



Rapportage

# Onderzoek nieuwe zwembad Franeker

Gemeente Waadhoeke

---

13 december 2024

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Situatieschets en vraagstelling	3
1.2	Aanpak en opbouw rapportage	3
2.	De uitgangssituatie	4
2.1	Eerder onderzoek 2021	4
2.2	Bloemketerp	4
2.3	Beknopte analyse markt, trends en ontwikkelingen	5
2.3.1	Concurrerende voorzieningen	5
2.3.2	Demografische ontwikkelingen	6
2.3.3	Sport en zwembaden	6
2.4	Gesprekken met betrokkenen	7
3.	Accommodatie en investering	8
3.1	Uitgangspunten locatie	8
3.2	De scenario's	8
3.3	Beknopt ruimtelijk Programma van Eisen	9
3.3.1	Ruimtes en toegankelijkheid	9
3.3.2	Functionele eisen per ruimte	10
3.4	Investeringskostenramingen scenario A en B	13
3.5	Plusopties	15
4.	Exploitatie	17
4.1	Exploitatiebegrotingen	17
4.2	Ramingen jaarlast	20
4.3	Effecten plusopties op exploitatie en jaarlast	21
5.	Samenvatting bevindingen	22
Bijlage 1	Overzicht concurrerende zwembaden	23
Bijlage 2	Mogelijk hergebruik 25 meterbassin Bloemketerp	26
Bijlage 3	Ruimtestaat scenario A	30
Bijlage 4	Ruimtestaat scenario B	32
Bijlage 5	Stichtingskosten scenario A	34
Bijlage 6	Stichtingskosten scenario B	36
Bijlage 7	Gunstig effect btw-belaste exploitatie op jaarlast	38

## 1. Inleiding

### 1.1 Situatieschets en vraagstelling

De gemeente Waadhoeke beschikte tot augustus 2024 in Franeker over zwembad Bloemketerp. Op dat moment is door de gemeenteraad besloten om het zwembad te sluiten. De gemeente wenst nu plannen te ontwikkelen voor de realisatie van een nieuw zwembad in Franeker. Deels is dit al onderwerp geweest van een door Synarchis in 2021 uitgevoerd onderzoek. Een groot deel van het onderzoek uit 2021 had echter betrekking op varianten waarbij zwembad Bloemketerp in stand zou worden gehouden. Inmiddels (eind 2024) resteert uitsluitend de variant vervangende nieuwbouw van een zwembad in Franeker waarbij verder uitgangspunt is dat zwembad De Bildtse Slag in Sint Annaparochie in stand wordt gehouden.

De gemeente wenst nu voor twee nieuwbouwscenario's voor een zwembad in Franeker een eerste plan te laten uitwerken. Gedacht wordt aan een zwembad met de karakteristieken van zwembad De Kûpe in Buitenpost en een plusvariant hiervan. Dit eerste plan dient te bestaan uit de volgende onderdelen:

- Een eerste versie van een ruimtelijk programma van eisen.
- Een globale kostenraming (investeringskosten en jaarlast).

Voor wat betreft de locatie wordt op dit moment geen uitvoerig onderzoek uitgevoerd. Wel wordt beoordeeld of het aanbeveling verdient om bij de nieuwbouw gebruik te maken van (onderdelen van) het bestaande 25-meter bassin van het gesloten zwembad Bloemketerp.

### 1.2 Aanpak en opbouw rapportage

Om invulling te geven aan de opdracht en antwoord te geven op de onderzoeksvragen zijn door Synarchis de volgende werkzaamheden verricht die hebben geleid tot de voorliggende rapportage:

1. Bureaustudie van de beschikbaar gestelde informatie en gesprekken met betrokkenen.
2. Uitvoeren van een beknopte marktanalyse.
3. Opstellen globaal ruimtelijk Programma van Eisen met ruimtestaat.
4. Analyse mogelijkheid bestaande zwembad te betrekken bij het nieuwe zwembad.
5. Opstellen eerste investeringskostenramingen.
6. Opstellen eerste exploitatiebegrotingen en ramingen jaarlast.

De opbouw van de rapportage volgt de hiervoor beschreven aanpak. In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de bureaustudie vertaald naar een beschrijving van de uitgangssituatie. In dit hoofdstuk worden ook de resultaten van de beknopte marktanalyse weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt allereerst antwoord gegeven op de vraag of het aanbeveling verdient om het bestaande 25-meter bassin betrekken bij de realisatie van het nieuwe zwembad. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk programma voor beide nieuwbouwscenario's gepresenteerd alsmede de bijbehorende ramingen van de investeringskosten. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de exploitatiebegrotingen voor beide scenario's en de jaarlast die volgt uit de investering en de langjarige exploitatie van het nieuwe zwembad. Hoofdstuk 5 sluit de rapportage af met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen uit het uitgevoerde onderzoek.

## 2. De uitgangssituatie

### 2.1 Eerder onderzoek 2021

In 2021 is onderzoek uitgevoerd naar toekomstscenario's voor de overdekte zwembaden in de gemeente Waadhoeke. Het ging daarbij om zwembad Bloemketerp in Franeker en zwembad De Bildtse Slag in Sint Annaparochie. Geconcludeerd werd dat er in de bestaande situatie geen knelpunten zijn in de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van zwemwater. Dat zou bij handhaving van het bestaande zwemwateraanbod in de toekomst niet anders zijn. Wel werd geconstateerd dat beide baden enkele functionele beperkingen hadden en dat in Bloemketerp op korte en langere termijn substantieel diende te worden geïnvesteerd.

De uitgewerkte toekomstscenario's lieten aanzienlijke verschillen tussen de maatschappelijke en financiële aspecten zien. Ook als de gemeente (net als in de toenmalige situatie het geval was) alleen een structurele financiële bijdrage aan De Bildtse Slag zou willen verlenen, was een (relatief beperkte) verhoging van die bijdrage nodig. Bloemketerp zou dan niet op de bestaande wijze kunnen worden geëxploiteerd en de facto haar deuren moeten sluiten. Aangegeven is dat dit vanuit maatschappelijk perspectief negatieve consequenties had, te weten: een veel minder goede spreiding van het zwemwater en bezoekenval.

De volgende scenario's zijn in het onderzoek uit 2021 uitgewerkt:

- Instandhouding De Bildtse Slag en Bloemketerp.
- Sluiting Bloemketerp en instandhouding De Bildtse Slag.
- Sluiting De Bildtse Slag en instandhouding Bloemketerp.
- Sluiting De Bildtse Slag en Bloemketerp, nieuwbouw zwembad in Franeker.
- Instandhouding De Bildtse slag, sluiting Bloemketerp en nieuwbouw zwembad in Franeker.

Maatschappelijk gezien is het laatste scenario in 2021 beoordeeld als de beste keuze. Het is echter ook de duurste optie. Uiteindelijk is, zoals bekend, geen keuze gemaakt en heeft zwembad Bloemketerp in juli 2024 haar deuren gesloten. Op dat moment is tevens besloten om het vijfde scenario ter hand te nemen en opdracht te geven een plan voor een nieuw zwembad in Franeker uit te laten werken.

### 2.2 Bloemketerp

Het voormalige zwembad Bloemketerp in Franeker is in 1984 gebouwd en bood de volgende voorzieningen:

- Een wedstrijdbad van 25 x 12,5 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem, een maximale diepte van 2,0 meter en een watertemperatuur van 29,2 graden (op maandagen 30,0 graden).
- Een instructiebad van circa 120 m<sup>2</sup> met een diepte van 0,0 tot 1,0 meter, een glijbaan en een watertemperatuur van 29,2 graden (op maandagen 30,0 graden).
- Een peuterbad van circa 10 m<sup>2</sup> met een watertemperatuur van 33 graden.
- Een whirlpool en een sproeipaal.
- Een horecavoorziening.

In het zwembad vonden de volgende vaste activiteiten plaats:

- Recreatief zwemmen: banen zwemmen, vrij zwemmen en discozwemmen.
- Doelgroepactiviteiten: ouder- en kindzwemmen, yoga voor ouderen, fifty fit, aqua-sportief, trimzwemmen.
- Leszwemmen: ABC-zwemmen, zwemles voor volwassenen.
- Gebruik door verenigingen:
  - FZC '54 (wedstrijdzwemmen, waterpolo, trimzwemmen, masterzwemmen);
  - Vereniging voor Aangepast Sporten Franeker en omstreken (aqua-sport, banen zwemmen, vrij zwemmen).

Op het moment dat er plannen zijn om nieuw zwembad te realiseren ter vervanging van een voormalig zwembad is het belangrijk om kennis te nemen van de exploitatie van dit zwembad gedurende de laatste jaren. Hier is echter slechts in zeer beperkte mate informatie over beschikbaar. Betrouwbare financiële informatie was helemaal niet voorhanden. Wel is in het hiervoor genoemde onderzoek uit 2021 een indicatief inzicht verkregen in de bezoekersaantallen tot en met het seizoen 2018-2019. De

daarop volgende periode was sprake van sluiting en beperkte openstelling als gevolg van de maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van Covid-19. Over het volledige kalenderjaar 2022 kan op basis van de beschikbaar gestelde informatie eveneens een voorzichtige inschatting worden gemaakt van de bezoekersaantallen. Een en ander is in de volgende tabel weergegeven.

bezoeken	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2022
recreatief zwemmen		27.000	27.000	23000
doelgroepen		3.000	3.000	2000
les zwemmen		12.000	12.000	10000
verenigingen/groepen		29.000	29.000	29000
<b>totaal</b>	<b>72.000</b>	<b>71.000</b>	<b>71.000</b>	<b>64.000</b>

Tabel 1: inschatting bezoekersaantallen zwembad Bloemketerp.

Het aantal bezoekers bevond zich derhalve voor de Corona-periode op een constant niveau. De verslechterde kwaliteit van het zwembad en de dreiging van sluiting van de voorziening zou een reden kunnen zijn van de terugval van de bezoekersaantallen in 2022.

## 2.3 Beknopte analyse markt, trends en ontwikkelingen

### 2.3.1 Concurrerende voorzieningen

Bijlage 1 bevat een overzicht van de zwembaden in de gemeente Waadhoeke en in de omgeving en de ligging van deze voorzieningen. Het gaat om de baden die vanaf de zwembaden in Waadhoeke binnen een half uur met de auto kunnen worden bereikt. Uit onderzoek van Synarchis blijkt namelijk, dat het grootste deel van de zwembadbezoekers niet langer dan 20 minuten wil reizen om bij het zwembad te komen. Een enkeling is bereid om 30 minuten te reizen, maar alleen voor baden met een specifiek voorzieningenaanbod.

Het in omvang beperkte instructiebassin van Shape Sportcentrum vormt voor een zwembad in Franeker een concurrent, met name op het gebied van de zwemlessen. Daarnaast blijkt uit de bijlagen dat er in de aangrenzende gemeenten verschillende overdekte zwembaden zijn gelegen, die voor een beperkt deel van de inwoners van Waadhoeke dichtbij zijn dan De Bildtse Slag of Bloemketerp. Hierbij gaat het zowel om openbare zwembaden, als om zwemscholen en private sportcentra met een instructiebad en een beperkt activiteitsaanbod. Ten oosten van de gemeente zijn vooral It Gryn, De Blauwe Golf en de andere baden in Leeuwarden van belang, terwijl ten zuidwesten de twee baden in Harlingen vrij dichtbij zijn. De baden in Bolsward en Sneek zijn al wat verder weg gelegen, behalve voor de inwoners van het zuidelijkste gedeelte van de gemeente.

Ten opzichte van Bloemketerp hebben vooral It Gryn, De Blauwe Golf en It Rak een grootschaliger karakter. Deze baden beschikken ook over uitgebreide recreatieve voorzieningen, die in het zwembad van Franeker niet aanwezig zijn. Het grootste en meest op recreatie gerichte zwembad van Friesland is echter Swimfun in Joure. Ondanks dat het op meer dan 30 minuten afstand van de zwembaden van de gemeente Waadhoeke ligt (en daarom niet in bijlage 1 is opgenomen), dient het bad vanwege de uitgebreide recreatieve voorzieningen wel te worden genoemd. Het is echter alleen relevant vanwege dat recreatieve aanbod en met het oog op het kleinschaliger en minder recreatief georiënteerde aanbod van Bloemketerp (en het voorziene nieuwe zwembad in Franeker) in die zin ook niet echt een concurrent.

Naast de overdekte zwembaden zijn er diverse onoverdekte baden in de omgeving van Franeker aanwezig. Het betreft It Gryn (dat ook een buitengedeelte heeft) en de baden in Hallum, Wommels en Witmarsum. Voor de overdekte zwembaden vormen deze accommodaties echter geen concurrenten.

Op basis van het voorgaande luidt de conclusie, dat het *primaire* verzorgingsgebied van een zwembad in Franeker het overgrote deel van de voormalige gemeente Franekeradeel, plus het westelijke gedeelte van de voormalige gemeente Menaldumadiel en de vier kernen uit de voormalige gemeente Littenseradiel betreft. Dat zijn circa 25.000 inwoners. In het eerdere onderzoek heeft de toenmalige eigenaar/exploitant van zwembad Bloemketerp bevestigd dat vrijwel alle bezoekers in de vermelde delen van de gemeente woonachtig zijn.

### 2.3.2 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Waadhoeke heeft momenteel ongeveer 47.000 inwoners. Franeker betreft de grootste kern met ruim 13.000 inwoners. In onderstaande tabel is de bevolkingsprognose voor de gemeente Waadhoeke weergegeven.

Waadhoeke	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Bevolking 14 jaar en jonger	6.974	7.049	7.370	7.614	7.489	7.160
Bevolking 15-24 jaar	5.310	4.678	4.425	4.293	4.530	4.797
Bevolking 25-44 jaar	10.041	10.705	10.714	10.524	10.119	9.669
Bevolking 45-64 jaar	13.064	12.311	11.719	11.495	11.930	12.377
Bevolking 65 jaar en ouder	11.313	12.408	13.352	13.814	13.571	13.399
<b>totaal</b>	<b>46.702</b>	<b>47.151</b>	<b>47.580</b>	<b>47.740</b>	<b>47.639</b>	<b>47.402</b>

Tabel 2: bevolkingsprognose Waadhoeke (bron: Provincie Fryslân, prognose bevolking en huishoudens).

Er is sprake van een verwachte stabilisatie van het aantal inwoners gecombineerd met vergrijzing. De verwachting is dat de invloed van de demografische ontwikkelingen op de behoefte aan zwemwater in Franeker en omgeving beperkt zal zijn. De aard van de behoefte kan wel veranderen waarbij de verwachting gerechtvaardigd is dat er meer behoefte zal zijn aan begeleide activiteiten voor senioren en banenzwemmen, het liefst in water met een wat hogere temperatuur

Er zijn ook leerlingenprognoses beschikbaar. Deze laten de komende decennia een stabilisering van het aantal leerlingen zien, zowel voor het primair onderwijs als voor het voorgezet onderwijs in de gemeente Waadhoeke.

### 2.3.3 Sport en zwembaden

Er zijn verschillende *landelijke* trends op het gebied van sport, maatschappij en zwembaden, die invloed op de toekomstige zwembehoefte kunnen uitoefenen.

