



Openluchtzwembad Assen

locatiestudie en schetsontwerp | 08-10-2025

OLCO Maatschappelijk
Vastgoed

 **bdg architecten**

INFORMATIE

locatiestudie en schetsontwerp openluchtwembad Assen

projectnummer	6955
fase	SO
versie	01
datum	08-10-2025
opdrachtgever	Gemeente Assen



bdg architecten

Grote Voort 5
8041 AM Zwolle
T 038 421 33 37

Pedro de Medinalaan 3a
1086 XK Amsterdam
T 020 237 92 00

Randstad 21-10
1314 BL Almere
T 036 533 33 82

E info@bdgarchitecten.nl

I bdgarchitecten.nl

INLEIDING

locatiestudie en schetsontwerp openluchtzwembad Assen

Zwolle - 2 september 2025

Hierbij presenteren wij, BDG architecten in samenwerking met Olco, u de locatiestudies en schetsontwerpen voor een nieuw openluchtzwembad in opdracht van de gemeente Assen.

Naar aanleiding van het haalbaarheidsonderzoek d.d. maart 2025 zijn de twee potentiële locaties in Assen bestudeerd. Ter oosten van de Baggelhuizerplas en op de zogenoemde 'Stadsbroek' locatie zijn diverse schetsplannen ontwikkeld. De schetsplannen zijn gebaseerd op het scenario 'Uitgebreid', zijn besproken en aangevuld door de betrokkenen van de gemeente Assen.

Op basis van deze schetsplannen zijn kostenramingen uitgewerkt (investerings- en exploitatiekosten). De ramingen laten zowel het scenario 'Uitgebreid' als 'Basis' zien van beide locaties.

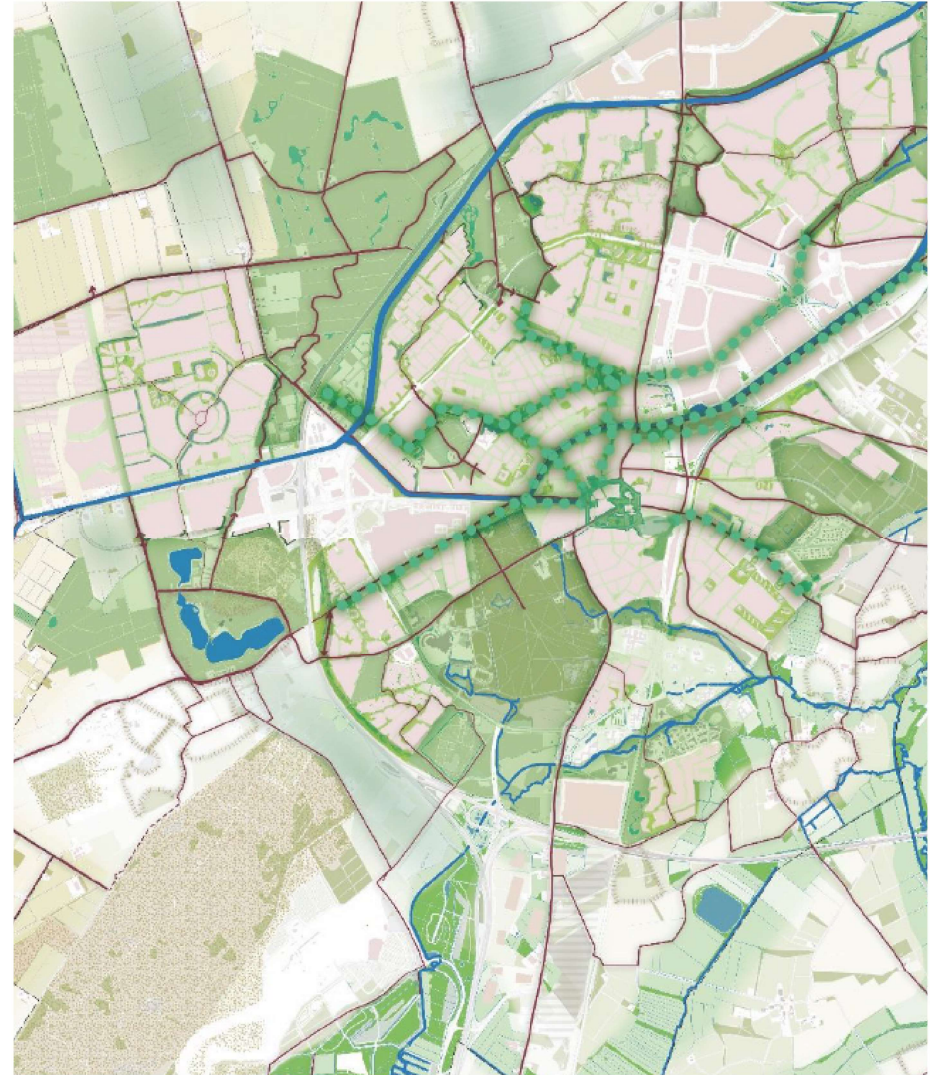
Opbouw document;
Allereerst worden de **uitgangspunten** voor de schetsplannen beschreven; visiedocumenten; duurzaamheidsambities, beoogde functionele programma en overige randvoorwaarden die voor de beide locaties gelden.

Met inspiratiebeelden, waaronder referentieprojecten, worden extra mogelijke **ambities** voor de ontwikkeling in beeld gebracht.

Hierop volgend wordt per locatie in beeld gebracht welke kansen en beperkingen voor de inpassing van het programma er zijn en wordt ingezoomd op **locatiespecifieke factoren** waaronder; verkeerssituatie, omgevingsfactoren, ruimte.

Met als resultaat verschillende varianten van **schetsplannen** op de twee locaties met bijbehorende **kostenramingen** en verbeeldingen van de mogelijk uitwerking.

Tot slot worden in de **samenvatting** de aspecten per locatie samenvattend omschreven en in een overzicht gezet.



