt voor om het nieuwe Overdekte Flevoparkbad aan de rand van de kavel te situeren. Deze ruimtelijke inrichting sluit beter aan op de toekomstvisie van mede-plan-opsteller Camping Zeeburg.

c. Voorgestelde nieuwe overdekte zwembadconfiguratie van ZIG op een kavel van 160 x 85 m (10.000 m2. (zie schetsen) Het gaat om een gebouw (met etage) met een voetprint van 6.650 m2. Etage van 2.250 m2. Totaal 8.900 m2 bvo.
Het gebouw is 160 meter lang. Over 90 meter 35 meter breed. Over 70 meter 50 meter breed. Bovendien terrassen en zonneweide van 3.350 m2. Maximale hoogt 8 meter

1 Een 20 x 12 meter bassin, met volledig beweegbare bodem, 32 graden water (doelgroepen en leszwemmen)
2. Een 20 x 12 meter bassin, met volledig beweegbare bodem, 32 graden water (doelgroepen en leszwemmen)
3. Een 20 x 12 meter bassin, met volledig beweegbare bodem, 27 graden water (Aquasporten).
4. Een 25 x 15 meter grillig gevormd ondiep/halfdiep bassin, plus kleuterparadijs met spuitspeeltjes, 32 graden water (recreatie)
5. Een 25 x 25 meter bassin, 27 graden water (banenzwemmen, AquaSporten (high-level), sporttraining etc.)
Bassin 4 en 5 staan op hoogtij zomerse dagen in open verbinding met terrassen en zonneweide.
6. Op de begane grond, ingangpartij, kleedruimtes, kluisjes, douches, facilitaire voorzieningen, doorgangen naar de diverse bassins, etc.
Op de etage, kantoren, werkruimtes, horeca, wachtruimte met uitzicht op de activiteiten in de diverse bassins (zie schetsen).
7 Gedacht wordt aan hergebruik van huidige installaties o.a. pompen, filters en verwarming. In de praktijk valt dat niet altijd mee. Zo'n nieuw, modern, energie-zuinig en milieu-vriendelijk gebouw vraagt om specifieke zwembadinstallaties van de laatste generatie.

d. Stadsdeel Oost geeft de resterende kavel van het Flevoparkbad (huidige kavel minus de 10.000 m2 aan de rand van de kavel voor het nieuwe overdekte Flevoparkbad) uit aan Camping Zeeburg. Deze gronduitgifte heeft het realiseren van campingfaciliteiten als bestemming.
Camping Zeeburg ziet hierin een uitstekende mogelijkheid om het huidige kampeerbedrijf gezond exploiteerbaar uit te breiden. In een recente optie-studie voor de uitbreiding van de camping is al een verantwoord toeristische concept gepresenteerd. Het concept 'Lodge City' sluit naadloos aan bij de zwembadplannen. Een en ander kan snel uitgewerkt worden na 'groen licht' van de politiek.

e. Er zal voldoende parkeergelegenheid voor het nieuwe Floraparkbad en Camping Zeeburg (op eigen terrein) beschikbaar moeten zijn/blijven. Thans niet in de kavelbeschrijving opgenomen. Wij stellen ons voor om daarbij de tunnelparkeerplaatsen net buiten het huidige Flevoparkbad, te betrekken. De overige parkeerplaatsen dienen op de overblijvende kavel te worden gesitueerd.

f. ZIG en Camping Zeeburg zijn eigenstandige bedrijven. Bij realiseren van de plannen kunnen de bedrijven elkaar qua faciliteiten en activiteiten versterken.
- Het levert een extra mooi affiche voor Camping Zeeburg op.
  - Hele jaar (indoor/outdoor) overdekte zwembadfaciliteiten naast de deur
  - Werkdagen van 06.00 uur tot 23.00 uur Banenzwemmen/vrij zwemmen.
  - Weekenden van 09.00 uur tot 18.00 uur Banenzwemmen/vrij zwemmen.
  - Introductieprogramma's AquaSport gedurende de dag etc.
  - Van 09.00 uur tot 18.00 uur ondiep/halfdiep/Peuterparadijs.
  - Zomers van 09.00 tot 18.00 terras en zonne-weide.
  - In vakanties en weekenden animatieteams en recreatieprogramma's.
- Het kan voordeel opleveren voor het nieuwe overdekte Flevoparkbad o.a. vanwege de mogelijkheid, gedurende het hele jaar, voor extra aanloop van bezoekers aan het zwembad vanuit Camping Zeeburg.
- Voor het Stadsdeel is de synergie van faciliteiten en activiteiten een fraai imagoaffiche.