#### Sport en maatschappij

- De aandacht voor gezond leven en bewegen blijft toenemen. Dat betekent een positieve stimulans voor sportbeoefening in het algemeen. Vooral 55-plussers blijken aanzienlijk vaker deel te nemen aan sportieve activiteiten dan in het verleden.
- Individualisering, diversiteit en nieuwe vormen van communicatie zorgen ervoor dat maatschappelijke verbanden losser worden. Het aantal leden van alle sportbonden samen is in de afgelopen jaren (zonder Covid-19) licht dalend geweest. Daar staat tegenover dat de totale sportdeelname al enige tijd vrij stabiel is. Dat betekent dat het aandeel van de ongeorganiseerde sport toeneemt. Een activiteit als banen zwemmen is een voorbeeld van zwemmen in ongeorganiseerd verband.
- Tegelijkertijd is er naast de individualisering en soortgelijke ontwikkelingen nog steeds ook behoefte aan ontmoeting en sociale verbondenheid. Zwembaden spelen hier soms op in door een plek te zijn waar men niet alleen kan sporten, maar ook ontmoeten.
- Sport is al lang niet meer uitsluitend een doel op zich, maar ook een middel voor gemeenten en sporters om bepaalde andere doelen te bereiken, die onder andere te maken hebben met fysieke en mentale gezondheid, sociale cohesie, participatie en veiligheid.

#### Zwembaden

- In het verleden heeft menig gemeente fors in recreatieve overdekte zwembaden geïnvesteerd. Sinds de eeuwwisseling heeft echter landelijk een verschuiving van recreatief zwemmen naar begeleide activiteiten plaatsgevonden. Hierbij hebben demografische ontwikkelingen, gewinning aan recreatieve zwemvoorzieningen en uitbreiding van andersoortige recreatieve voorzieningen een rol gespeeld.
- Aquasporten, seniorenactiviteiten en therapeutische doelgroepactiviteiten zijn in de afgelopen jaren populair geweest en zullen dat in de komende jaren ook blijven. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: een hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en dat er aandacht is voor de sportieve en de sociale functie.
- Zwembaden zijn bij uitstek geschikt om een sport- en beweegaanbod voor senioren en cliënten van zorginstellingen te ontwikkelen. Zwemmen is vrij van schokbelasting en wordt steeds vaker ingezet voor (preventieve) zorg en revalidatie.
- Leszwemmen blijft een kerntaak van zwembaden, maar ook hieraan stellen bezoekers steeds hogere eisen. Dat betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs, de communicatie en de lengte van de wachtlijsten. Daarnaast is het les zwemmen

van oudsher aanbodgericht. Er zijn echter steeds meer aanbieders die vraaggericht opereren. Dat betekent bijvoorbeeld dat ze ook in het weekend lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren.

- In de afgelopen decennia is het schoolzwemmen in veel gemeenten beperkt of afgeschaft. Naast gemeentelijke bezuinigingen speelden de reistijd en vervoerskosten daarbij vaak een rol. In de gemeente Waadhoeke is geen sprake van schoolzwemmen. In het vervolg van deze rapportage is dat dan ook het uitgangspunt.

## 2.4 Gesprekken met betrokkenen

Op aangeven van de gemeente Waadhoeke hebben wij gesproken met vertegenwoordigers van de volgende organisaties:

- Zwembad De Bildtse Slag (Sint Annaparochie): de heer Jelte Dijkstra (directeur).
- De Franeker Zwemclub (FZC '54): mevrouw Natasja Kuperus en mevrouw Sanne Grovenstein (respectievelijk voorzitter en bestuurslid).
- Vereniging Aangepast Sporten (VAS): de heer Sybe Swart (voorzitter).

Enkele in het oog springende bevindingen uit de gesprekken zijn:

- De Bildtse Slag in Sint Annaparochie is een oud maar nog steeds goed functionerend overdekt zwembad (een 25-meterbad met vier banen en een in omvang beperkt instructiebassin) waar in de loop van de tijd een sporthal en gymzaal zijn toegevoegd. De bezoekers zijn vrijwel allemaal woonachtig binnen een afstand van 10 tot 15 kilometer van het zwembad.
- Na de sluiting van zwembad Bloemketerp heeft een deel van de kinderen (ongeveer 100) die daar zwemles volgden de lessen gecontinueerd in Sint Annaparochie. Deze konden nog worden geplaatst zonder dat er een wachtlijst is ontstaan. Na een periode direct na sluiting van zwembad Bloemketerp, waarin FZC '54 enkele losse uurtjes kon huren in De Bildtse Slag, heeft FZC '54 nu de volledige woensdagavond de beschikking over het wedstrijd bassin.
- Jelte Dijkstra zou adviseren om in Franeker een functioneel zwembad terug te bouwen zonder echte recreatieve voorzieningen. Hij denkt aan een 5-baans 25 meter bassin en een klein apart warmer instructiebassin. De omvang van de horecavoorziening kan beperkt zijn.
- FZC '54 is een vereniging waar het hebben van plezier hoog in het vaandel staat. Zij bieden wedstrijdzwemmen en waterpolo aan en daarnaast trimzwemmen en masterzwemmen. Zij maakten ongeveer 11 uur per week gebruik van zwembad Bloemketerp waarvan 5 uur door de A-selectie. Zoals hiervoor beschreven maken zij vanaf juli gebruik van zwembad De Bildtse Slag op woensdagavond. Voor waterpolo maken ze nu ook gebruik van het zwembad in Bolsward.
- FZC '54 heeft onmiddellijk de gevolgen ondervonden van de sluiting van zwembad Bloemketerp. Het ledenaantal is met een kwart teruggelopen tot 100 leden. De leden zijn met name overgestapt naar de Vikings in Harlingen.
- Met betrekking tot een nieuw zwembad heeft FZC '54 geen uitzonderlijke eisen, het belangrijkste voor hen is dat er weer een zwembad in Franeker komt. Een kantine vinden zij wel belangrijk en ook een ruimte voor een bijeenkomst met rond de 20 personen. Een zesde baan zou met name welkom zijn voor het organiseren van wedstrijden. Daarbij zou ook een beperkte tribune een waardevolle aanvulling zijn en uiteraard goede startblokken en scorebord. De exacte watertemperatuur is voor hen niet heel belangrijk.
- FZC '54 benadrukt het belang van een stip op de horizon op zeer korte termijn. Als het te lang duurt voordat er besluitvorming plaats vindt over een nieuw zwembad is het momentum voorbij en is het wellicht niet mogelijk om de vereniging op sterkte te houden om vervolgens weer een goed aanbod te kunnen gaan verzorgen in het nieuwe zwembad.
- De Vereniging Aangepast Sporten (VAS) verzorgde twee uur per week aquajoggen en banenzwemmen in zwembad Bloemketerp voor mensen met een aandoening of beperking. De activiteiten worden begeleid door 15 vrijwilligers (lesgevers aquajoggen en toezichthouders banenzwemmen). Zij zijn aangesloten bij NOC\*NSF en de 140 leden betaalden contributie.
- De VAS heeft in november 2024 besloten om zichzelf op te heffen. Na sluiting van zwembad Bloemketerp is het ledenaantal drastisch teruggelopen en het is ook niet goed mogelijk om elders de activiteiten aan te bieden. Voor zowel vrijwilligers als leden zijn de alternatieve zwembaden te ver weg. Het zwembad van Shape in Franeker is geen optie. Hier kunnen slecht 15 mensen gelijktijdig een plek vinden terwijl de lessen in zwembad Bloemketerp door 50 mensen werden bezocht.
- Voor wat betreft een nieuw zwembad zijn er geen bijzondere eisen of wensen. Zwembad Bloemketerp was ondanks het feit dat het inmiddels sterk gedateerd was eigenlijk prima. De VAS heeft zelf geïnvesteerd in een zwembadlift. Een hogere watertemperatuur is voor hen wel een voorwaarde.

## 3. Accommodatie en investering

### 3.1 Uitgangspunten locatie

Voor realisatie van een nieuwe zwemaccommodatie wordt uitgegaan van realisatie op de huidige locatie van gesloten zwembad Bloemketerp. De ontwikkeling zal onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling, inclusief aanpassing openbare ruimte, ontsluiting en infrastructuur.

In het kader van dit onderzoek is een kort onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om het bestaande 25 meterbassin (25 x 12,5 meter) te betrekken bij de realisatie van het nieuwe zwembad. Voor de resultaten hiervan verwijzen wij naar bijlage 2 bij deze rapportage. Hoewel in het kader van duurzaamheid en circulariteit handhaving een aantrekkelijke optie lijkt, is de verwachting gerechtvaardigd dat het gebruik maken van het bestaande 25-meter bassin per saldo geen meerwaarde oplevert en vooral leidt tot een complicering van de situatie. Het advies luidt derhalve om het bestaande bassin niet te handhaven.

Een uitgebreidere locatiestudie maakt geen onderdeel uit van de onderhavige opdracht.

### 3.2 De scenario's

In paragraaf 2.1 wordt gerefereerd aan het door Synarchis in 2021 uitgevoerde onderzoek naar toekomstscenario's voor de (overdekte) zwembaden in de gemeente Waadhoeke. In dat onderzoek is uitwerking gegeven aan scenario 5: Nieuwbouw van een zwembad in Franeker ter vervanging van zwembad Bloemketerp en instandhouding van zwembad De Bildtse Slag. Het benodigde wateroppervlak in Franeker is in dit onderzoek vastgesteld op ongeveer 350 vierkante meter. De uitgewerkte configuratie is een 6-baans 25-meterbassin (385 vierkante meter) met een diepte van 2 meter en een deels beweegbare bodem over de breedte van het bassin. Deze configuratie zou ook volstaan als De Bildtse Slag in Sint Annaparochie toch nog haar deuren zou sluiten. De huidige bezoekers van de Bildtse Slag zouden namelijk naar verwachting slechts in beperkte mate de weg naar Franeker weten te vinden en als eerste alternatief uitwijken naar zwembad It Gryn in Stiens.

Om de gebruiksmogelijkheden te vergroten wenst de gemeente aan scenario 5 uit het onderzoek uit 2021 een, inmiddels een aantal malen in andere zwembaden toegepaste, klapwand toe te voegen. Deze klapwand verdeelt het bassin in een gedeelte met twee banen en een gedeelte met vier banen. De twee banen beschikken over een beweegbare bodem (in dit geval over de lengte van het bassin, met een oppervlak van 5,4 x 25 meter) en het is mogelijk voor dit deel een hogere watertemperatuur aan te bieden dan het geval is in de vier banen aan de andere zijde van de klapwand. De maximale diepte van het bassin bedraagt 2 meter. Het deel van het bassin met de beweegbare bodem heeft een variabele waterdiepte van 0 tot 2,0 meter. Wij noemen dit scenario in deze rapportage verder **Scenario A**.

Daarnaast wenst de gemeente een scenario bij de beschouwingen te betrekken dat meer gelijkenis vertoont met het voormalige zwembad Bloemketerp maar dan in de basis zonder recreatieve elementen zoals een glijbaan. Dit betekent derhalve een 25-meter bassin en een doelgroepenbassin. Het doelgroepenbassin in zwembad Bloemketerp heeft een oppervlakte van 120 vierkante meter. Door het vervallen van de glijbaan en op basis van ervaringen in andere zwembaden kan worden volstaan met een in omvang wat beperkter doelgroepenbassin van 84 vierkante meter (bijvoorbeeld 12 x 7 meter) met een volledig beweegbare bodem. Door toevoeging van dit doelgroepenbassin kan vanuit het perspectief van benodigd wateroppervlak voor het wedstrijdbassin worden volstaan met 5 banen (12,5 x 25 meter) zoals ook in zwembad Bloemketerp het geval was. Dit bassin beschikt over een deels beweegbare bodem over de breedte van het bassin van 12,5 x 11,5 meter. Omdat de watertemperatuur in het doelgroepenbassin hoger kan worden ingesteld dan de watertemperatuur van het wedstrijdbassin is er geen sprake van een klapwand. De maximale diepte van het wedstrijdbassin bedraagt 2 meter. Het deel van het bassin met de beweegbare bodem heeft een variabele waterdiepte van 0 tot 2,0 meter. De diepte van het doelgroepenbassin is hieraan gelijk. We noemen dit scenario in deze rapportage verder **Scenario B**.

De gemeente heeft verzocht indicatief inzicht te verschaffen in de consequenties van de toevoeging van een glijbaan en een whirlpool (zowel voor scenario A als voor scenario B) en een bodem met recreatieve elementen (in het doelgroepenbassin van scenario B). Hierop wordt in paragraaf 3.5 verder ingegaan.



### 3.3 Beknopt ruimtelijk Programma van Eisen

#### 3.3.1 Ruimtes en toegankelijkheid

Per scenario is een ruimtestaat opgesteld die ook als basis dient voor de investeringskostenraming in paragraaf 3.4. Deze ruimtestaten verschaffen inzicht in de ruimtebenaming, het aantal ruimtes, de indicatieve afmetingen en/of de netto oppervlakte. Reserveringen voor technische ruimtes worden toegevoegd en hieruit volgt een totale netto ruimtebehoefte.

In tabel 3 worden in gecomprimeerde vorm de netto vloeroppervlaktes (NVO) per functie en scenario weergegeven:

Gecomprimeerde ruimtestaat (NVO in m <sup>2</sup> )	Scenario A	Scenario B
Entree/centrale hal	92	92
Zwemzaal	754	876
Kleedruimten	195	195
Personeelsruimten	81	96
Horeca/ontmoetingsruimte	105	105
Overige ruimten (techniek, opslag, etc.)	355	449
<b>Totaal Netto Vloeroppervlak</b>	<b>1.582</b>	<b>1.813</b>

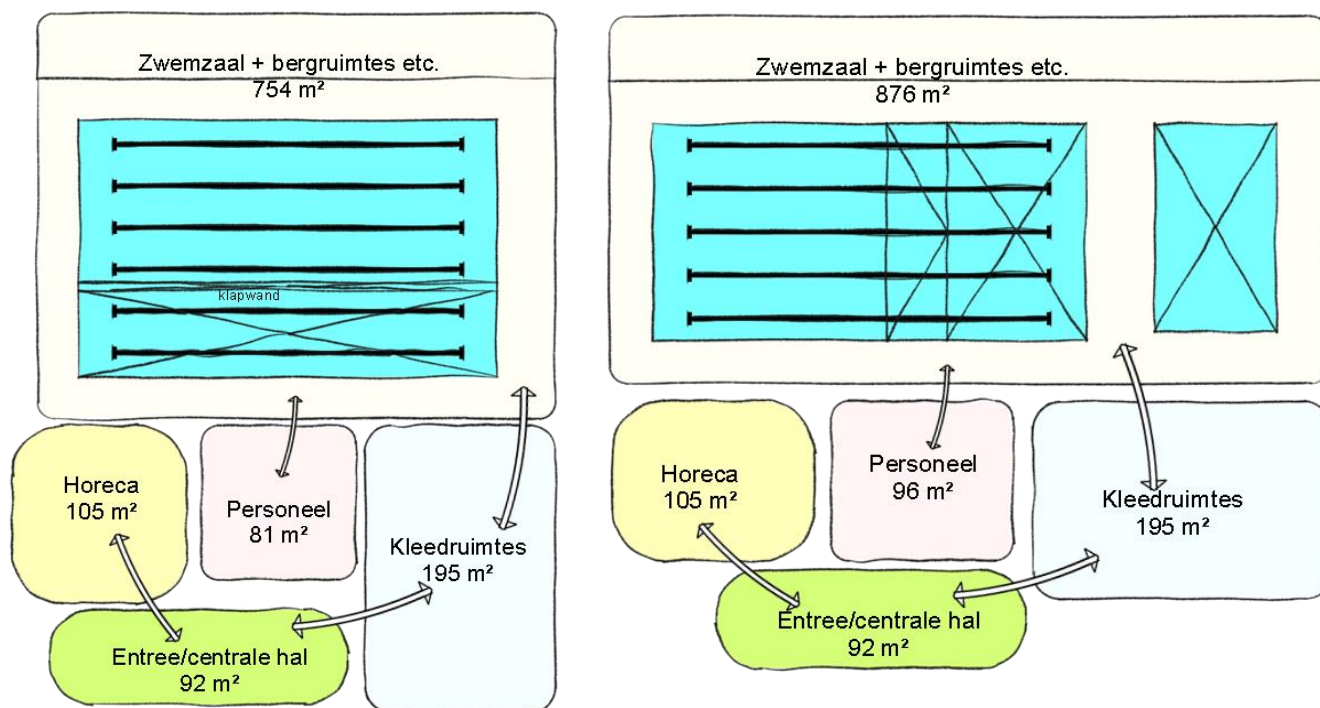
Tabel 3: netto vloeroppervlak scenario A en B.