Visieschets 'de groene stad' gemeente Assen

INHOUDSOPGAVE

locatiestudie en schetsontwerp openluchtzwembad Assen

UITGANGSPUNTEN

INSPIRATIE

LOCATIE BAGGELHUIZERPLAS

locatieanalyse
varianten schetsplannen
verbeelding

LOCATIE STADSBROEK

locatieanalyse
varianten schetsplannen
verbeelding

FINANCIEEL

SAMENVATTING

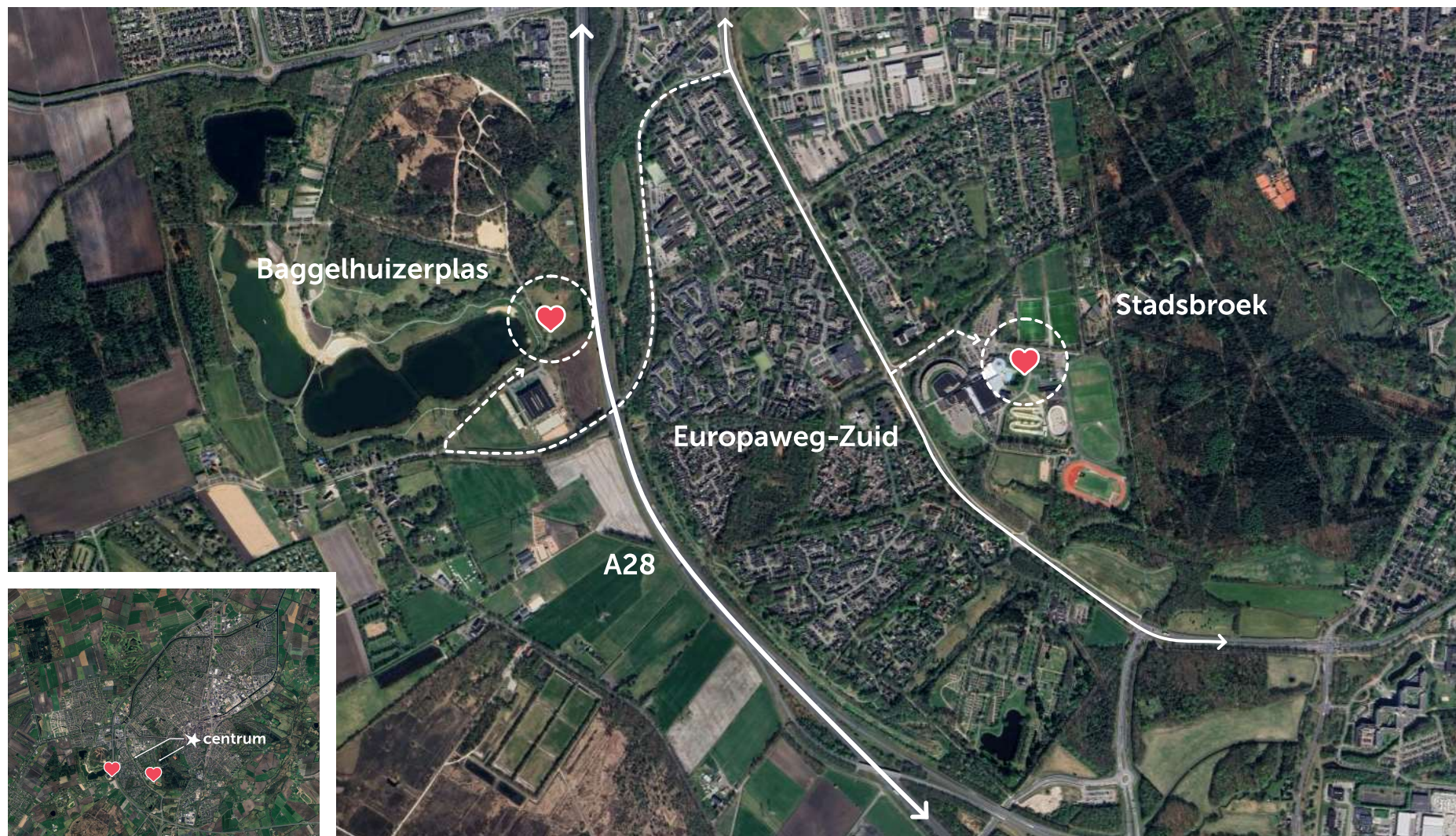


Toekomstvisieschets gemeente Assen

UITGANGSPUNTEN

OPENLUCHTZWEMBAD ASSEN

de twee locaties



RANDVOORWAARDEN

ontvangen ambities, visies en uitgangspunten

1 Quick reference Card Duurzaam Vastgoed + Afwegingskader duurzaam vastgoed - gemeente Assen

- Toepassen van de vier principes tbv klimaatneutraal vastgoed
- Beschikbare duurzame bronnen toepassen
- Combinaties onderzoeken in omgeving
- Financierings mogelijkheden

2 Scenarioscan zwemmen in Assen - gemeente Assen

- Rekening houden met omgevings-factoren
- Bijdragen aan 'de gezonde stad'
- Beperken kosten; waaronder onderhoud

3 Assen nog mooier - omgevingsvisie - gemeente Assen

- Plan ontwikkelen passend in toekomstvisie
- Verduurzaming en klimaatadaptatie bevorderen

4 Notitie verkeer - gemeente Assen

- Verkeersgerelateerde adviezen van belang wo hulpdiensten toegang
- Uitvoering verkeersonderzoek nodig tbv ontwikkeling

5 Locatieonderzoek openluchtzwembad Assen - gemeente Assen

- Uitkomsten hiervan zijn per locatie omschreven/toegepast
- Rekening houden met gegevens als parkeerdruk en bezoekersaantallen

6 Openluchtbad haalbaarheidsonderzoek - gemeente Assen

- Adviezen en uitgangspunten meenemen in de uitwerking

Breek de natuur niet sneller af dan de tijd die nodig is om te herstellen

Breng niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu dan de natuur kan verwerken

Breng niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu dan de natuur kan verwerken

Doe geen dingen waardoor mensen beperkt worden bij het kunnen vervullen van hun basisbehoeften.



PROGRAMMA VAN EISEN

functies openluchtzwembad Assen

Functionele uitgangspunten voor de schetsontwerpen op basis van het 'scenario uitgebreid' voor het openluchtzwembad; met vier buitenbassins inclusief een recreatiebassin met glijbaan.

Bassins

Voorziening	Onderdeel	m²
Wedstrijdbassin	Water (15,4 x 25)	375
	Perron	340
	Totaal	715
Speel-doebassin	Water (15 x 10)	150
	Perron	135
	Totaal	285
Recreatiebassin	Water	400
	Perron	385
	Totaal	785
Peuterbassin	Water	100
	Perron	90
	Totaal	190
Waterglijbaan	Waterglijbaan	100
	Perron	50
	Totaal	150
Totaal bassins		2.125

Opstallen

Voorziening	Onderdeel	m²
Entree		200
Horeca		350
Technische ruimten		320
Kleed-, wasruimten		242
Doucheruimten		78
Centrale badpost		8
Totaal opstallen		1.198

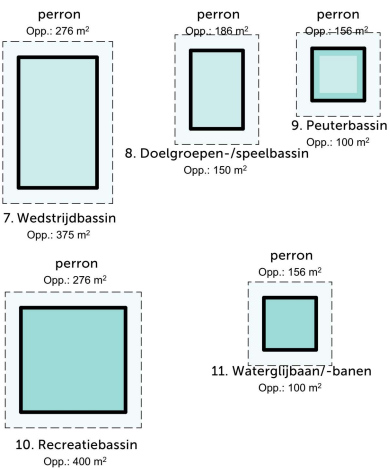
Buitenruimte afhankelijk van ruimte op de locatie