Flevoparkbadterrein nieuwe stijl

Effecten van de gezamenlijke voorstellen

- ***Terugbrengen van de jaarlijkse financiële lasten verbonden aan het Flevoparkbad-project in Stadsdeel Oost.***
- ***Van Openlucht naar Overdekt Zwembad met buiten-beleving. Van 4 maanden zomerseizoen naar 12 maanden full-service per jaar (hoog sociaal rendement). Overdekt zwemwatertekort Stadsdeel Oost wordt opgelost.***
- ***Structurele uitbreiding van de CampingFaciliteiten. Capaciteit-probleem wordt opgelost.***

a. Het Stadsdeel ontruimt het huidige Onoverdekte Flevoparkbad en gunt ZIG de realisering, op basis van de (Ontzorg) DBFMO-formule, van een riante Overdekte zwembadconfiguratie op het huidige terrein van het Flevoparkbad. Het Stadsdeel hoeft niet te investeren. De jaarlijkse financiële PPS-bijdrage bedraagt rond € 300.000,- (plus grondgebruik), gedurende een looptijd van 15 jaar (daarna stopt de financiële verplichting dus) Met dit voorstel wordt het jaarlijks financieel tekort van het Stadsdeel Oost behoorlijk teruggedrongen, terwijl het sociaal rendement juist enorm toeneemt. Kortom, een concrete bijdrage (van rond € 200.000,- per jaar) aan de oplossing voor ontwikkeling 1

b. Met het realiseren van het nieuwe Overdekte Flevoparkbad wordt ook het tekort aan overdekt zwembadwater in het Stadsdeel Oost opgelost. Het geplande tijdelijk zwembad op IJburg kan komen te vervallen. De realisering van het beoogde nieuwe Overdekte Flevoparkbad betekent ook dat het zwembadwater meer centraal in het stadsdeel wordt gesitueerd. Derhalve een meer optimale oplossing voor ontwikkeling 2.

Naar goed Nederlands gebruik komt al snel de vraag 'wat kost dat voor de individuele zwembadbezoeker' boven drijven. Zeker waar de exploitatie (al dan niet in een PPS) in handen is van een exploitant (zoals ZIG) die werkt voor eigen kosten en risico.
ZIG heeft voor diensten en tarieven een eigen visie ontwikkeld. Een paar krenten uit deze pap.

- Er wordt uitgegaan van een aanbod van Zwemlessen (in kleine groepen, keuze uit alle dagen van de week) en een scala Doelgroepactiviteiten, van hoge kwaliteit (zie bijlage) Hiervoor worden marktconforme prijzen gerekend.
- Voor 'Banenzwemmen' en 'Recreatief Zwemmen' wordt, tegen de achtergrond van plezier, gezondheid en regelmatig bewegen/trainen, een stimuleringstarief gehanteerd. Incidentiele bezoekers betalen € 4,-. Regelmatige bezoekers betalen (op basis van meer-banen-kaart) € 3,-.
  Banenzwemmen wordt op werkdagen aangeboden van 06.30 tot 23.00 uur
  In de weekenden wordt Banenzwemmen aangeboden van 06.30 tot 18.00 uur
  Het ondiep/halfdiep/kleuterparadijs is voor recreatief gebruik dagelijks geopend van 09.00 tot 18.00 uur

c. Het Stadsdeel Oost kan met het ZIG-plan conform de Nieuwe Slimme & Innovatieve ZwembadFormule scoren. Het concept is op allerlei vlakken (ook financieel) uniek voor Amsterdam en uniek voor Nederland. Dat laatste voor een beperkte houdbaarheids-datum, want er zijn nu ook voorstellen gedaan aan gemeenten die nieuwe of vervangende zwembadplannen hebben, doch ook te maken hebben met 'beperkte budgetten voor de toekomst'

d. Het Stadsdeel geeft de resterende kavel uit aan Camping Zeeburg ten behoeve van uitbreiding van de campingfaciliteiten.
Hiermee wordt ontwikkeling 3, het capaciteit-probleem, opgelost. Bovendien zullen de inkomsten, voortkomend de uitgifte van de resterende kavel, bijdragen aan het verder terugdringen van de (nog € 300.000,- per jaar) uitgaven van het Stadsdeel aan het Flevoparkproject. Dus ook een bijdrage aan het oplossen van ontwikkeling 1

e. Bij realisering van de voorstellen ontstaat een situatie waarbij Camping en Zwembad elkaars activiteiten kunnen versterken.

f. Overgang van openlucht zwembad naar overdekt zwembad met outdoor-beleving bij zomerse hoogtij-dagen, kan naar verwachting rekenen op breed draagvlak.
Immers 'de buurt en omstreken' krijgen er meer en beter voor terug. Zulks kan worden versterkt door het vanwege Camping Zeeburg instellen/herstellen van openbare strandjes aan aan de water-rand van het Florapark.

g. Het is te overwegen om het huidige Sportfondsenbad Oost een bestemming 'voor en door verenigingen' te geven. Dat water past goed bij wedstrijden en trainingen.
ZIG is bereid een voorstel te doen voor ontzorgen door exploiteren in een context van verantwoordelijkheid, veiligheid, hygiëne en zorg voor dagelijkse gang van zaken.