De netto ruimtebehoefte wordt, middels procentuele opslagen, voorzien van verkeersruimte, ontwerpverlies en oppervlaktes tem behoeve van constructies. De som van de netto oppervlaktes en de toeslagen vormt de bruto vloer oppervlakte (BVO). In bijlagen 3 en 4 zijn de ruimtestaten per scenario weergegeven. In tabel 4 is de netto vloer oppervlakte en de opbouw naar de bruto vloeroppervlakte per scenario in samengevatte vorm weergegeven:

Gecomprimeerde ruimtestaat (BVO in m <sup>2</sup> )	Scenario A	Scenario B
Badwateroppervlak	385	397
Netto Vloeroppervlak (NVO)	1.582	1.813
Verkeersruimten	206	236
Ontwerpverlies	32	36
Constructie	111	127
<b>Totaal Bruto Vloeroppervlak</b>	<b>1.931</b>	<b>2.212</b>

Tabel 4: bruto vloeroppervlak scenario A en B

De vlekkenplannen op de volgende pagina tonen de onderlinge relaties tussen de verschillende functies. De overige ruimtes, waaronder de technische ruimtes bevinden zich voornamelijk op een ander niveau: in de kelder of op de verdieping.



Figuur 1: vlakkenplan scenario A (links) en scenario B (rechts)

Het bebouwde oppervlakte voor scenario A bedraagt circa 1.530 m<sup>2</sup>, terwijl voor scenario B rekening gehouden moet worden met een bebouwd oppervlakte van circa 1.700 m<sup>2</sup>.

Conform de richtlijnen van CROW dienen 9 tot 11 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bassin te worden toegepast. De nieuwbouw voorziet in een bassin van 385 m<sup>2</sup> (scenario A) of twee bassins met een totaal wateroppervlak van ongeveer 397 m<sup>2</sup> (scenario B). Op basis van de vastgestelde nota parkeernormen en de locatie (Schil Binnenstad Franeker) gaan we uit dat uiteindelijk 43 parkeerplaatsen ten behoeve van het zwembad gerealiseerd moeten worden. In de investeringsraming is geen rekening gehouden met de inrichting van de openbare ruimte, waaronder het autoparkeren. Met de toegang naar het zwembad en het fietsparkeren is wel rekening gehouden (circa 500 m<sup>2</sup> verharding en 150 fietsparkeerplaatsen). Het benodigd oppervlak voor parkeren bedraagt ongeveer 1.100 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> per parkeerplaats). Afhankelijk van de situatie en ligging dient er extra oppervlak berekend te worden voor de benodigde toegangswegen.

De nieuwe zwemaccommodatie dient integraal toegankelijk te zijn en bij oplevering te worden voorzien van een ITS certificering. Via een centrale entree en een tochtportaal, om ongewenste tocht te voorkomen, kan de bezoeker zich toegang verschaffen tot een centrale hal, waar de receptiebalie met kassa en/of kassa-automaten zijn opgesteld. De centrale hal heeft een buffercapaciteit om groepen te kunnen herbergen, denk hierbij aan sportteams, schoolklassen en overige groepen. Vanuit de centrale hal is sprake van directe toegang tot de kleedaccommodatie, de personeelsruimtes (beide toegangs-gecontroleerd) en de horeca. De personeelsruimtes bevinden zich in een niet publiekstoegankelijk gebied, dat zich deels achter een thermische scheiding bevindt. Op deze wijze kan het zwembadpersoneel pauzeren zonder door koudere gebieden te moeten lopen.

### 3.3.2 Functionele eisen per ruimte

Bij het opstellen van het ruimtelijk programma van eisen is rekening gehouden met de basiseisen op het gebied van wet- en regelgeving en duurzaamheid. Daarbij valt te denken aan ARBO eisen, maar ook zaken als BENG<sup>1</sup>-eisen en circulariteit materiaalgebruik. Hieronder worden kort de functionele eisen per ruimte opgesomd. Dit als een eerste opzet richting een volledig Functioneel en Technisch Programma van Eisen dat in de vervolgfase dient te worden ontwikkeld..

<sup>1</sup> 'Bijna Energie Neutraal Gebouw: Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). BENG is een uitdrukking van een energieprestatie. Tot 2020 werd de energieprestatie van een gebouw nog uitgedrukt in de EPC (Energieprestatiecoëfficiënt), BENG heeft de EPC vervangen.

### Entree

Een uitnodigende entree met schuifdeuren of een ruime tourniquetdeur. Geschikt voor inclusief gebruik en voorzien van verlichte naamsaanduiding op de gevel.

### Tochtportaal

En voldoende groot tochtportaal, zodat ongewenste weersinvloeden van buitenaf geen of zeer weinig invloed hebben op de centrale hal of overige gebieden. Het tochtportaal is voorzien van een schoonloop- en droogloopvoorziening en is voldoende groot om ook de wielen van scootmobiel en rolstoelen te reinigen voor betreding van de centrale hal. In het tochtportaal is een informatiescherm opgenomen ten behoeve van signing, actuele informatie, eventuele reclames en energiemonitoring (weergave verbruik en opgewekte energie).

### Centrale hal

De centrale hal is voorzien van een harde en slijtvaste vloerafwerking (tegels, PVC) en vormt het hart van het openbaar gedeelte van het gebouw. In de centrale hal bevindt zich de receptiebalie met kassafunctie, eventuele kassa-automaten (internet schermen om online toegangsbewijzen te kopen) en informatieschermen. Verder is de centrale hal groot genoeg om wachten (bijvoorbeeld voor de kassa of voor op te halen bezoekers). De centrale hal heeft (zoals hiervoor al aangegeven) een directe relatie met de horeca en de personeelsruimte (beide afsluitbaar) en geeft gecontroleerde toegang tot de kleedruimtes.

### Receptiebalie/kassa/backoffice

In directe lijn vanaf de entree is een receptiebalie zichtbaar. Deze heeft een open karakter, doch dient voldoende veiligheid te bieden voor het personeel. De receptiebalie is gekoppeld aan de bar van de horeca (afsluitbaar), waarmee op rustige momenten één personeelslid zowel de receptie als de bar kan bedienen. Als de horeca nog niet geopend is, kunnen vanuit de receptie eenvoudige consumpties verstrekt worden. Achter de receptie/kassa is een backoffice gelegen. Deze backoffice betreft een voor het personeel veilige ruimte om zich terug te trekken bij dreigend gevaar, doch kan ook gebruikt worden voor licht administratieve werkzaamheden. De backoffice behoeft niet per definitie over daglicht te beschikken, omdat deze niet permanent gebruikt wordt als verblijfsruimte.

### Toiletruimtes algemeen gebruik

Aan de centrale hal zijn toiletruimtes voor algemeen gebruik gelegen. Zowel de bezoekers in de centrale hal, als uitgaande zwemmers en horecagebruikers maken gebruik van deze toiletten. In de programmafase dient te worden bezien of de toiletten uitgevoerd worden als gescheiden dames- en herentoiletten, of dat genderneutrale toiletten toegepast worden. Een minder valide toilet maakt integraal onderdeel uit van de toiletgroep.

### Werkkast

Aan of in de nabijheid van de centrale hal is een werkkast opgenomen met uitstortgootsteen en warm- en koud stromend water. In deze werkkast kan schoonmaakmateriaal en -materiaal opgeslagen worden, welke in de algemene ruimtes en horeca gebruikt worden.

### Bergruimte

Aan of in de nabijheid van de centrale hal is een bergruimte opgenomen (10 m<sup>2</sup>) ten behoeve van algemeen gebruik. Denk hierbij aan reclamemateriaal, brochures en inschrijfformulieren.

### 25 meter bassin (wedstrijdbad)

Voort scenario A is voorzien van een wedstrijdbassin van 25 x 15,4 meter (zes banen). De extra breedte van 0,4 meter is bedoeld om bij wedstrijden alle zes banen te gebruiken, zonder dat de buitenste banen last hebben van terugkerende golfslag. Het bassin is voorzien van een beweegbare bodem van 5,2 x 25 meter en een klapwand om het bassin te verdelen in vier banen en twee banen. De beweegbare bodem beslaat de twee banen aan één zijde van de klapwand en zorgt dat de waterdiepte variabel is tussen 0 en 2,0 meter. De waterdiepte bij de vier overige banen is vast en bedraagt 2,0 meter. Het bassin is daarmee geschikt voor alle zwemwedstrijden en waterpolo, maar ook voor doelgroepen zoals baby peuterzwemmen, leszwemmen, aquafitness, bewegen voor ouderen en banenzwemmen. Eén van de korte zijden is voorzien van een opstaande

bouwkundige kopwand ten behoeve van bijvoorbeeld diplomazwemmen. Door de toepassing van de klapwand is het mogelijk om in het bassin gelijktijdig twee watertemperaturen te kunnen aanbieden: het deel met de beweegbare bodem heeft dan een hogere temperatuur zodat bijvoorbeeld baby-/peuterzwemmen of therapiezwemmen gefaciliteerd kan worden. Het bassin is aan drie zijden voorzien van een perron van 2,5 meter en aan één zijde van een perron van 3,5 meter. Aan het perron is een toiletruimte voor (kleine) kinderen opgenomen, zodat deze tijdens leszwemmen gecontroleerd gebruik kunnen maken van het toilet.

In scenario B is het 25 meterbassin uitgevoerd als vijf banenbassin met een breedte van 12,5 meter, zonder klapwand en met een deels beweegbare bodem van 25 x 11,5 meter. Dit bassin is daardoor niet geschikt voor hoger niveau zwemwedstrijden, doch kan veel sporten tot een redelijk niveau faciliteren.

### **Doelgroepenbassin (uitsluitend scenario B)**

In scenario B is naast het vijfbaans wedstrijd bassin ook sprake van een doelgroepenbassin met een wateroppervlakte van 84 vierkante meter (12 x 7 meter) en een variabele waterdiepte van 0 tot 2,0 meter. Hierdoor is dit bassin geschikt voor diverse gebruikers zoals leszwemmen, aqua fitness, bewegen voor ouderen, baby/ouder zwemmen en peuterzwemmen. Het doelgroepenbassin is voorzien van een beweegbare bodem met bodeminjectie over de gehele oppervlakte. Het bassin is verder voorzien van een meebewegende nistrap. Het doelgroepenbad beschikt aan alle zijdes over perrons met elk (minimaal) 2,5 meter (netto) breedte. Het doelgroepenbad is direct benaderbaar vanaf de douches en beschikt over een kindertoilet aan het perron.

### **Badmeesterspost/EHBO**

Een gecombineerde badmeesterspost met EHBO ruimte is aan het perron voorzien. Alhoewel het niet de bedoeling is dat toezichthoudend personeel in een ruimte van de badrand af zit, is het wel noodzakelijk dat zwembadpersoneel leerlingvolgsystemen, lichte administratie en andere zaken in een afgesloten ruimte kunnen bijwerken. De EHBO ruimte is voorzien van de benodigde voorzieningen (warm- en koud stromend water, AED, brancard, EHBO-does, ademluchtflles/zuurstoffles, etc.).

### **Bergruimtes**

Direct aan de zwemzaal gelegen zijn twee bergruimtes opgenomen: één bergruimte voor de exploitant, waarin les- en spelmaterialen (algemeen gebruik) en bijvoorbeeld drijflijnen (bassinafdeling), drijfvesten en lesmateriaal zijn opgeslagen en één bergruimte specifiek voor verenigingen, waar waterpolodoelen en diverse materialen voor de verenigingen worden opgeslagen.

### **Kleedruimtes**

Ten behoeve van het omkleden in badkleding voor het zwemmen is voorzien in vier groepskleedruimtes, 16 wisselcabines en twee familiecabines. Uitgangspunt is een scheiding tussen een "vuile voeten zone" (schoenenzone) en een "schone voeten zone" (blote voeten), waarbij de cabines en de groepskleedruimtes het overgangsgebied vormen. De groeps-, individuele- en familiecabines worden uitgevoerd als volkern materiaal ('Trespa®) en worden semi-vrijhangend uitgevoerd. Het kleedgebied is daardoor één ruimte met de cabines als elementen in de ruimte. Een speciale kleedruimte ten behoeve van minder validen is opgenomen, volledig ingericht volgens de eisen van het Handboek Toegankelijkheid, inclusief douche en toilet. Daarnaast worden twee van de vier groepskleedruimtes voorzien van aanpassingen ten behoeve van gebruik door mensen met een lichamelijke beperking.

### **Lockers/Douches/Toiletten**

Tussen het kleedgebied en de toegang naar de zwemzaal is een doucheruimte opgenomen met wand- en plafonddouches. De plafonddouches worden centraal bediend door zwembadpersoneel en bij groepen gebruikt. De wanddouches zijn individueel te gebruiken. In de "blote voetengangen" zijn nissen opgenomen voor 50 stuks garderobekasten (lockers). Tussen de kleedruimtes en de zwemzaal zijn zes toiletten opgenomen ten behoeve van zwemmende bezoekers.

### **Faciliteiten**

Nabij de toegang/uitgang van de kleedruimtes zijn een stalling voor rolstoelen en/of scootmobiel alsmede een make-up blad met haardrogers opgenomen. Verder is een werkkast opgenomen waar, naast de schrob-/zuigmachine ook schoonmaakmiddelen en -artikelen opgeslagen worden.

### Personeelsvoorzieningen

Voor een locatiemanager en een hoofd zwembaden is een kantoorruimte opgenomen (2 werkplekken). Daarbij een ruimte voor printer/server/bergruimte administratie. Een kantine/pauzeruimte voor personeel is voorzien, die beschikt over een eenvoudige keuken (pantry) met magnetron, spoelbak, koelkast en vaatwasser. Er zijn twee personeelskleedruimtes opgenomen met douches. Ten behoeve van het wassen van onder meer werkkleding is een ruimte opgenomen met een wasmachine en een droger.