Voorziening	Onderdeel	m²
Buitenruimten	Terras	500
	Ligweide	3.902
	Beachvolleybal	250
	Speelvoorzieningen	525
	Hekwerken en groen incl.	
	Rijwielstalling	80
	Parkerplaatsen	2.063
	Verkeersruimte	357
Totaal buitenruimte		7.677

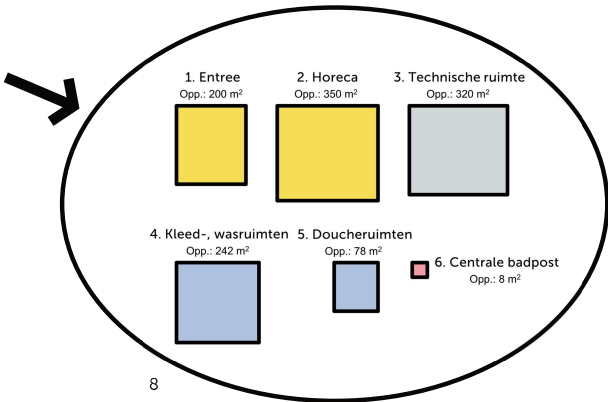
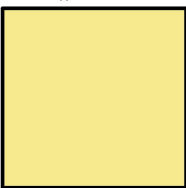
Totaal

Totaal opstallen	1.198
Totaal buitenr. en bassins	9.802
Totaal	10.999

> 350 fietsparkeerplaatsen
> 150 autoparkeerplaatsen



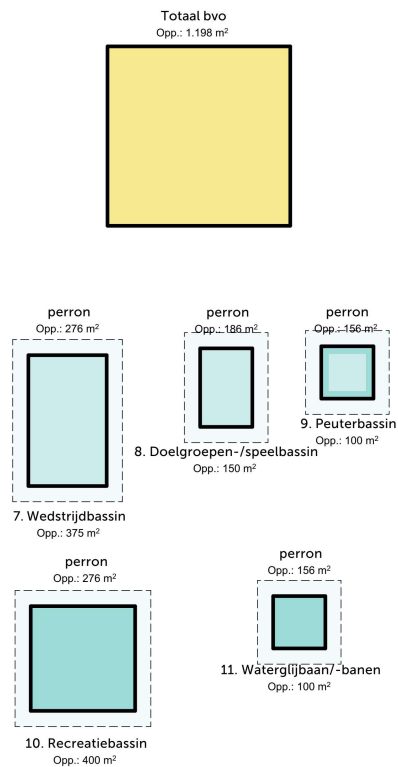
Totaal bvo
Opp.: 1.198 m²



PROGRAMMA VAN EISEN

functies openluchtzwembad Assen tov de locaties

Programma scenario Uitgebreid

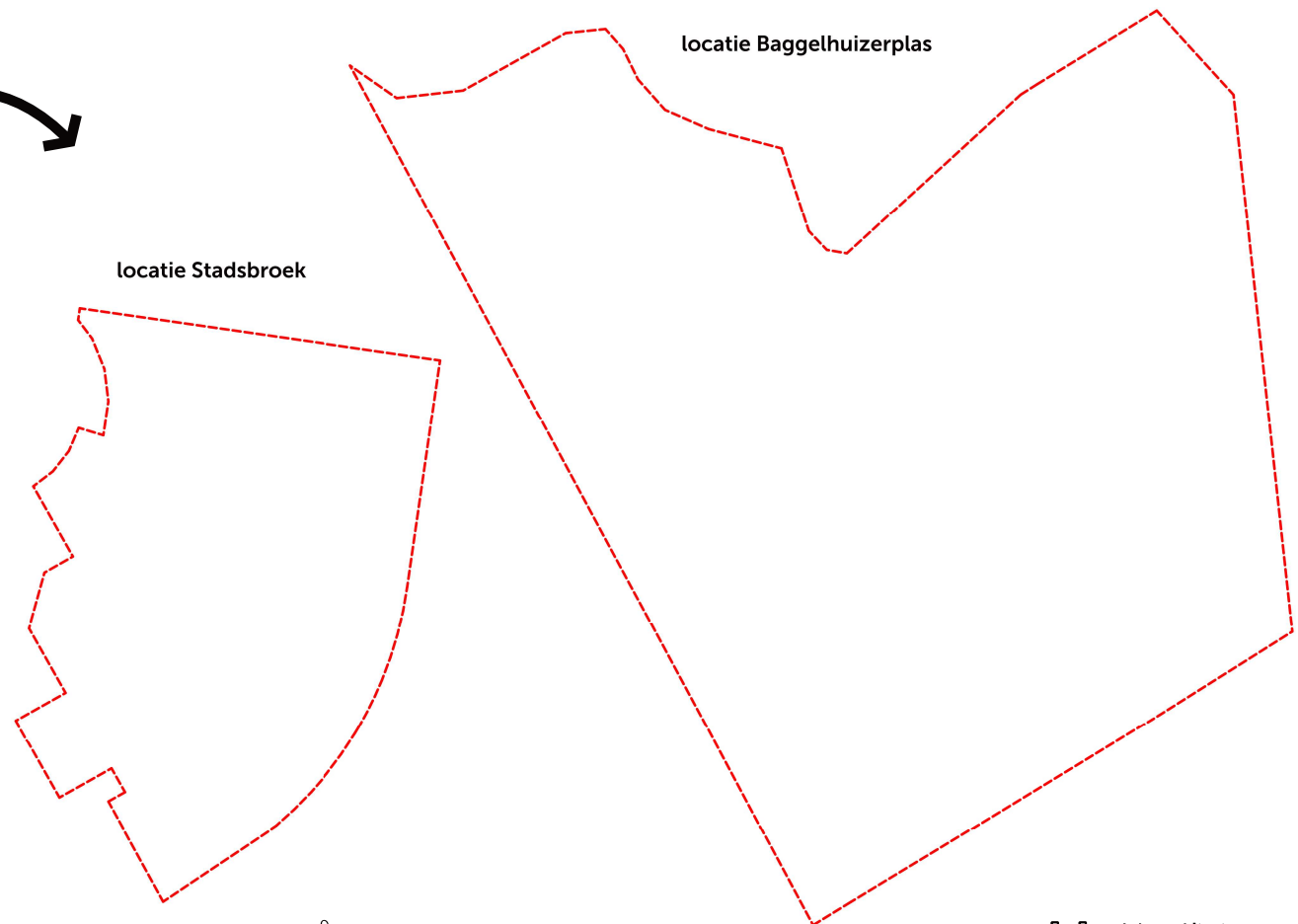


Functionele gevraagde oppervlakten, exclusief de buitenruimten, ten opzichte van de ruimte op de twee locaties.