ZIG & Camping Zeeburg doen gezamenlijke voorstellen m.b.t. de ontwikkelingen (1, 2 en 3) in het Stadsdeel Oost

- Omdat alle denkbare zwembadconfiguraties conform DBFMO-formule, met een looptijd van 15 jaar per project, geheel zijn voorgecalculeerd, is ZIG in staat om heel snel een eerste plan-de-campagne voor een gemeente te presenteren. Dat geldt ook voor bijna alle denkbare 'extra-wensen-pakketten' van gemeenten.

- Bovendien zitten in de nieuwe ZwembadFormule tal van Slimme & Innovatieve ingrediënten (ook m.b.t bouwen/installaties/milieu/energie-beperking etc., zie bijlage) Daardoor kan ook op die vlakken snel helderheid worden gegeven.

- Bovenstaande 'reeds onwikkelde' zaken maken het mogelijk direct in te spelen op situaties die 'niet standaard' zijn. Het kan allemaal. ZIG kan bijna alle denkbare 'extra-wensen-pakketten' van gemeenten tot stand brengen.
  Een markant voorbeeld dat tot op heden niet of nauwelijks haalbaar was. Ook het DMFMO-realiseren (zonder investeren doch met een gunstige PPS-regeling) van een extra overdekt banenbad met een 25 x 25 m of 50 x 25 m bassin, behoort thans tot de haalbare mogelijkheden. Dat geldt ook voor extra recreatiefaciliteiten.

- Derhalve is ZIG in staat om snel en degelijk voorstellen te doen die aantrekkelijke oplossingen bieden voor genoemde ontwikkelingen (1, 2 en 3) in Stadsdeel Oost.

- In de afgelopen periode hebben ZwembadInnovatieGroep en Camping Zeeburg overleg gepleegd over een mogelijk gezamenlijk integraal plan met oplossingen voor de drie genoemde ontwikkelingen in Stadsdeel Oost o.a. het huidige onoverdekte Flevoparkbadterrein.

Na een aantal bespreekrondes waarin de wederzijdse visies elkaar hebben versterkt is een gezamenlijk integraal plan geformuleerd voor de oplossing van ontwikkelingen 1, 2 en 3 in Stadsdeel Oost.

Het betreft eerste gezamenlijke voorstellen voor oplossingen van de ontwikkelingen in Stadsdeel Oost m.b.t. het Flevoparkbadterrein

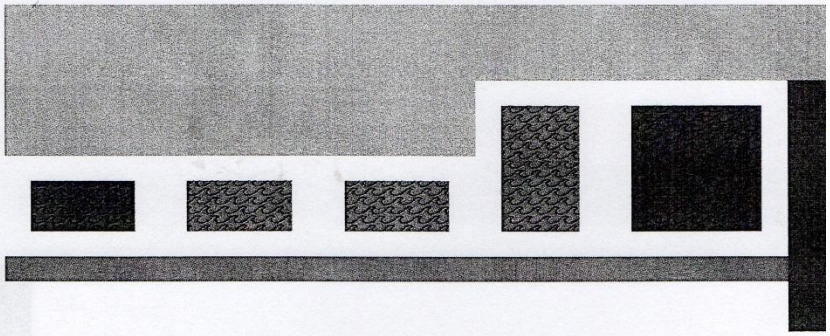
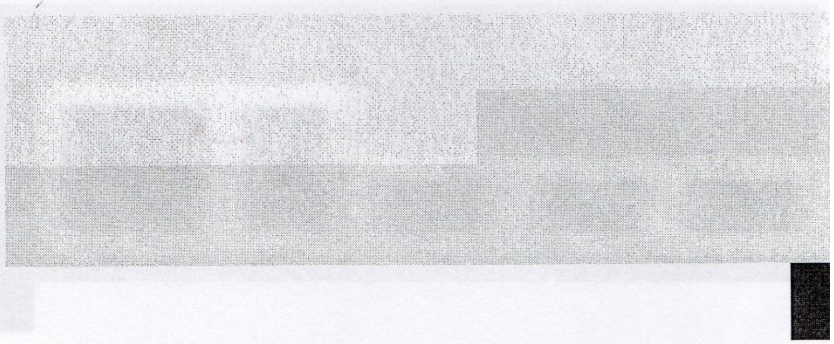
Dat betekent dat veel nader moet worden ingevuld. Toch zitten in deze paar A4-tjes veel harde calculatie- en bouwkundige realiseringsgegevens.
Dat betekent dat de A4-tjes opgevat moeten worden als een eerste mini-plan-de-campagne met een behoorlijk waarheidsgehalte.

Nms. Camping Zeeburg, ***Toon Weijenborg***
Nms. ZwembadInnovatieGroep ***Ton Gericke***

Ter nadere oriëntatie is bijgevoegd

- Bijlage.
  Nieuwe Slimme & Innovatieve ZwembadFormule en ZwembadInnovatieGroep ZIG
- PlattegrondSchetsen
  Flevoparkbad Nieuwe stijl conform voorstellen van ZIG

Overdekt Flevoparkbad *Begane Grond plus Terras en Zonneweid*



Overdekt Flevoparkbad ***Etag***