### Horeca

Een horecaruimte aan de centrale hal is opgenomen met een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, een keuken van 15 m<sup>2</sup> en een bergruimte (droge voedingsmiddelen en koelcel/vriescel) van 20 m<sup>2</sup>. Een containerruimte van 10 m<sup>2</sup> is separaat opgenomen.

### Technische ruimtes

Een totaal van 335 m<sup>2</sup> (scenario A), respectievelijk 429 m<sup>2</sup> (scenario B) is opgenomen voor technische ruimtes. Hieronder vallen de filterruimte, opstelling zoutelektrolyse, pompen, bulkvat zout, bicarbonaat, zuur, etc., maar ook de luchtbehandeling en de warmtepompen. Voor de warmtepompen wordt ook uitgegaan van dakopstelling (drycoolers/condensatoren).

## 3.4 Investeringskostenramingen scenario A en B

De stichtingskosten zijn bepaald op basis van de benodigde functies, netto en bruto vloeroppervlaktes, vormfactoren en de volgende uitgangspunten:

- Prijspeil: 1 januari 2025.
- Indexering: 3,70% per jaar: indexatie vanaf 1 januari 2025 tot start bouw.
- Bouwrente: 2,50% per jaar: tijdens ontwerp en bouw worden reeds termijnen door de aannemer in rekening gebracht. Dit betekent vanaf ondertekening opdracht een constante cashflow. Indien sprake is van een financiering, betekent dit dat de kapitaallasten (rente in dit geval) al vanaf dat moment gaan lopen en ingeval van afschrijvingssystematiek dat de termijnen al geactiveerd worden. Hiervoor is een rentepercentage van 2,5%, over de totale looptijd gedeeld door twee.
- Totale looptijd project: 53 maanden vanaf 1 januari 2025 (prijspeildatum):
  - 18 maanden besluitvorming plus opstellen aanbestedingsstukken: 3-4 maanden besluitvorming, 12-14 maanden opstellen Europese aanbesteding (vraagspecificatie, participatie, selectiefase).
  - 8 maanden aanbesteding UAV-GC (Design and Build) – tijd benodigd voor partijen om een Voorlopig Ontwerp te maken en een aanbieding.
  - 12 maanden ontwerpfase.
  - 15 maanden uitvoeringsfase.
- Uitvoeringswijze:
  - Stedenbouwkundig en architectonisch: uitgegaan is van een gemiddeld niveau waarbij materiaalkeuze van afwerkingen, stedenbouwkundige opzet en architectonische uitstraling gemiddeld zijn. Optioneel kan gekozen worden voor een hoger ontwerpniveau. De landschappelijke inpassing als voorzien in het gebied is meegenomen bij de kwalificatie van het stedenbouwkundige niveau.
  - Kwaliteit en duurzaamheid: in de stichtingskostenopzet is rekening gehouden met een hoog niveau voor wat betreft duurzaamheid/kwaliteit. Hierbij wordt meer aandacht dan normaal besteed aan duurzaamheid, dit wordt gerealiseerd middels een hogere Gebouwprestatie (GRP Gebouw) – zie hieronder.
- Gebouwprestatie GPR: bij het bepalen van de stichtingskosten zijn in deze fase niet specifiek duurzaamheidseisen geformuleerd. Dit gebeurt in de programmafase. Er wordt gerefereerd aan de GPR Gebouw en een minimaal cijfer voor alle vijf onderdelen (8,5) - de vijf onderdelen van de GPR hebben alle betrekking op duurzaamheid, namelijk: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.
- Inclusief: grondonderzoeken, kosten voor haalbaarheidsstudies, projectmanagement, directievoering, onderzoek buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa), overige adviseurs, interne kosten gemeente, terreininrichting direct rondom zwembad (entree, verhardingen rondom, terreinverlichting) en warmteopwekking middels warmtepompen.
- Exclusief: grondkosten (verwerving grond), boekwaarde bestaande zwembad/opstallen, bouwrijp maken locatie (waaronder sloop), planschade omgeving, bodemverontreiniging, archeologie, niet gesprongen explosieven (NGE), omlaggen kabels en leidingen, inrichting openbare ruimte/parkeren, infrastructurele ontsluitingen buiten perceel en bijzondere lozingskosten
- Post onvoorzien: 10%

In bijlagen 5 en 6 zijn de geraamde investeringskosten, inclusief een verdeling van de hoofdgroepen, voor beide scenario's opgenomen. In onderstaande tabellen zijn de investeringskosten samengevat weergegeven voor zowel scenario A als B.

<b>SCENARIO A</b>			excl. BTW
<b>Kosten gemeente als opdrachtgever (excl. aanneemsom ontwerp en realisatie)</b>			
100	Grondkosten		50.000
200	Projectbegeleiding		454.833
300	Renten		276.304
400	Bijkomende kosten		254.840
500	Interieur		118.097
<b>Totaal</b>	<b>Kosten gemeente als opdrachtgever (excl. aanneemsom ontwerp en r</b>		<b>1.154.074</b>
<b>Kosten ontwerp en realisatie</b>			
1100	Bouw kosten		9.245.826
1200	Infra		167.715
1300	Honoraria		852.517
1400	Bijkomende kosten		66.338
1500	Prijsstijgingen		1.190.000
1600	Marktw erking		0
<b>Totaal</b>	<b>Kosten ontwerp en realisatie</b>		<b>11.522.397</b>
<b>ONVOORZIEN</b>			
2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.268.000
<b>Totaal</b>	<b>SCENARIO A</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>13.944.471</b>
<b>BTW</b>			<b>2.928.339</b>
<b>Totaal</b>	<b>Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)</b>		<b>16.872.809</b>

Tabel 5: investeringskostenraming scenario A (gecomprimeerd).

<b>Scenario B</b>			excl. BTW
<b>Kosten gemeente als opdrachtgever (excl. aanneemsom ontwerp en realisatie)</b>			
100	Grondkosten		50.000
200	Projectbegeleiding		479.682
300	Renten		292.056
400	Bijkomende kosten		254.840
500	Interieur		118.097
<b>Totaal</b>	<b>Kosten gemeente als opdrachtgever (excl. aanneemsom ontwerp en r</b>		<b>1.194.676</b>
<b>Kosten ontwerp en realisatie</b>			
1100	Bouw kosten		9.867.060
1200	Infra		167.715
1300	Honoraria		897.150
1400	Bijkomende kosten		73.845
1500	Prijsstijgingen		1.270.000
1600	Marktw erking		0
<b>Totaal</b>	<b>Kosten ontwerp en realisatie</b>		<b>12.275.770</b>
<b>ONVOORZIEN</b>			
2000	onvoorzien	10,00% van 100 t/m 1900	1.347.000
<b>Totaal</b>	<b>Scenario B</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>14.817.446</b>
<b>BTW</b>			<b>3.111.664</b>
<b>Totaal</b>	<b>Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)</b>		<b>17.929.109</b>

Tabel 6: investeringskostenraming scenario B (gecomprimeerd).

### 3.5 Plusopties

De gemeente heeft verzocht om indicatief inzichtelijk te maken wat de effecten zijn op het programma en de investering van de toevoeging van de toevoeging van enkele recreatieve voorzieningen. Wij komen dan tot de volgende plusopties:

- Plusoptie A1/B1: Toevoeging van een glijbaan van 40 meter aan scenario A of scenario B.
- Plusoptie A2//B2: Toevoeging van een whirlpool aan scenario A of scenario B.
- Plusoptie B3: Toevoeging van een Area H<sub>2</sub>O interactieve bodem in het doelgroepenbassin van scenario B.

De glijbaan betreft een zogenaamde tube glijbaan met een lengte van 40 meter, Dit is exclusief de lengte van de zogenaamde “skimout” Dit is een klein waterbassin waarin de glijbaan uitkomt. De glijbaan komt derhalve niet uit in het wedstrijdbassin of (bij scenario B) het doelgroepenbassin omdat dit gebruiks- en veiligheidscomplicaties oplevert. De glijbaan is voorzien van interactieve elementen (licht, geluid en thematiek).

De whirlpool is een separate voorzieningen met een watertemperatuur van 30 graden geschikt voor 8 personen. Het wateroppervlakte bedraagt 15 tot 20 vierkante meter. De whirlpool is qua waterzuivering geïntegreerd in het wedstrijdbassin (scenario A) of het doelgroepenbassin (scenario B) en is voorzien van een eigen doorwarmmogelijkheid.

De beweegbare bodem van het doelgroepenbassin in scenario B is voorzien van 4 stuks geïntegreerde spray elementen, 4 stuks afneembare speelelementen met wateraansluiting, 6 stuks kleurverlichting en beschikt over een bodem projectiescherm (t.b.v. interactieve projecties op de bodem). Het betreft een zogenaamde Area H<sub>2</sub>O interactieve zwembadbodem.

De varianten A1/B1, A2/B2 hebben invloed op de bruto vloeroppervlakte en daarmee de kosten. Variant B3 geen invloed op het bruto vloeroppervlakte. Dit is in de volgende tabel weergegeven.

Gecomprimeerde ruimtestaat (BVO in m <sup>2</sup> )	Glijbaan	Whirlpool	Area H <sub>2</sub> O
Badwateroppervlak	60	15	0
Netto Vloeroppervlak (NVO)	64	47	0
Verkeersruimten	8	6	0
Ontwerpverlies	1	0	0
Constructie	4	3	0
<b>Totaal Bruto Vloeroppervlak</b>	<b>77</b>	<b>56</b>	<b>0</b>

Tabel 7: ruimtestaten plusopties.

Toepassing van een glijbaan betekent een toename van 60 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak (77 m<sup>2</sup> BVO). Daarbij is uitgegaan van een in pandige glijbaan met een lengte van circa 40 meter en een “skim out”. Naast de vergroting van het bruto vloeroppervlakte hebben de initiële investeringskosten in de glijbaan invloed op de investeringskosten. Hierbij is uitgegaan van een basis glijbaan met verkeerslichtinstallatie en aanpassing van de waterzuiveringsinstallatie. In de vergroting van de bruto vloeroppervlakte is dan ook een relatieve vergroting van de technische ruimtes opgenomen.

Voor de whirlpool is uitgegaan van een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> (6 tot 8 personen) en een extra perronoppervlakte van 15 m<sup>2</sup>. De vergroting van het bruto vloeroppervlakte (totaal 56 m<sup>2</sup>) is het gevolg van de netto oppervlakte plus met name een extra in omvang beperkte buffer en opstelling in de technische ruimte. Naast het extra oppervlakte hebben ook de initiële kosten voor de whirlpool, de aanpassing van de waterzuivering en de realisatie van de extra buffer invloed op de investeringskosten. Door de extra buffer kan de whirlpool van een separate temperatuur voorzien worden.

De volgende tabel geeft de effecten op de investeringskostenramingen van scenario A en scenario B van de verschillende plusopties weer.

Effect plusopties op investeringskostenraming			
	Exclusief Btw	Btw	Inclusief Btw
<b>Scenario A</b>			
A1: Toevoeging glijbaan	806.000	169.000	975.000
A2: Toevoeging whirlpool	452.000	95.000	547.000
<b>Scenario B</b>			
B1: Toevoeging glijbaan	837.000	176.000	1.012.000
B2: Toevoeging whirlpool	445.000	94.000	539.000
B3: Toevoeging H2O Area Bodem	300.000	63.000	363.000

Tabel 8: effecten plusopties op investeringskosten.



## 4. Exploitatie

### 4.1 Exploitatiebegrotingen

Op basis van de informatie over zwembad Bloemketerp, de aanwezigheid van zwemvoorzieningen in de omgeving, de gevoerde gesprekken, de diverse trends en ontwikkelingen en de uitgebreide bureauekennis van Synarchis kan een raming voor de toekomstige zwembehoefte in relatie tot een nieuw zwembad in Franeker worden opgesteld. Daarbij wordt als richtpunt de wat langere termijn genomen. Een zwembad wordt namelijk niet voor één of twee jaar, maar voor een veel langere periode gebouwd. Het dient daarom op de toekomst te worden afgestemd. Daarnaast leert de ervaring, dat voormalige bezoekers van zwembad Bloemketerp niet allemaal meteen hun weg naar een nieuw zwembad weten te vinden. Als het zwembad zou worden geopend zou dat namelijk een eind maken aan een zwembadloze periode in Franeker van minimaal vier tot vijf jaar. Sommigen zijn wat anders gaan doen, anderen zwemmen inmiddels in een ander zwembad en bovendien hebben verenigingen tijd nodig om weer op volle sterkte te komen of dienen ze zelfs te worden heropgericht. Het *exacte* jaar is daarbij niet zo van belang. De jaarlijkse bevolkingsgroei is immers dermate beperkt, dat dit voor de behoeferaming en het benodigde zwemwateraanbod niet of nauwelijks verschil maakt.

Op basis van de analyse in hoofdstuk 2 en de verschillen tussen de twee scenario's, zoals beschreven in hoofdstuk 3, is in de volgende tabel voor elk scenario het aantal bezoeken per jaar geraamd. Het is voor de bezoekers vooral van belang dat het nieuwe zwembad in Franeker op een locatie met een vergelijkbare bereikbaarheid als bij zwembad Bloemketerp het geval was wordt gebouwd. Hierbij is tevens uitgangspunt dat sprake blijft van onbetaald parkeren.

bezoeken	Scenario A	Scenario B
recreatief zwemmen	27.000	29.000
doelgroepen	5.000	7.000
les zwemmen	12.000	13.000
verenigingen/groepen	27.000	27.000
<b>totaal</b>	<b>71.000</b>	<b>76.000</b>

Tabel 9: raming aantal bezoeken per jaar scenario's A en B.

In onderstaande tabel wordt bij het geraamde aantal bezoekers voor scenario A en scenario B inzicht geboden in het animocijfer (het gemiddeld aantal keren dat een inwoner van het primaire verzorgingsgebied het nieuwe zwembad jaarlijks bezoekt) en de bezetting van het zwembad (uitgedrukt in het aantal bezoekers per vierkante meter zwemwater).

kengetallen	Scenario A	Scenario B	Landelijk/normatief
Geraamd aantal bezoekers	71.000	76.000	nvt
Animocijfer	2,84	3,04	2,6 - 3,7
Aantal bezoekers per m2 zwemwater	184	191	200 - 225

Tabel 10: enkele kengetallen voor scenario's A en B.

Het animocijfer bevindt zich aan de onderkant van het landelijke gemiddelde spectrum (niveau 2024). De bezetting ligt wat onder de norm die wij vaak hanteren voor een normatieve bezetting (200 tot 225 bezoekers per vierkante meter zwemwater). Er zou normatief dus met iets minder zwemwater kunnen worden volstaan. Het betreft echter geen kengetal dat volledig dient te worden gevolgd. Het gaat er uiteraard vooral om dat er een zwembad komt met goede gebruiks- en exploitatiemogelijkheden. Dat is zowel bij scenario A als scenario B het geval. Tevens is er met de voorgestelde configuraties nog ruimte voor groei van de bezoekersaantallen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien het zwemmen in de toekomst in populariteit zou toenemen of op het moment dat één of meerdere concurrerende zwembaden haar deuren zou sluiten.