Bij de locatie Stadsbroek is te zien dat hier weinig ruimte voor de ligweide overblijft naast de bassins.

In de schetsplannen wordt rekening gehouden met de opstelling qua bassins en voorzieningen oa ivm; flexibiliteit in gebruik (sportieve bassins tov recreatieve), afstand tot de kleedruimten en veiligheid kleine kinderen (afstand peuterbassin tov diepere bassins).

In de uitwerking van het schets-ontwerp zal dit verder naar voren komen.



DUURZAAMHEIDSAMBITIES

te onderzoeken ambities in schetsplan

Beperken energievraag

"Beperken van de energievraag door goede isolatie en slimme passieve oplossingen"

1. Hoogwaardige thermische schil.
2. Optimale oriëntatie m.b.t. daglicht en oververhitting.
3. Daglicht tot diep in het gebouw.
4. Geïntegreerde bouwkundige zonwering.
5. Een gezond gebouw met beperkte installatie technische oplossingen.

Energiezuinigheid

"energiezuinigheid heeft betrekking op de mate waarin de energiekosten van het complex evenredig zijn aan de hoeveelheid energie die het zelf opgewekt."

1. Ambitie vastleggen;
BENG
ENG / (energieneutraal, het complex heeft op jaarbasis een totaal energieverbruik van precies nul).
NOM (nul op de meter) heeft op jaarbasis per saldo een energienota van gemiddeld € 0).
2. Autarkisch (Zelfvoorzienend, niet aangesloten op het energienet).
3. Energieopwekking dmv zon, wind, etc.
4. Warmteopwekking uit geothermie, riothermie, WKO, Luchtwarmtepomp, etc.

Duurzaam watergebruik

"We beschouwen afval(water) niet langer alleen als een te zuiveren en te verwerken afvalproduct, maar als een bron van duurzame energie, grondstoffen en schoonwater"

1. Waterbesparende installatie(s) onderdelen.
2. Douche wtw's.
3. Regenwater t.b.v. doorspoelen toiletten / douchewater / zwembadwater, (referentie zwembad De Wiltsangh Nunspeet)
4. Hergebruik douchewater.
5. Zuivering grijs en zwart afvalwater met helofytenfilter.

Duurzame zwembadtechnieken

1. chloorvrij zwembad
2. desinfecteren met uv-straling
3. natuurzuivering; referentieproject zwembad De Loete Haastrecht

Natuurinclusief bouwen

"Natuurinclusief bouwen zorgt voor het behoud en de ontwikkeling van de biodiversiteit. Dit vergroot tevens de leefbaarheid"

1. De bestaande groenstructuur respecteren en versterken.
2. Snoeihout in de bosschages verwerken tot takkenrillen, t.b.v. kleine zoogdieren, zoals egels.
4. Gebruik van drachtplanten, met name bloemen die vlinders en hommels lokken.
2. Mos-sedum in een insect-en vogelvriendelijk mengsel dat aansluit op de biodiversiteit in de omgeving.
3. In de gevel en onder de dakpannen nest- en verblijfvoorzieningen integreren.
4. Alle bosschages voorzien van een bomen- en heesterlaag die rijk bes draagt en dicht vertakt is zodat het een vogelbosje wordt. Hierbij kiezen voor inheemse soorten.
5. Planten van 'zorgeloos groen' die, naast dat ze onderhoudsarm zijn, kleur geven en insecten aantrekken.
6. Dichte begroeiing toepassen t.b.v. het aantrekken van egels.



In onze integrale ontwerpaanpak bekijken wij duurzaamheid in de breedste zin van het woord en delen dit onder in verschillende thema's: klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie, materiaal, circulariteit, mobiliteit, gezondheid, sociaal, inclusief, context, innovatie en toekomstwaarde. In een vroeg stadium stellen we aan de hand van onze eigen **BDG**

Duurzaamheidswaai de ambities per thema voor het openluchtzwembad Assen vast. Zo weten we voor elk thema op welke wijze we maatregelen kunnen treffen met grote impact, zonder het budget en de haalbaarheid uit het oog te verliezen.

Biobased bouwen

"Biobased bouwen is een manier van bouwen die op de natuur gebaseerd is. We verstaan eronder dat gebouwd wordt met bouwmaterialen die gegroeid zijn."

1. Houtbouw CLT.
2. Natuurlijke materialen voor isolatie (vlas, schapenwol, cellulose).
3. Natuurlijke materialen voor afbouw (leem, etc.).

Circulair bouwen

"De gedachte van circulair bouwen is gebaseerd op het principe dat we nooit met uitputting geconfronteerd worden, omdat materialen oneindig zijn her te gebruiken."

1. Het bouwwerk is aanpasbaar en flexibel gedurende zijn leven.
2. Het bouwwerk inclusief zijn componenten is eenvoudig te (de) monteren en construeren (IFD).
3. Bestaande materialen gebruiken.
4. De nieuwe bouwmaterialen zijn kwalitatief hoogwaardig, niet toxisch en eenvoudig herbruikbaar.
5. Gesloten grondbalans; uitgegraven grond toepassen op terrein

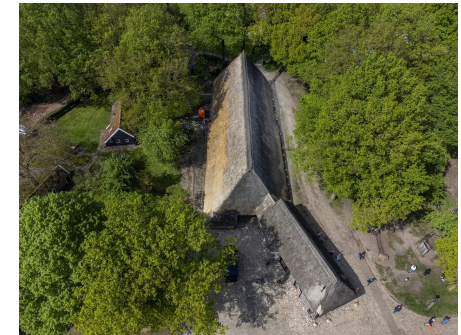
Klimaatadaptief bouwen

"Klimaatadaptief bouwen is voorsorteren op de weers-extremen als gevolg van de klimaatverandering. Op deze wijze voorkomen we wateroverlast, droogte en hittestress"

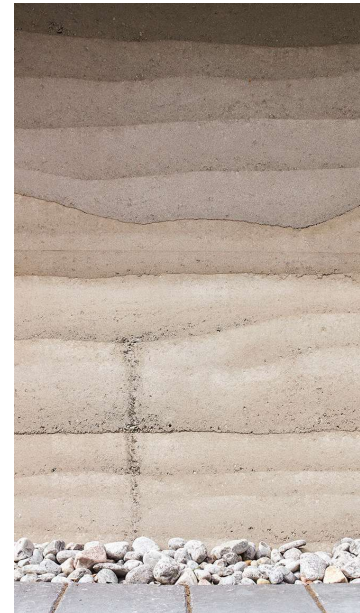
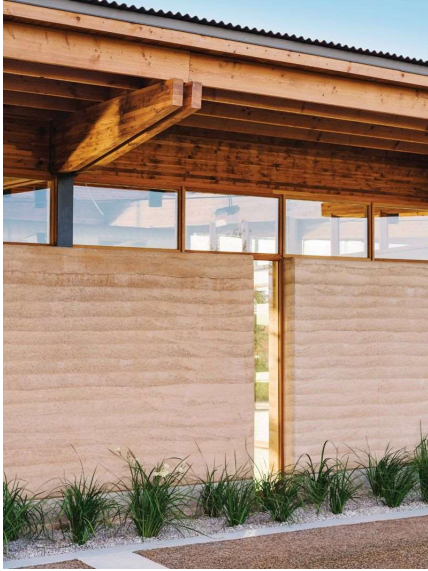
1. Groene gevels.
2. Mos sedum retentiedak.
3. Bomen + planten (geven schaduw en door verdamping werkt het verkoelend, geeft windbeschutting en zorgt voor opslag CO2 en fijnstof).
4. Zo weinig mogelijk bestrating toepassen.
5. Zo veel mogelijk open bestrating (graskeien) toepassen.
6. Het hemelwater wordt via wadi's verzameld en vastgehouden en mede door de aanwezige hoogteverschillen versterken ze de diversiteit in beplanting.

INSPIRATIE

DRENTSE GESCHIEDENIS EN LANDSCHAPPEN



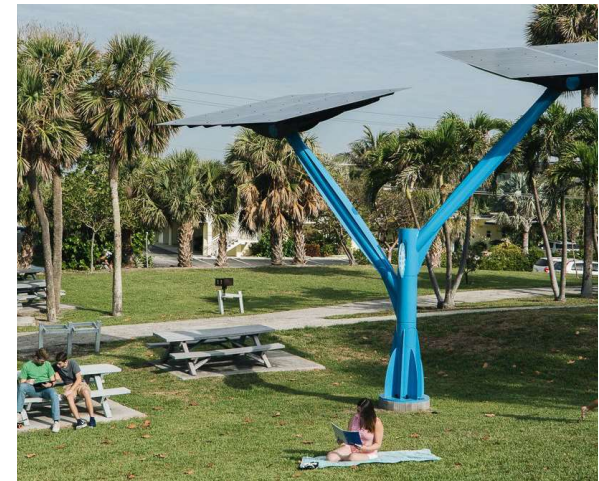
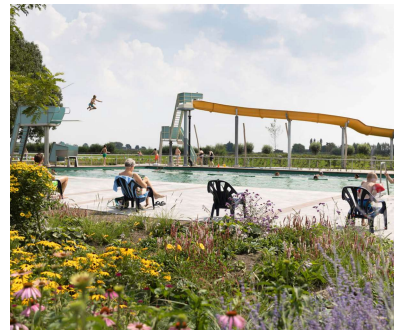
NATUURLIJKE EN WARME UITSTRALING



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING BEBOUWING



LANDSCHAPPELIJKE DUURZAME INPASSING



STADSBROEK

De Bonte Wever is het huidige binnenzwembad in Assen. Deze ligt in het zuidoosten van de stad nabij het Asserbos. De locatie ligt in een cluster met diverse sportvoorzieningen, waaronder het zwembad, BMX-baan, wielerved, atletiekbaan, voetbalvelden en een sporthal. De realisatie op deze locatie van een openluchtwembad biedt mogelijkheden tot samenwerking met de Bonte Wever.

STEDENBOUW STADSBOEK

conform rapportage locatestudies openluchtwembad Assen

ruimtelijke inpassing

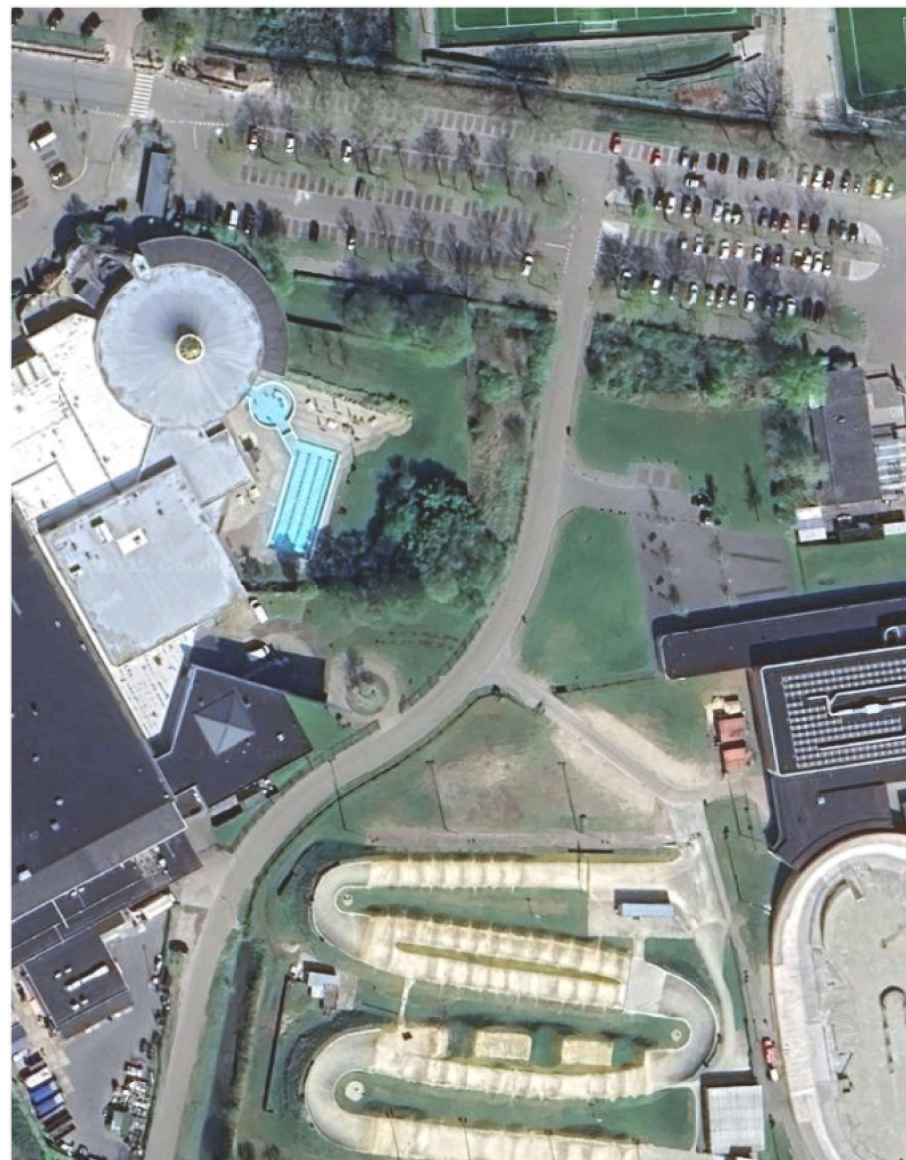
Sportknooppunt van de stad: het openluchtwembad kan dit versterken.