Bij scenario B wordt de toekomstige zwembehoefte volledig in daadwerkelijk bezoek vertaald. Dat geldt niet volledig voor scenario A. Dat komt niet doordat het zwembad in scenario A te klein zou zijn, maar veeleer door de beperkingen van het programmeren van alle activiteiten in één bassin. Ondanks de mogelijkheden die de klapwand en hiermee de compartimentering van het bassin met twee verschillende temperaturen biedt is geen sprake van een volwaardig alternatief voor een zwembad met twee afzonderlijke bassins. Door het vermengen van water en de benodigde opwarm- en afkoelingsstijd zal bij scenario A

niet altijd sprake zijn van de voor de betreffende activiteit best passende watertemperatuur. Dit betekent dat het in de praktijk vrijwel niet te vermijden zal zijn, dat het zwembad soms net wat te koud is voor bepaalde doelgroepactiviteiten en net wat te warm voor banenzwemmen en verenigingsgebruik. Dat heeft enige invloed op de bezoekerscijfers. Ook biedt scenario A minder gebruikscomfort omdat alle activiteiten in één zwembad plaatsvinden wat leidt tot wederzijdse geluidsinvloeden bij activiteiten die gelijktijdig plaatsvinden. Ook is er sprake van één omgevingstemperatuur bij verschillende watertemperaturen waar de omgevingstemperatuur idealiter op de watertemperatuur is afgestemd.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat de ervaring leert dat het na een zwembadloze periode enkele jaren kan duren, voordat een nieuw zwembad haar bezoekpotentieel heeft bereikt. Dat betekent dat het mogelijk is, dat het geraamde aantal bezoeken niet meteen in het eerste jaar wordt gerealiseerd.

In onderstaande tabel zijn de exploitatiebegroting voor scenario A en scenario B weergegeven.

<b>Exploitatiebegroting</b>		
	<b>scenario A</b>	<b>scenario B</b>
<b>exploitatiebaten</b>		
recreatief zwemmen	132.000	142.000
doelgroepen	38.000	54.000
les zwemmen	124.000	135.000
verenigingen/verhuur	74.000	74.000
horeca	39.000	42.000
<b>totaal</b>	<b>407.000</b>	<b>447.000</b>
<b>exploitatiekosten</b>		
personeel	344.000	368.000
energie	92.000	95.000
water	9.000	9.000
chemicaliën	3.000	3.000
schoonmaak	19.000	24.000
dagelijks en preventief onderhoud	127.000	134.000
kantoor	15.000	16.000
verkoop	20.000	21.000
beheer en administratie	50.000	54.000
accountant	12.000	12.000
verzekeringen	12.000	13.000
belastingen	16.000	18.000
afschrijvingen inventaris	12.000	12.000
inkoop horeca	13.000	14.000
overig	24.000	27.000
<b>totaal</b>	<b>768.000</b>	<b>820.000</b>
<b>exploitatieresultaat</b>	<b>-361.000</b>	<b>-373.000</b>

Tabel 11: exploitatieraming scenario A en scenario B.

#### Algemeen:

- Alle bedragen zijn prijspeil 1 januari 2025 en inclusief btw. Uitgangspunt vormt derhalve een van btw vrijgestelde exploitatie.
- Uitgangspunt is het van toepassing verklaren van de CAO Zwembaden of een vergelijkbare CAO.
- De horecavoorziening wordt door de exploitant van het zwembad geëxploiteerd.
- Uitgangspunt is gratis parkeren, voldoende parkeergelegenheid en een goede bereikbaarheid.
- Uitgangspunt is een gestabiliseerde exploitatie. De “zwembadloze” periode in Franeker van (minimaal) vier tot vijf jaar zal in de eerste jaren naar verwachting leiden tot lagere bezoekersaantallen en minder verhuurde uren aan georganiseerde gebruikers en een substantieel negatief effect op het exploitatieresultaat. Ook is geen rekening gehouden met eventuele opstart- en aanloopkosten.
- Uitgangspunt is een gasloos (all-electric) zwembad.
- Alle bedragen zijn afgerond op duizendtallen.

Baten:

- De bezoekersaantallen die als uitgangspunt zijn genomen bij de raming van de omzet op de verschillende bezoekerscategorieën zijn conform de raming in tabel 9 in deze paragraaf.
- De gemiddelde inkomsten per bezoeker zijn gebaseerd op de in zwembad Bloemketerp de afgelopen jaren gehanteerde tarieven en de huidige tarieven van de diverse baden in de omgeving. Het betreft dus niet de prijzen voor een kaartje bij een los bezoek. In de te ontwikkelen tarievenstructuur kan sprake zijn van abonnementen en meerbadenskaarten met een kortingspercentage. De gemiddelde omzet per bezoeker (inclusief btw) bedraagt hiermee:
  - Recreatief zwemmen: € 4,90
  - Doelgroepen: € 7,65
  - Leszwemmen: € 10,35 (per 45 minuten)
  - Verenigingen: € 2,75
- De horecaomzet is op een gemiddelde omzet per bezoek gebaseerd, zoals die gerealiseerd wordt in soortgelijke baden die beschikken over een in omvang beperkte horeca (€ 0,55 per bezoeker inclusief btw).

Lasten:

- Uitgangspunt is één formatieplaats per 10.000 bezoekers en gemiddelde personeelskosten van € 46.500,- per formatieplaats (op basis van referentiegegevens en actuele loonontwikkelingen binnen de CAO Zwembaden). Daarnaast wordt rekening gehouden met personeelskosten voor de horeca van 35% van de horecaomzet. De personele inzet is gebaseerd op een efficiënte openstelling (met een passende verhouding tussen het bezoekersaantal per categorie en het aantal uren dat de betreffende activiteit wordt aangeboden), gedeeltelijke sleutelverhuur en een combinatie van receptie en horeca.
- Voor scenario A wordt op basis van de uitgebreide database van Synarchis en de uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid zoals weergegeven in hoofdstuk 3 uitgegaan van een energievraag van 418.000 kWh waarbij sprake is van een “regulier gebruik” van de verticale klapwand. Het tarief per kWh stellen wij op dit moment vast op € 0,30 inclusief btw en inclusief belastingen en toegerekend vastrecht.
- Voor scenario B wordt uitgegaan van een energievraag van 457.000 kWh. Het tarief per kWh stellen wij op dit moment vast op € 0,30 inclusief belastingen en toegerekend vastrecht.
- Voor zowel scenario A als scenario B wordt er voor het opwekken van energie vanuit gegaan dat 50% van het dakvlak geschikt is voor het plaatsen van PV-panelen. Als uitgangspunt wordt aangehouden dat alle opgewekte energie direct gebruikt wordt door de aanwezige installaties en er dus geen teruglevering plaatsvindt.
  - Scenario A: 700 m<sup>2</sup> panelen á 200 Wp/m<sup>2</sup> = 140.000 Wp, hetgeen ongeveer gelijk is aan 110.000 kWh/jaar.
  - Scenario B: 850 m<sup>2</sup> panelen á 200 Wp/m<sup>2</sup> = 170.000 Wp, hetgeen ongeveer gelijk is aan 140.000 kWh/jaar.
  - Deze opwekking kan in mindering worden gebracht op het onder de vorige bullets geraamde energiebehoefte.
- Het waterverbruik wordt gerelateerd aan het zwemwateroppervlak in combinatie met een tarief van € 1,80 per kubieke meter water (inclusief btw en inclusief vastrecht). Het verbruik van chemicaliën wordt op vergelijkbare wijze berekend.
- De schoonmaakkosten zijn gebaseerd op kengetallen voor vergelijkbare accommodaties waarbij rekening is gehouden met recente prijsontwikkelingen. Uitgangspunt is dat kleine schoonmaakwerkzaamheden worden verricht door eigen medewerkers en dat het grotere cyclische schoonmaakwerk wordt uitbesteed aan een schoonmaakbedrijf.
- De kosten van het dagelijks en preventief onderhoud worden in dit stadium van de planvorming geraamd als percentage van de investeringskosten. Dit percentage bedraagt op basis van referentiecijfers 0,75% (respectievelijk 0,25% voor dagelijks onderhoud en 0,50% voor preventief onderhoud).
- De kantoorkosten, verkoopkosten, kosten voor beheer en administratie, accountkosten, kosten voor belastingen en verzekeringen en de overige kosten zijn op dit moment van de planvorming geraamd op basis van door Synarchis vanuit veel vergelijkbare projecten afgeleide percentages van de omzet.
- In de investeringskostenraming is rekening gehouden met een investering van ongeveer € 120.000,- voor inventaris (onder meer horecameubilair en schoonmaakmachines). Er is rekening gehouden met het feit dat de exploitant de investering voor haar rekening neemt voor het overige deel van de losse inventaris. Dit deel maakt geen onderdeel uit van de investeringskostenraming en heeft met name betrekking op automatisering (hardware en software), aankleding van de accommodatie en de losse inrichting van de horeca (niet zijnde stoelen en tafels). Hiervoor is een marktconform bedrag opgenomen onder de post “aanschrijvingen inventaris” Hieronder vallen ook de kleine aanschaffen die niet worden afgeschreven.
- De inkoopkosten van de horeca worden, op basis van een veel gehanteerd kengetal, geraamd op 1/3 deel van de horecaomzet.

## 4.2 Ramingen jaarlast

In tabel 11 is het exploitatieresultaat voor scenario A en scenario B weergegeven. Naast het exploitatieresultaat bestaat de jaarlast uit nog uit twee andere componenten:

### De kapitaallasten die volgen uit de investering

De kapitaallasten worden berekend op basis van het gemeentelijke activeringsbeleid. Na overleg met de afdeling financiën van de gemeente Waadhoeke is als uitgangspunt genomen dat de volledige investering lineair over een periode van 40 jaar wordt afgeschreven. De huidige rekenrente bedraagt 3%. Op aangeven van de afdeling financiën van de gemeente Waadhoeke wordt uitgegaan van de kapitaallasten in jaar 1. Omdat er sprake is van een lineaire afschrijving is er in de daarop volgende jaren sprake van een toenemende vrijval van kapitaallasten. Deze vrijval komt echter ten gunste van de algemene middelen van de gemeente en kan niet worden aangewend binnen het zwembad project. De kapitaallasten in jaar 1 bedragen € 928.000,- voor scenario A en € 986.000,- voor scenario B<sup>2</sup>.

### De jaarlijkse dotatie ten behoeve van vervangingsonderhoud

Dit betreft de jaarlijkse dotatie die dient te worden gedaan in een onderhoudsreserve om de accommodatie om gedurende de volledige bouwkundige afschrijvingstermijn van 40 jaar alle vervangingsinvesteringen te kunnen doen. Dit is noodzakelijk omdat de volledige investering in 40 jaar wordt afgeschreven. Om de jaarlijkse kosten voor vervangingsonderhoud te kunnen ramen is een lijst opgesteld met alle elementen die binnen 40 jaar één of meerdere malen vervangen dienen te worden en zijn de gemiddelde jaarlijkse vervangingskosten bepaald. Dit resulteert in jaarlijkse kosten voor vervangingsonderhoud van € 290.000,- voor scenario A en € 306.000,- voor scenario B.

### Jaarlast en btw

In onderstaande tabel wordt de jaarlast van de beide scenario's samengevat weergegeven uitgaande van een van btw vrijgesteld exploitatie (alle bedragen inclusief btw):

Jaarlast	scenario A	scenario B
totaal exploitatiebaten	407.000	447.000
totaal exploitatielasten	768.000	820.000
<i>exploitieresultaat</i>	<i>-361.000</i>	<i>-373.000</i>
vervangingsonderhoud	290.000	306.000
kapitaallasten (jaar 1)	928.000	986.000
<b>jaarlast (jaar 1)</b>	<b>-1.579.000</b>	<b>-1.665.000</b>

Tabel 12: raming jaarlast scenario A en scenario B.

Zoals op verschillende plekken in dit hoofdstuk is aangegeven, zijn alle bedragen die resulteren in de jaarlast zoals gepresenteerd in tabel 12 inclusief btw. Dit betekent dat als uitgangspunt wordt genomen dat de btw op de investeringen en de exploitatiekosten niet in aftrek kan worden genomen en de btw op de inkomsten uit de exploitatie niet wordt afgedragen. Sinds de btw-sportvrijstelling per 1 januari 2019 jl. betreft de exploitatie van zwembaden namelijk een van btw-vrijgestelde activiteit. Deze uitbreiding van de btw-sportvrijstelling heeft een direct kostenverhogend effect op de investering in zwembaden en per saldo een kostenverhogend effect op de exploitatie van zwembaden. De in tabel 12 gepresenteerde jaarlast is dus hoger dan voor 1 januari 2019 het geval zou zijn geweest. In bijlage 7 is dit kostenverhogend effect nader gespecificeerd per onderdeel van deze tabel.

Met de Specifieke Uitkering Stimulering Sport (ook wel genoemd: SPUK Sport) is per 1 januari 2019 door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport voor gemeenten een regeling in het leven geroepen om het kostenverhogend effect van de btw op bijvoorbeeld de investering in en exploitatie van zwembaden, na de hiervoor beschreven verruiming van de vrijstelling, (grotendeels) te compenseren. Deze regeling is inmiddels verlengd tot en met 2025. Op het moment van schrijven van deze rapportage is echter onduidelijk of deze regeling na 2025 nog van kracht zal zijn en indien dit het geval is in welke vorm. Het is

<sup>2</sup> Indien zou worden uitgegaan van de gemiddelde kapitaallasten over de volledige afschrijvingstermijn van 40 jaar bedragen deze gemiddelde kapitaallasten € 681.000,- voor scenario A en € 724.000,- voor scenario B.

dus onduidelijk of de gemeente Waadhoeke hier in relatie tot de realisatie en exploitatie van het nieuwe zwembad nog gebruik van kan maken en, indien dit het geval zou zijn, met welke mate van compensatie rekening kan worden gehouden.

Tenslotte dient in dit verband te worden opgemerkt dat ook na 1 januari 2019, indien aan strikte voorwaarden wordt voldaan, een met btw belaste exploitatie van een zwembad, en hiermee de aftrek van de btw op de investerings- en exploitatiekosten, mogelijk is. De belangrijkste voorwaarde is dat er sprake is van een exploitant met winstoogmerk. Hier kan nooit sprake van zijn indien de exploitatie door een (al dan niet intern verzelfstandigde) gemeentelijke organisatie of een stichting ter hand wordt genomen. De grote marktpartijen (zoals Optisport en Sportfondsen) worden door de belastingdienst op dit moment aangemerkt als winstbeogend waarmee, indien aan alle voorwaarden wordt voldaan, een met btw-belaste exploitatie mogelijk is. Dit geldt in een aantal gevallen ook voor kleinere ondernemers en (vanuit een voorheen gemeentelijke setting) een aantal extern verzelfstandigde sportbedrijven. Nader (fiscaal) onderzoek kan aantonen of dit ook voor gemeente Waadhoeke in relatie tot het nieuwe zwembad een realistisch perspectief is en hiermee het in bijlage 7 weergegeven gunstig effect op de in tabel 12 gepresenteerde jaarlast gerealiseerd kan worden.