Beperkte ruimte; nodig om Kortbossen te verleggen

Afzonderlijke toegankelijkheid Bonte Wever en buitenzwembad nodig.

bestaande faciliteiten

Aanvulling op bestaande sportvelden, atletiekbaan, wielersbaan, hotel en binnenzwembad met buitendeel. Grote impact op huidige binnenzwembad de Bonte Wever maar koppelkansen zoals gezamenlijke exploitatie, personele inzet, multifunctioneel gebruik en agglomeratievoordelen.



STADSBROEK LOCATIE

geschiedenis

De locatie heeft sinds lange tijd een sportbestemming; er heeft meer natuurlijk water gelegen ter plaatse van de Bonte Wever.



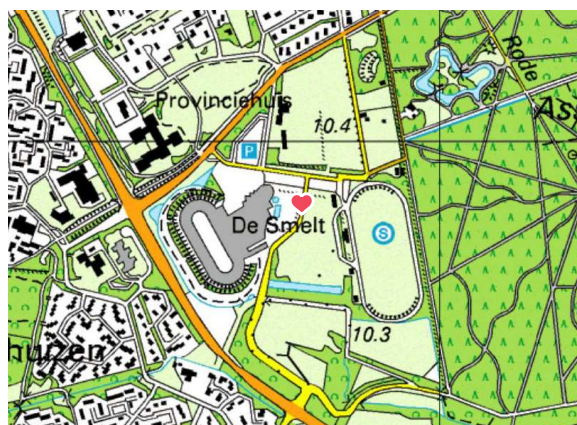
1960



1980



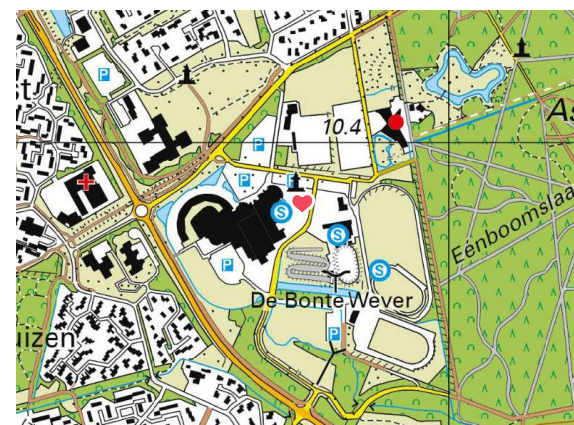
1990



2000



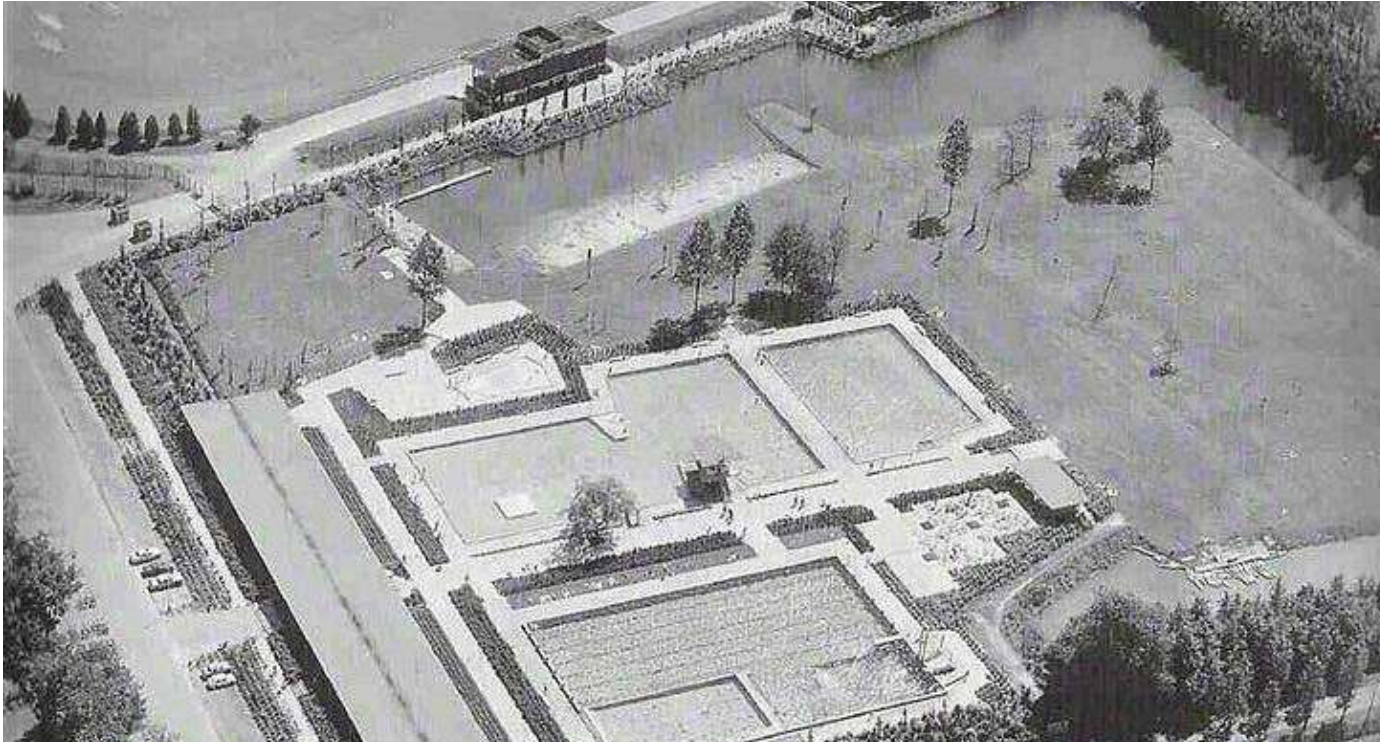
2010



2024

STADSBROEK LOCATIE

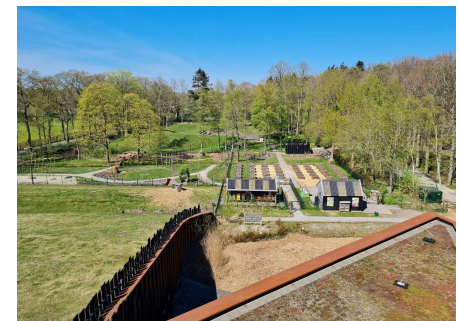
Voormalige openluchtzwembad De Wilg



→ Openluchtzwembad De Wilg nabij locatie van De Bonte Wever

STADSBROEK LOCATIE

Duurzaamheidscentrum en Asserbos



→ Duurzaamheidscentrum en Asserbos in nabijheid van de locatie

OMGEVINGSASPECTEN STADSBROEK LOCATIE

conform rapportage locatestudies openluchtwembad Assen

archeologie

Beekdalbodem zonder veen. Verkennend archeologisch / **onderzoek nodig**.