### 4.3 Effecten plusopties op exploitatie en jaarlast

In paragraaf 3.5 is ingegaan op een aantal plusopties voor beide scenario's. Zo is het voor zowel scenario A als scenario B mogelijk om een glijbaan (scenario A1 en scenario B1) of een whirlpool (scenario A2 en scenario B2) aan de configuratie tot te voegen. Bij scenario B is het mogelijk om de beweegbare bodem in het doelgroepenbassin te voorzien van een aantal (interactieve) recreatieve elementen (scenario B3). Naast een effect op de investering hebben de plusopties ook effect op het bezoek en de jaarlast van het zwembad. Wij gaan uit van de volgende effecten:

Scenario A1 en B1 (toevoeging glijbaan):

- Toename recreatief bezoek met 1.000 bezoekers.
- Toename elektriciteitsverbruik met ongeveer 6.000 kWh.
- Toename personeelskosten, waterkosten en onderhoudskosten en enkele andere kostenposten.

Scenario A2 en B2 (toevoeging whirlpool):

- Toename recreatief bezoek met 500 bezoekers en bezoek doelgroepen met 500 bezoeker.
- Toename elektriciteitsverbruik met ongeveer 28.000 kWh.
- Toename personeelskosten, waterkosten en onderhoudskosten en enkele andere kostenposten.

Scenario B3 (toevoeging H2O Area bodem):

- Toename recreatief bezoek met 1.000 bezoekers.
- Toename personeelskosten, waterkosten en onderhoudskosten en enkele andere kostenposten.

In onderstaande tabel zijn de effecten op de jaarlast van de plusopties weergegeven:

Effect plusopties op jaarlast	Scenario A1	Scenario A2	Scenario B1	Scenario B2	Scenario B3
totaal exploitatiebatan	5.000	8.000	5.000	8.000	5.000
totaal exploitatielasten	12.000	18.000	12.000	18.000	10.000
exploitatieresultaat	-7.000	-10.000	-7.000	-10.000	-5.000
vervangingsonderhoud	38.000	21.000	38.000	21.000	36.000
kapitaallasten (jaar 1)	54.000	30.000	56.000	30.000	20.000
<b>effect op jaarlast (jaar 1)</b>	<b>85.000</b>	<b>41.000</b>	<b>87.000</b>	<b>41.000</b>	<b>51.000</b>

Tabel 13: effect plusopties op de jaarlast scenario A1, A2, B1, B2 en B3.

Alle plusopties leiden derhalve tot een hogere jaarlast.

## 5. Samenvatting bevindingen

In deze rapportage is uitwerking gegeven aan een nieuw zwembad voor de gemeente Waadhoeke in de stad Franeker. Het betreft de volgende twee scenario's :

- Scenario A: 6-baans wedstrijdbassin (25 x 15,4 meter) met een deels beweegbare bodem over de lengte van het bassin (25 x 5 meter) waarbij tussen baan 2 en 3 een verticale klapwand wordt geplaatst die het bassin kan verdelen in een deel met warm water (2 banen) en een deel met kouder water (4 banen).
- Scenario B: 5-baans wedstrijdbassin (25 x 12,5 meter) met een deels beweegbare bodem over de breedte van het bassin (12,5 x 11,5 meter) en een separaat doelgroepenbassin van 12 x 7 meter met een volledig beweegbare bodem.

In onderstaande vergelijkende tabel zijn de belangrijkste aspecten van beide scenario's op overzichtelijk wijze weergegeven

Vergelijking scenario's nieuw zwembad Franeker		
	Scenario A	Scenario B
Zwembassin		
<i>Wedstrijdbassin</i>		
- Lengte (in meters)	25,00	25,00
- Breedte (in meters)	15,40	12,50
- Aantal banen	6	5
- Maximale diepte (in meters)	2,00	2,00
- Beweegbare bodem	gedeeltelijk (25,00 x 5,00) over breedte	gedeeltelijk (12,50 x 11,50) over breedte
- Watertemperatuur bassin	2 temperaturen mogelijk	1 temperatuur mogelijk
<i>Doelgroepenbassin</i>		
- Lengte (in meters)		12,00
- Breedte (in meters)		7,00
- Maximale diepte (in meters)		1,80
- Beweegbare bodem		volledig
- Watertemperatuur bassin		1 temperatuur mogelijk (afwijkend van wedstrijdbassin)
<b>Geraamd aantal bezoekers</b>	<b>71.000</b>	<b>76.000</b>
Programmering	Geschikt voor vrijwel alle doelgroepen. Op momenten dat de klapwand wordt gebruikt warmwateractiviteiten mogelijk voor bijvoorbeeld mensen met een aandoening en beperking, senioren en kleine kinderen	Geschikt voor vrijwel alle doelgroepen. Op alle momenten warmwateractiviteiten mogelijk voor bijvoorbeeld mensen met een aandoening en beperking, senioren en kleine kinderen
Gebruikscomfort	Gemiddeld	Goed
<b>Investeringskosten (inclusief btw)</b>	<b>€ 16.873.000</b>	<b>€ 17.929.000</b>
Jaarlast (alle bedragen inclusief btw):		
- Kapitaallasten (jaar 1)	€ 928.000	€ 986.000
- Groot onderhoud	€ 290.000	€ 306.000
- Exploitatieresultaat	€ 361.000	€ 373.000
<b>Jaarlast totaal (jaar 1):</b>	<b>€ 1.579.000</b>	<b>€ 1.665.000</b>

Tabel 14: samengevatte vergelijking scenario A en scenario B.

Naast de basisscenario's A en B is ook een aantal plusopties bij de beschouwingen betrokken. Het gaat dan om de toevoeging van een glijbaan of een whirlpool en om het integreren van een aantal recreatieve elementen in de beweegbare bodem van het doelgroepenbassin van scenario B. In alle gevallen leidt dit tot een in omvang beperkte verwachte toename van het aantal bezoekers en een substantieel hogere jaarlast.

## Bijlage 1 Overzicht concurrerende zwembaden

### Openbare overdekte zwembaden en combibaden

Naam	De Bildtse Slag	Bloemketerp	't Derde Haad	It Gryn
Plaats	Sint Annaparochie	Franeker	Harlingen	Stiens
Afstand tot De Bildtse Slag in min.	0	18	23	14
Afstand tot De Bildtse Slag in km.	0,0	16,5	24,3	10,8
Afstand tot Bloemketerp in min.	18	0	10	23
Afstand tot Bloemketerp in km.	16,5	0,0	11,9	25,9
Afstand tot zwembad Waadhoeke in min.	13	8	12	16
Afstand tot zwembad Waadhoeke in km.	10,5	7,8	17,4	13,9
Baden en faciliteiten	wedstrijdbad, instructiebad, glijbaan, horeca	wedstrijdbad, instructiebad, peuterbad, whirlpool, glijbaan, sproeipaal, horeca, ligweide	wedstrijdbad, peuterbad, zonnebank, horeca	wedstrijdbad, doelgroepenbad, recreatiebad met glijbaan, whirlpool, wildwaterkreek, spuitelementen, horeca, buiten: wedstrijdbad, recreatiebad, peuterbad, ligweide met speeltoestellen

Naam	De Blauwe Golf	Kalverdijkje	Vitaloo	It Rak
Plaats	Leeuwarden	Leeuwarden	Bolsward	Sneek
Afstand tot De Bildtse Slag in min.	18	23	34	35
Afstand tot De Bildtse Slag in km.	15,5	18,8	38,2	38,2
Afstand tot Bloemketerp in min.	18	22	24	28
Afstand tot Bloemketerp in km.	17,4	20,7	19,4	26,2
Afstand tot zwembad Waadhoeke in min.	12	16	26	28
Afstand tot zwembad Waadhoeke in km.	10,9	14,3	24,2	24,1
Baden en faciliteiten	golfslagbad, wedstrijdbad, instructiebad, glijbanen, whirlpools, wildwaterkreek, kleuterhoek, zonnebanken, uitzwembad, horeca	wedstrijdbad, doelgroepenbad, horeca	wedstrijdbad, recreatiebad, whirlpool, peuterbad, horeca, speelweide	wedstrijdbad, fun- en doelgroepenbad, peuterbad, glijbaan, whirlpool, jetstream, Turks stoombad, ligweide met peuterbad, horeca

### Semi-openbare overdekte zwembaden

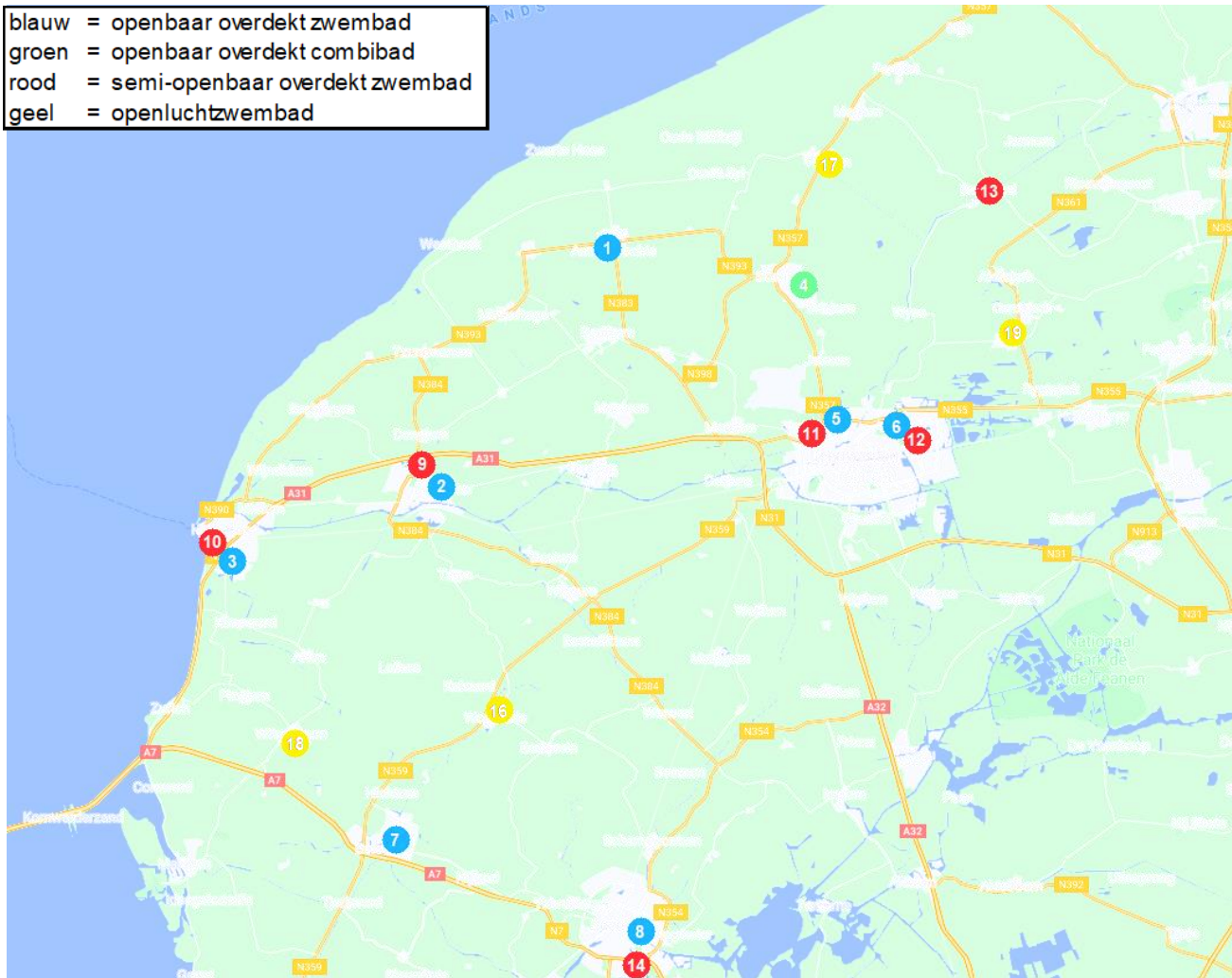
Naam	Shape Sportcentrum	Sportcentrum Van Hurck	Zwemschool Ebert	Basic Fit	Spetter Zwemopleidingen	Zwemschool Splash
Plaats	Franeker	Harlingen	Leeuwarden	Leeuwarden	Burdaard	Sneek
Afstand tot De Bildste Slag in min.	18	24	16	23	24	39
Afstand tot De Bildse Slag in km.	15,1	24,2	13,9	18,8	21,0	42,0
Afstand tot Bloemketerp in min.	3	10	15	22	33	30
Afstand tot Bloemketerp in km.	1,7	11,8	15,8	20,7	38,3	30,8
Afstand tot zwembad Waadhoeke in min.	8	13	9	16	27	30
Afstand tot zwembad Waadhoeke in km.	8,8	17,3	9,4	14,3	26,4	27,9
Baden en faciliteiten	instructiebad	instructiebad	instructiebad, zonnebank	instructiebad	instructiebad	instructiebad

### Openluchtzwembaden

Naam	De Klomp	De Sawn Stjerren	Mounewetter	De Sawn Doarpen
Plaats	Wommels	Hallum	Witmarsum	Gytsjerk
Afstand tot De Bildste Slag in min.	24	15	39	30
Afstand tot De Bildse Slag in km.	28,0	13,5	31,2	27,0
Afstand tot Bloemketerp in min.	15	24	20	29
Afstand tot Bloemketerp in km.	11,6	28,6	14,2	31,1
Afstand tot zwembad Waadhoeke in min.	16	17	27	24
Afstand tot zwembad Waadhoeke in km.	14,0	16,6	21,2	22,4
Baden en faciliteiten	wedstrijdbad, doelgroepenbad, peuterbad, glijbanen, ligweide, horeca	wedstrijdbad, recreatiebad met glijbaan, peuterbad, ligweide, horeca	L-vormig wedstrijdbad met diep en ondiep gedeelte, glijbaan, peuterbad met fonteinen en glijbaantje, waterspeeltuin, ligweide, horeca	wedstrijdbad, recreatiebad met glijbaan, peuterbad, ligweide, horeca



blauw = openbaar overdekt zwembad  
 groen = openbaar overdekt combiad  
 rood = semi-openbaar overdekt zwembad  
 geel = openluchtzwembad



1. De Bildtse Slag
2. Bloemketerp
3. 't Derde Haad
4. It Gryn
5. De Blauwe Golf
6. Kalverdijkje
7. Vitaloo
8. It Rak
9. Shape Sportcentrum
10. Sportcentrum Van Hurck
11. Zwemschool Ebert
12. Basic Fit
13. Spetter Zwemopleidingen
14. Zwemschool Splash
16. De Klomp
17. De Sawn Sijerren
18. Mounewetter
19. De Sawn Doarpen

## Bijlage 2 Mogelijk hergebruik 25 meterbassin Bloemketerp

### Inleiding

Zwembad Bloemketerp is een overdekte zwemaccommodatie de stad Franeker (Gemeente Waadhoeke). Het zwembad is in 1983/1984 gebouwd en op 12 oktober 1984 geopend. In 2003 is het zwembad beperkt gerenoveerd, waarbij de kleedruimtes en deels de afwerkingen zijn vernieuwd en een deel van de installaties is aangepast (warmteopwekking, leidingwerk zweminstallaties, regeltechniek).

Tot 2011 was de gemeente Franekeradeel (later opgegaan in de gemeente Waadhoeke) eigenaar van het Zwembad Bloemketerp. Sinds 28 juli 2011 is het zwembad in eigendom van en werd het geëxploiteerd door de Stichting Exploitatie Zwembad Bloemketerp. Vanwege teruglopende bezoekersaantallen en hogere kosten heeft de Stichting het eigendom weer overgedragen aan de Gemeente. Vanaf de zomer 2024 is het eigendom weer in handen van de Gemeente Waadhoeke.

Ten behoeve van de overdracht heeft in het voorjaar van 2024 een onderzoek naar de technische staat van het gebouw en de installaties plaatsgevonden. Mede op basis van dit rapport (27 mei 2024, Synarchis) heeft de gemeente besloten het zwembad per 31 juli 2024 te sluiten.

Op dit moment onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor (vervangende) nieuwbouw van Zwembad Bloemketerp op of nabij de huidige locatie. Daarbij is, vooruitlopend op het definitieve onderzoek, verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken voor handhaving en hergebruik van het bestaande 25 meter bassin.

Deze notitie geeft de resultaten weer van een kort onderzoek naar de voor- en nadelen van het handhaven van het bestaande bassin.

### Huidige situatie

In onderstaande afbeelding is het de locatie van het 25 meter bassin indicatief weergegeven (blauw). Het 25 meter bassin is een betonnen bak zonder omloopruimte. De aan- en afvoerende leidingen zijn in de kruipruimte gelegen. Er is sprake van bodeminlaten en 100% afroaming via de overloopgoten en leidingwerk richting buffer.



Concreet betekent dit dat de 'bak' behoudens bevestiging aan de perrons (begane grondvloeren) en het leidingwerk helemaal standalone is en omgeven door zand en een kruipruimte.

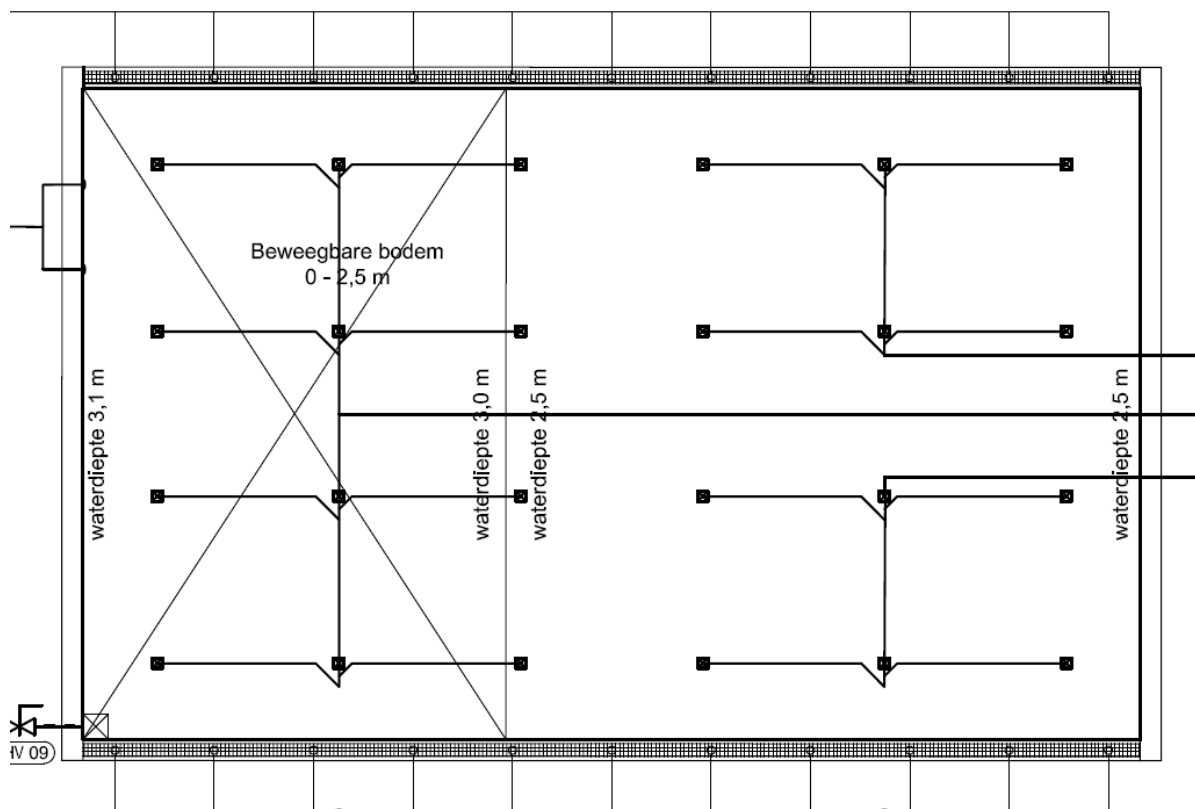
De constructiewijze is onbekend, maar zal waarschijnlijk op staal (vaste grondslag) of funderingspalen zijn.

Afbeelding 1. Situatie (bron: Kadaster)

In de afbeelding op de volgende pagina is een indicatieve, schematische weergave van het leidingwerk gegeven (voorbeeld van een ander project). Hierop is duidelijk het persleidingwerk te zien, welke via de betonnen bodem wordt ingeblazen en de afvoerende leidingen, welke het badwater in vrij verval naar de buffers/zuigzijde pompen brengen.

toevoer via bodem  
afvoer via overloopgoot

24x rooster  
22x gootdoorvoer Ø110



Afbeelding 2. Principe leidingwerk 25 m. bassin

### Voordelen en voorbehoud van behoud huidige bassin

Het voordeel van het behoud van het huidige bassin lijkt primair kostenbesparing te zijn. Het gaat dan om::

- Minder slooPKosten;
- Geen palen trekken, vanwege behoud huidige palen;
- Minder of geen bemalingskosten;
- Minder ontgravingen.

Juist het onder maaiveld werken is een dure en tijdrovende bouwactiviteit die seizoensgebonden is. Het handhaven van het bassin kan een positief effect hebben op de planning.

### Relatie met andere ruimtes/technische installaties

De opbouw van het bestaande, te slopen zwembad voldoet niet aan de huidige technieken en bouw-systematiek. Het ontberen van een omloopgang aan minimaal één zijde van het bassin, alsmede het hebben van een buffer (aan één zijde) tot de basindiepte is een gemis. Directe controle op leidingwerk van en naar het bassin (o.a. de ingegoten persleidingen) is zeer gewenst.

Daarnaast is de bestaande beweegbare bodem een oud type, waarvan de kabels nog tot boven het perron worden gevoerd. De huidige beweegbare bodems (zowel Variopool (conform bestaand), als KBE of Inducon (beide alternatieve leveranciers)) vragen bij voorkeur om een aandrijving op "badboderniveau". Vanwege het ontbreken van een omloop is dit niet mogelijk en zullen (dure) alternatieven ontwikkeld moeten worden.

### Nadelen van behoud van huidige bassin

Behoud van het bestaande bassin brengt een aantal nadelen met zich mee, die kort samengevat in drie clusters kunnen worden weergegeven: Locatie, Randvoorwaarden en Technische aspecten.

#### **Locatie:**

Handhaving van het bestaande bassin betekent een vastlegging van de locatie van het zwembad. Concreet worden de stedenbouwkundige mogelijkheden, verkeerstechnische ontsluiting en parkeren al min of meer vastgelegd door handhaving van het bestaande bassin.

De handhaving betekent eveneens dat de indeling van het nieuwe zwembad min of meer vaststaat: het 25-meter bassin bevindt zich aan de Noordelijke zijde van de kavel op beperkte afstand van de watergang en het fietspad. Ontwerpen van het zwembad kan alleen richting Zuid- en Westzijde. Dit terwijl wellicht een Zuidelijke oriëntatie gewenst zou kunnen zijn in verband met mogelijke koppeling met buitensport of een ligweide (geen buiten zwemaccommodatie).

#### **Randvoorwaarden**

Handhaving van het huidige bassin brengt niet alleen locatiebeperkingen met zich mee, maar ook op micro niveau geeft het beperkingen: feitelijk wordt de peilhoogte van het (nieuwe) gebouw vastgelegd door het huidige bassin (dat relatief laag ligt). Het kan zijn, dat, bijvoorbeeld in verband met waterretentie, de wens ontstaat het peil van het gebouw hoger te leggen. Dat is niet mogelijk omdat het peil al vastligt.

Sloop van het bestaande gebouw dient veel nauwgezetter plaats te vinden in verband met het behoud van het bestaande bassin. Zwaar sloopmaterieel kan schade veroorzaken aan het bassin, omdat dit redelijk onbeschermd (stand alone) in de grond ligt. Ook na sloop ontstaat een kwetsbaar object, dat ook beveiligd moet worden wegens valgevaar. Het tegelwerk dient verwijderd te worden om een goede basis betonnen bak te hebben om nieuwe afwerkingen aan te brengen. De sloopkosten zullen daardoor hoger uitvallen dan bij integraal slopen het geval is.

Het opstellen van deze notitie laat geen tijd om een verkennend geohydrologisch onderzoek uit te voeren, maar de verwachting is dat de grondwaterstand hoog is (in verband met de aanwezigheid van oppervlakte water op circa 9 meter van het gebouw, waarvan de waterspiegel redelijk hoog ligt). Een hoge grondwaterstand betekent dat het bassin op kan drijven als dit leeg is (indien geen bemaling toegepast).

Het huidige bassin betreft een vijf banenbad (12,5 meter breed, 25 meter lang). Indien uit het onderzoek naar nieuwbouw blijkt dat een zes banenbad (15/15,4 x 25 meter) de voorkeur verdient, betekent het handhaven van het bestaande bassin een beperking in gebruiksmogelijkheden én wateroppervlakte.

#### **Technische aspecten**

Het behoud van het bestaande bassin heeft een relatie met diverse technische aspecten, zoals in de voorgaande alinea's is beschreven. Het ontbreken van een omloopgang en het feit dat geen sprake is van een directe koppeling aan een technische ruimte en buffers vormen een nadeel. Deze zaken zijn technisch op te lossen, maar dan moet alsnog in de grond op het diepste niveau gegraven en gebouwd worden, waarbij een waterdichte aansluiting moet worden gerealiseerd op het bestaande bassin.

De aansluiting van installaties (persleidingen), de beweegbare bodem en bijvoorbeeld de onttrekking van monsterwater uit het bassin leveren beperkingen of risico's op, waardoor handhaving van het bassin ongewenst is. Het is eveneens niet mogelijk om innovatieve technieken zoals een chloorloos zwembad of automatische bemonstering te integreren in het bestaande bassin.

### Conclusie en advies

Onze conclusie is dat het behoud van het huidige bassin wellicht enkele financiële voordelen kan opleveren. De omvang van deze voordelen, in relatie tot alle tijdelijke maatregelen die getroffen moeten worden voor behoud en de definitieve maatregelen t.b.v. integratie, kan echter leiden tot aanzienlijke tegenvallers of uiteindelijk tot hogere kosten met zich meebrengen

De beperkingen die het behoud van het huidige bassin stedenbouwkundig (locatie), randvoorwaardelijk en technisch met zich meebrengen wegen zwaar in relatie tot de beperking van de flexibiliteit en de ontwerp- en gebruiksmogelijkheden.

Hoewel in het kader van duurzaamheid en circulariteit handhaving een aantrekkelijke optie lijkt, verwachten wij dat het per saldo geen meerwaarde oplevert en vooral leidt tot een complicering van de situatie. Wij adviseren om het bestaande bassin niet te handhaven.

## Bijlage 3 Ruimtestaat scenario A

Ruimte omschrijving	benodigde m <sup>2</sup>	aantal ruimten	totaal m <sup>2</sup> nvo	
<b>Entrée/Centrale Hal</b>				
tochtportaal	10	1	10	
centrale hal, incl kassa / receptie / back office	50	1	50	
toiletten droog gedeelte	3	4	12	
toilet minder validen, droog en nat gedeelte	5	1	5	
werkkast	5	1	5	
bergruimte	10	1	10	
<b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>				<b>92</b>
<b>Bassins binnenbad</b>				
	lengte	breedte		
wedstrijdbad 2.00m1 diep	25,0	15,4	385	1 385
perron lange zijde	25,0	2,5	63	1 63
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1 63
perron korte zijde start	20,4	3,5	71	1 71
perron korte zijde overkant	20,4	2,5	51	1 51
toeschouwersruimte			0,6	100 60
badmeesterspost / EHBO			10	1 10
toilet aan badrand			2	1 2
bergruimtes				
- exploitant			25	1 25
- zwemvereniging			20	1 20
- compressorruimte + berging			20	0 0
juryruimte			15	0 0
werkkast			5	1 5
				<b>754</b>
<b>Kleedruimten</b>				
kleedkamers groepsruimte	20	4	80	
doucheruimten	20	1	20	
doucheruimten	15	0	0	
toiletten kleedzone	3	6	18	
wisselcabines	1,7	16	27	
gezinscabines	4,0	2	8	
mindervaliden kleedkamer / toilet	12	1	12	
berging rolstoelen	6	1	6	
make up ruimte + buggy/rollator stalling	10	1	10	
afsluitbare garderobekasten	0,12	50	6	
werkkast	8	1	8	
<b>Subtotaal Kleedruimten</b>				<b>195</b>
<b>Personeelsruimten</b>				
kantoor met 2 werkplekken	25	1	25	
kantoor met 1 werkplek en overlegruimte	15	0	0	
wasruimte	6	1	6	
personeelsruimte (incl. pantry)	20	1	20	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	12	1	12	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	12	1	12	
berging /printer / serverruimte	6	1	6	
<b>Subtotaal Personeelsruimten</b>				<b>81</b>

Ruimte omschrijving	benodigde m <sup>2</sup>	aantal ruimten	totaal m <sup>2</sup> nvo	
<b>Horeca</b>				
horeca	70	1	70	
keuken	15	1	15	
bergruimte	20	1	20	
<b>Subtotaal Horeca</b>				<b>105</b>
<b>Multifunctionele ruimte</b>				
multifunctionele ruimte	60	0	0	
toiletten	2	0	0	
magazijn	1	0	0	
<b>Subtotaal Multifunctionele ruimte</b>				<b>0</b>
<b>Overige ruimten</b>				
containerruimte + 1x werkruimte TD	10	2	20	
bergruimte buitenbad	30	0	0	
kassa	10	0	0	
toiletteruimte buitenbad	20	0	0	
technische ruimten	335	1	335	
reservering warmtenet aansluiting	30	0	0	
				<b>355</b>
<b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>			<b>1.582</b>	
Oppervlakte verkeersruimte	13,0% van NVO		206	
Ontwerpverlies	2,0% van NVO		32	
Oppervlakte constructie	7,0% van NVO		111	
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>			<b>1.930</b>	