cultuurhistorie

Stoekvormig verkaveld broek open structuur: lage cultuurhistorische waarde

natuur

Geen bijzonderheden

bodem

Geen vervuilde grond aanwezig is (Bodemlocet). **Nader onderzoek nodig**.

water

Geen watergangen/waterhuishoudkundige functies die belemmeren.

groen en watercompensatie

Mogelijk om aanwezige bomen kappen. Bonte Wever privé grond; kan **herplant verplichting** afgegeven worden ivm de omgevingsvergunning.

watercompensatie

Geen watergangen op ander oppervlaktewater. Door toevoegen verharding; compensatie opvangen regenwater kan in het zwembad.

klimaat

Niet gevoelig voor bodemdaling en hittestress. Aanmerkelijk risico op grondwateroverlast. **Extra voorzieningen** om grondwaterpeil te beheersen **of maatregelen** om kwetsbaarheid gebouwen en infrastructuur te beperken.

milieuzonering

Gemengd gebied; binnen 100 m. enkel sportvoorzieningen; geen hindergevoelige functies op geluid. Huidige situatie ook openluchtwembad.

kabels en leidingen

Vrij van kabels en leidingen; lvm parallel lopende aanpak van bestaande buitenterrein incl. Voorzieningen: geen knelpunten.

bereikbaarheid fiets, ov en auto

Bereik op korte afstanden; duurzaam en toegankelijk.

ontsluiting en verkeersveiligheid

Locatie ingericht voor recreatieve-/sportfuncties. Aansluiting verkeersnetwerk goed. Vanaf centrum groene, directe, comfortabele fietsverbinding.

parkeergelegenheid

Gezamenlijk gebruik; aanwezigheidspercentages vallen veelal samen.

Nader onderzoek nodig + meenemen in planvorming

techniek, financiën, planologie, eigendom, eo

Ism Bonte Wever ivm eigendom en gedeelde functie.

Netcongestie is in onderzoek; op zonnige dagen veel afname.

planologie

Bestemmingsplan Het Stadsbroek 2; enkelbestemming Sport- en Evenementencentrum; deels aanduiding Zwembad; planologisch niet passend, op te lossen door **afwijking omgevingsplan**.

grondeigendom

Voornamelijk Bonte Wever; perceel Stadsbroekhal en Kortbossen: gemeente.

financiële consequenties

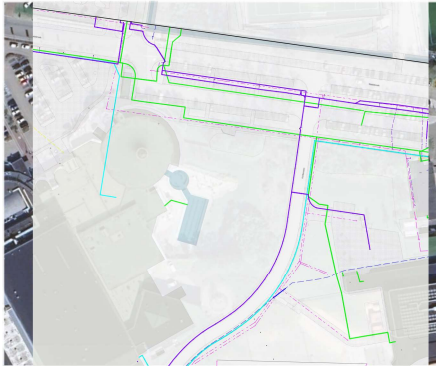
Kostenverhogend: verleggen Kortbossen en uitbreiden parkeergelegenheid

overige risico's

Risico's op te weinig zeggenschap ivm eigendom en samenwerking Bonte Wever. Nodig om afspraken vast te leggen en te toetsen.

OMGEVINGSASPECTEN STADS BROEK LOCATIE

Randvoorwaarden in kaart



Kabels en leidingen

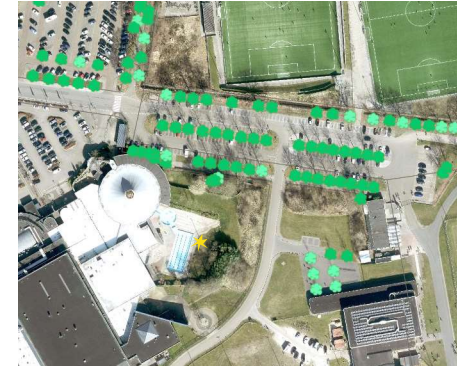
- Laagspanning, hoogspanning en datatransport nabij onder Kortbossen
- Exacte regelgeving volgt; verwerken in schetsontwerp



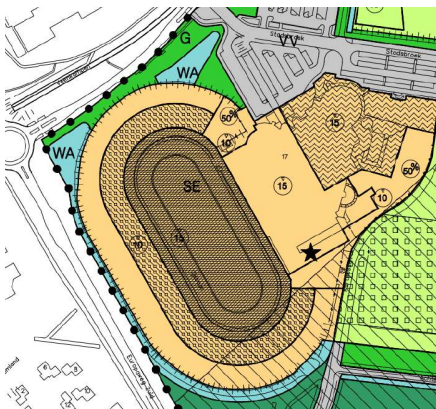
Nieuwe toekomstige groenstructuur uit omgevingsvisie Assen



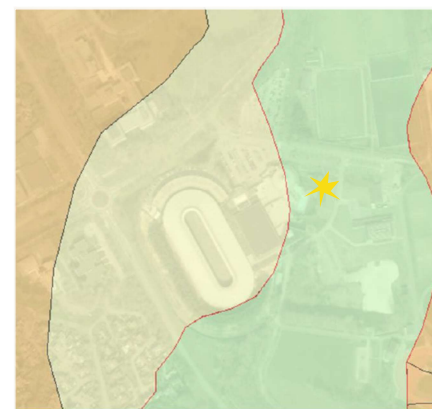
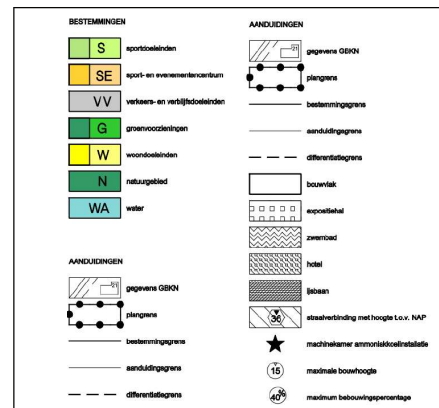
Monumentale bomen



VTA (te onderhouden door gemeente) bomen



Bestemmingsplan 'Het Stadsbroek 2'

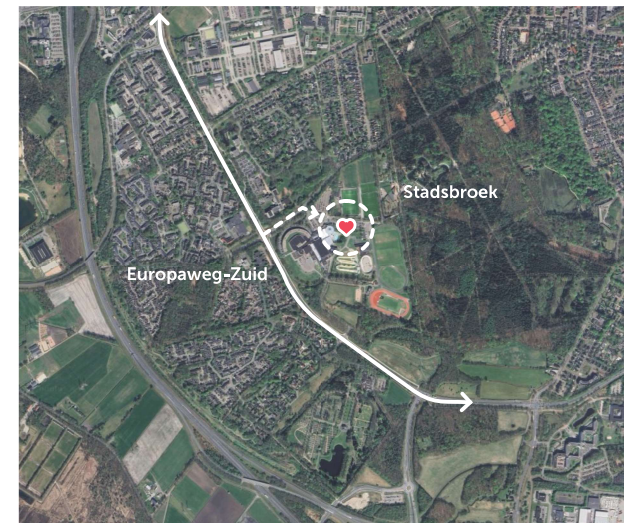


Archeologische verwachtings-advieskaart



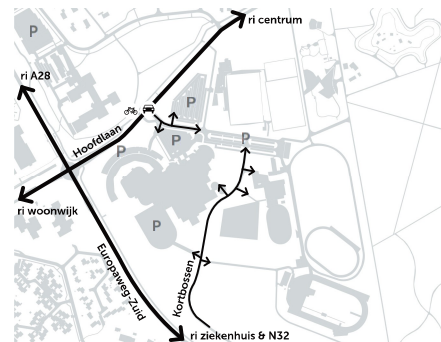
STADSBROEK LOCATIE

analyse



PROGRAMMA

- Veel voorzieningen en programma rondom locatie. Voornamelijk sportprogramma met als bijzonderheid het duurzaamheidscentrum.
- Er zijn plannen voor uitbreiding van de Bonte Wever



ROUTING

- Goede bereikbaarheid van locatie via Hoofdlaan. Zowel met de auto als met de fiets.
- De Kortbossen wordt minder gebruikt maar is wel belangrijk als distributieroute.
- Ondanks veel parkeerplaatsen nabij, alsnog grote parkeerdrukke bij gebruik van meerdere voorzieningen rondom.



GROEN

- De bebouwde kom rondom het plangebied kenmerkt zich als groene omgeving, het Asserbos aan de oostkant versterkt dit.

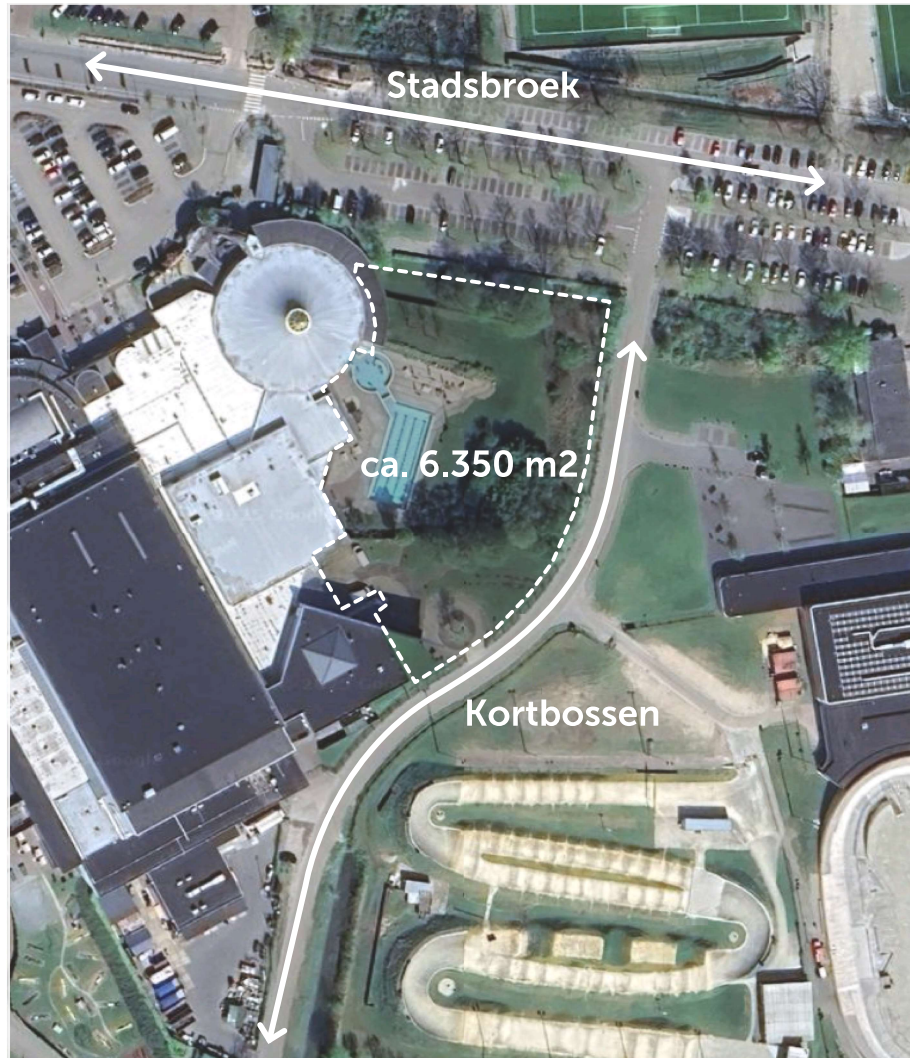


WATER

- Het aanwezige open water speelt geen grote rol in de beleving van de locatie.

STADSBROEK LOCATIE

kenmerken



- Veel voorzieningen rondom locatie
- Grote parkeerplaats nabij; hier is uitbreiding en herinrichting nodig
- Rekening houden met bestaand buitenzwembad
- Bestaande bomen en groen aanwezig
- Kortbossen perkt de locatie in
- Locatie is te klein om programma in te plaatsen
- Geluidswal op de locatie aanwezig



STADSBROEK LOCATIE

eigendoms situatie

Verkenning mogelijkheden;

Scenario 'Basis' + baden van De Bonte Weaver behouden

Het kavel rondom de bestaande buitenbaden van de Bonte Weaver van ca. 3.950m² is te klein om het scenario Basis van 5.500m² te kunnen realiseren. Extra ruimte tpv Kortbossen is dan nodig.

Scenario 'Basis' + baden De Bonte Weaver slopen

Het scenario Basis van 5.500 m² past bijna op het kavel van ca. 5.330 m².

Scenario 'Uitgebreid' + baden De Bonte Weaver integreren

Het scenario Uitgebreid is qua bassins en gebouwen inpasbaar op het uitgebreide kavel muv van de ligweide.

Bijkomende zaken;

- Slopen of integreren van bestaande buitenbaden.
- Verplaatsen monument kan extra ruimte geven.
- Er is weinig ruimte voor erfafscheidingen en (groene) aansluitingen op de omgeving.
- De ligweide wordt kleiner dan opgegeven in het PvE

In dit document is het scenario Uitgebreid verder in beeld gebracht. Van beide scenario's; Basis en Uitgebreid; is een kostenraming opgesteld.

Bestaande buitenbaden Bonte Weaver
ca. 1400 m²

Distributiezaone Bonte Weaver
ca. 1000 m²

Eigendom Bonte Weaver
Totaal ca. 6350 m²

Extra ruimte tpv Kortbossen
afhankelijk van ontwerp;
2200 m² - 3400 m²