## Bijlage 4 Ruimtestaat scenario B

Ruimte omschrijving		benodigde m <sup>2</sup>	aantal ruimten	totaal m <sup>2</sup> nvo	
<b>Entrée/Centrale Hal</b>					
tochtportaal		10	1	10	
centrale hal, incl kassa / receptie / back office		50	1	50	
toiletten droog gedeelte		3	4	12	
toilet minder validen, droog en nat gedeelte		5	1	5	
werkkast		5	1	5	
bergruimte		10	1	10	
<b>Subtotaal Entrée/Centrale Hal</b>					<b>92</b>
<b>Bassins binnenbad</b>					
	lengte	breedte			
wedstrijdbad 2.00m1 diep	25,0	12,5	313	1	313
perron lange zijde	25,0	2,5	63	1	63
perron lange zijde overkant	25,0	2,5	63	1	63
perron korte zijde start	17,5	2,5	44	1	44
perron korte zijde overkant	17,5	2,5	44	1	44
toeschouwersruimte			0,6	100	60
multifunctioneel bad	12,0	7,0	84	1	84
perron lange zijde	12,0	2,5	30	1	30
perron lange zijde overkant	12,0	2,5	30	1	30
perron korte zijde start	12,0	2,5	30	1	30
perron korte zijde overkant	12,0	2,5	30	1	30
glijbaan (40m1 tube)			30	0	0
badmeesterspost / EHBO			10	1	10
toilet aan badrand			2	1	2
bergingen					
- exploitant			25	2	50
- zwemvereniging			20	1	20
- compressorruimte + berging			20	0	0
juryruimte			15	0	0
werkkast			5	1	5
					<b>876</b>
<b>Kleedruimten</b>					
kleedkamers groepsruimte			20	4	80
doucheruimten			20	1	20
doucheruimten			15	0	0
toiletten kleedzone			3	6	18
wisselcabines			1,7	16	27
gezinscabines			4,0	2	8
mindervaliden kleedkamer / toilet			12	1	12
berging rolstoelen			6	1	6
make up ruimte + buggy/rollator stalling			10	1	10
afsluitbare garderobekasten			0,12	50	6
werkkast			8	1	8
<b>Subtotaal Kleedruimten</b>					<b>195</b>



Ruimte omschrijving	benodigde m <sup>2</sup>	aantal ruimten	totaal m <sup>2</sup> nvo	
<b>Personeelsruimten</b>				
kantoor met 2 werkplekken	25	1	25	
kantoor met 1 werkplek en overlegkamer	15	1	15	
wasruimte	6	1	6	
personeelsruimte (incl. pantry)	20	1	20	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	12	1	12	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	12	1	12	
berging /printer / serverruimte	6	1	6	
<b>Subtotaal Personeelsruimten</b>				<b>96</b>
<b>Horeca</b>				
horeca	70	1	70	
keuken	15	1	15	
bergruimte	20	1	20	
<b>Subtotaal Horeca</b>				<b>105</b>
<b>Multifunctionele ruimte</b>				
multifunctionele ruimte	60	0	0	
toiletten	2	0	0	
magazijn	1	0	0	
<b>Subtotaal Multifunctionele ruimte</b>				<b>0</b>
<b>Overige ruimten</b>				
containerruimte + 1x werkruimte TD	10	2	20	
bergruimte buitenbad	30	0	0	
kassa	10	0	0	
toiletteruimte buitenbad	20	0	0	
technische ruimten	429	1	429	
reservering warmtenet aansluiting	30	0	0	
				<b>449</b>
<b>Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)</b>			<b>1.813</b>	
Oppervlakte verkeersruimte	13,0% van NVO		236	
Ontwerpverlies	2,0% van NVO		36	
Oppervlakte constructie	7,0% van NVO		127	
<b>Bruto vloeroppervlakte (BVO)</b>			<b>2.212</b>	

## Bijlage 5 Stichtingskosten scenario A

Kosten gemeente als opdrachtgever (excl. aanneemsom ontwerp en realisatie)				
<b>100</b>	<b>Grondkosten</b>			
110	grondkosten	0 m2	0 euro/m2	0
111	Bouw rijp maken grond			0
120	huidige boekw aarde			excl.
130	notaris			excl.
140	grondonderzoekskosten			50.000
<b>100</b>	<b>Totaal Grondkosten</b>			<b>50.000</b>
<b>200</b>	<b>Projectbegeleiding</b>			
210	haalbaarheidsstudies	0,0% v/d bouw kosten	▼	0
220	projectmanagement	2,30% v/d bouw kosten	▼	212.654
231	Directievoering en toezicht	1,10% v/d bouw kosten	▼	101.704
230	kosten onderzoeken en bopa	0,60% v/d bouw kosten	▼	55.475
240	overige adviseurs			85.000
250	interne kosten gemeente			0
	<b>Totaal Projectbegeleiding</b>			<b>454.833</b>
<b>300</b>	<b>Renten</b>			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding		▼	96.266
330	rente uitvoering		▼	180.037
	<b>Totaal Renten</b>			<b>276.304</b>
<b>400</b>	<b>Bijkomende kosten</b>			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			25.000
420	opstartkosten exploitatie			0
430	leges en w elstand	0,88% 11.800.000	▼	103.840
	Omgevingsplan activiteit (ruimtelijke deel)	2,27% 0	▼	0
	w elstand			6.000
440	inschrijfvergoeding		▼	120.000
	<b>Totaal Bijkomende kosten</b>			<b>254.840</b>
<b>500</b>	<b>Interieur</b>			
510	horeca inrichting			118.097
	<b>Totaal Interieur</b>			<b>118.097</b>

<b>1000</b>	<b>Kosten ontwerp en realisatie</b>		
1100	<b>Bouwkosten</b>		
1110	Sloopkosten		0
1120	Onderbouw		804.144
1130	Bovenbouw		1.080.756
1140	Afbouw		670.063
1150	Afw erkingen		1.095.966
1160	Werktuigkundige installaties		1.025.950
	Waterzuiveringsinstallaties		913.363
1170	Electrotechnische installaties		756.112
1180	Vaste inrichting		985.616
	<b>Subtotaal</b>		<b>7.331.970</b>
	Toeslag Architectuur	0,00%	0
	Toeslag Richtlijn Duurzaam Bouw en	5,00%	366.598
	<b>Totaal</b>		<b>7.698.568</b>
	Algemene Bouw plaatskosten	10,00%	769.857
			<b>8.468.425</b>
	Algemene Kosten	6,00%	508.105
			<b>8.976.530</b>
	Winst en Risico	3,00%	269.296
	<b>Totaal Bouwkosten</b>		<b>9.245.826</b>
<b>1200</b>	<b>Kosten infra</b>		
1210	Terreininrichting		<b>167.715</b>
<b>1300</b>	<b>Honoraria</b>		
1310	architect	5,50% van bouw kosten	423.421
1320	constructeur	4,00% van constructiedeel	92.383
1330	adviseur installaties	4,00% van de installatiesom	107.817
1340	adviseur bouw fysica	0,50% van de bouw kosten	38.493
1350	overige adviseurs		100.000
1360	planontw ikkeling	1,00% van bouw kosten	76.986
1370	advieskosten terreininrichting	8,00%	13.417
1380	coördinatiekosten	excl. vanw ege volledige opslagen	
	<b>Totaal Honoraria</b>		<b>852.517</b>
<b>1400</b>	<b>Bijkomende kosten</b>		
1410	aansluitkosten		38.601
1420	verzekeringen (car)	0,30% van bouw kosten	27.737
	<b>Totaal Bijkomende kosten</b>		<b>66.338</b>
<b>1500</b>	<b>Prijsstijgingen</b>		
1510	prijsstijgingen t/m aanbesteding	3,70% 26 maanden	741.000
1520	prijsstijgingen ontw erpfasen	3,70% 12 maanden	342.000
1530	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	3,70% 7,5 maanden	107.000
	<b>Totaal Prijsstijgingen</b>		<b>1.190.000</b>
<b>1600</b>	<b>Marktwerking</b>		
1610	Marktw erking	0,00% van 1100t/m 1400	0
	<b>Totaal Marktwerking</b>		<b>0</b>

## Bijlage 6 Stichtingskosten scenario B

Kosten gemeente als opdrachtgever (excl. aanneemsom ontwerp en realisatie)				
<b>100</b>	<b>Grondkosten</b>			
110	grondkosten	0 m2	0 euro/m2	0
111	Bouw rijp maken grond			0
120	huidige boekw aarde			excl.
130	notaris			excl.
140	grondonderzoekskosten			50.000
<b>100</b>	<b>Totaal Grondkosten</b>			<b>50.000</b>
<b>200</b>	<b>Projectbegeleiding</b>			
210	haalbaarheidsstudies	0,0% v/d bouw kosten	▼	0
220	projectmanagement	2,3% v/d bouw kosten	▼	226.942
231	Directievoering en toezicht	1,10% v/d bouw kosten	▼	108.538
230	kosten onderzoeken en bopa	0,60% v/d bouw kosten	▼	59.202
240	overige adviseurs			85.000
250	interne kosten gemeente			0
	<b>Totaal Projectbegeleiding</b>			<b>479.682</b>
<b>300</b>	<b>Renten</b>			
310	rente grond			excl.
320	rente voorbereiding		▼	100.247
330	rente uitvoering		▼	191.809
	<b>Totaal Renten</b>			<b>292.056</b>
<b>400</b>	<b>Bijkomende kosten</b>			
410	promotiekosten (artist impressions etc)			25.000
420	opstartkosten exploitatie			0
430	leges en w elstand	0,88% 11.800.000	▼	103.840
	Omgevingsplan activiteit (ruimtelijke deel)	2,27% 0	▼	0
	w elstand			6.000
440	inschrijfvergoeding		▼	120.000
	<b>Totaal Bijkomende kosten</b>			<b>254.840</b>
<b>500</b>	<b>Interieur</b>			
510	horeca inrichting			118.097
	<b>Totaal Interieur</b>			<b>118.097</b>

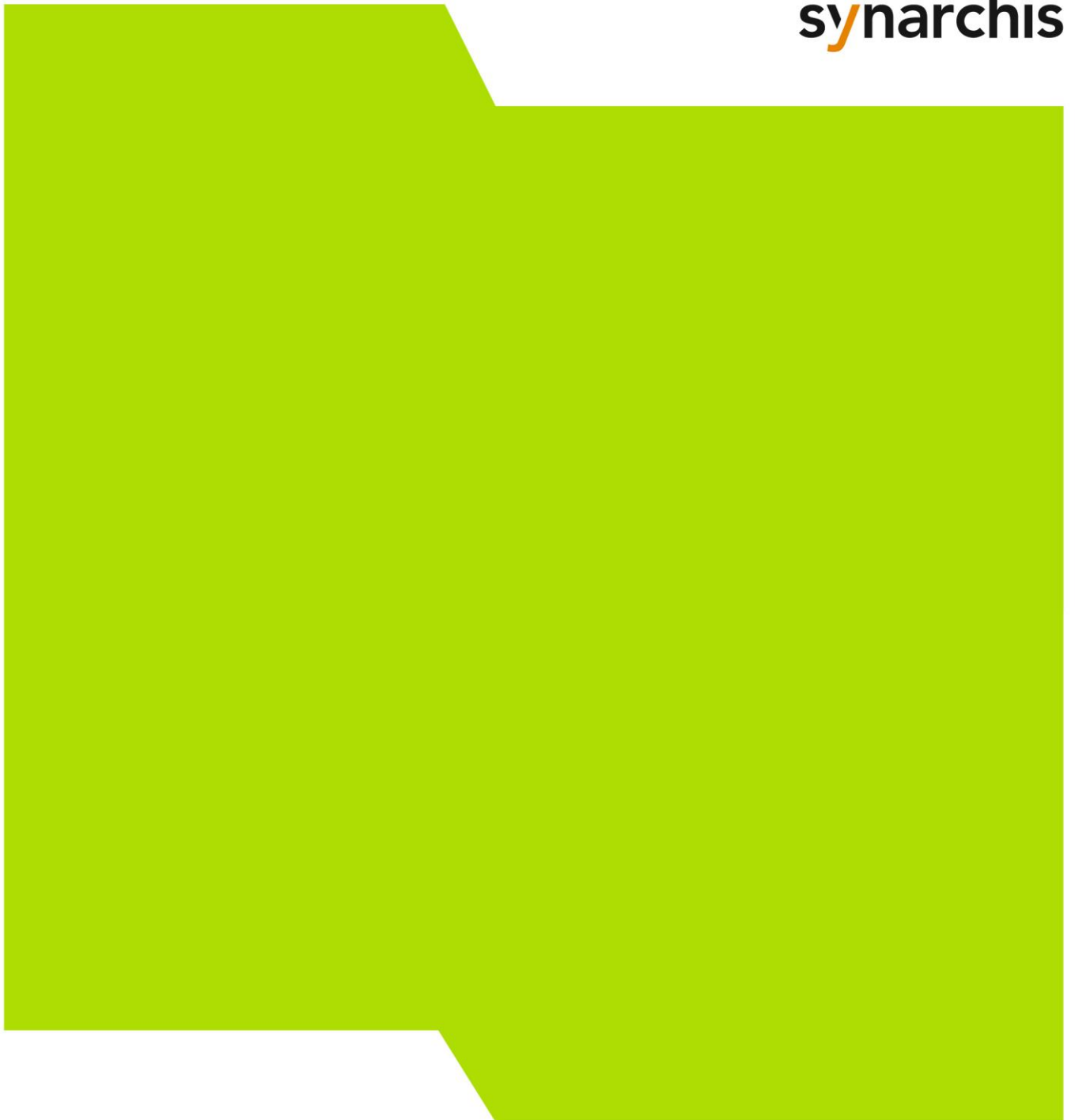
<b>1000</b>	<b>Kosten ontwerp en realisatie</b>		
1100	<b>Bouwkosten</b>		
1110	Sloopkosten		0
1120	Onderbouw		955.848
1130	Bovenbouw		1.213.115
1140	Afbouw		710.534
1150	Afw erkingen		1.275.347
1160	Werktuigkundige installaties		1.173.005
	Waterzuiveringsinstallaties		752.863
1170	Electrotechnische installaties		824.985
1180	Vaste inrichting		918.914
	<b>Subtotaal</b>		<b>7.824.610</b>
	Toeslag Architectuur	0,00%	0
	Toeslag Richtlijn Duurzaam Bouw en	5,00%	391.230
	<b>Totaal</b>		<b>8.215.840</b>
	Algemene Bouw plaatskosten	10,00%	821.584
			<b>9.037.424</b>
	Algemene Kosten	6,00%	542.245
			<b>9.579.670</b>
	Winst en Risico	3,00%	287.390
	<b>Totaal    Bouw kosten</b>		<b>9.867.060</b>
<b>1200</b>	<b>Kosten infra</b>		
1210	Terrreininrichting		<b>167.715</b>
<b>1300</b>	<b>Honoraria</b>		
1310	architect	5,50% van bouw kosten	451.871
1320	constructeur	4,00% van constructiedeel	98.590
1330	adviseur installaties	4,00% van de installatiesom	110.034
1340	adviseur bouw fysica	0,50% van de bouw kosten	41.079
1350	overige adviseurs		100.000
1360	planontw ikkeling	1,00% van bouw kosten	82.158
1370	advieskosten terreininrichting	8,00%	13.417
1380	coördinatiekosten	excl. vanw ege volledige opslagen	
	<b>Totaal    Honoraria</b>		<b>897.150</b>
<b>1400</b>	<b>Bijkomende kosten</b>		
1410	aansluitkosten		44.243
1420	verzekeringen (car)	0,30% van bouw kosten	29.601
	<b>Totaal    Bijkomende kosten</b>		<b>73.845</b>
<b>1500</b>	<b>Prijsstijgingen</b>		
1510	prijsstijgingen t/m aanbesteding	3,70%    26 maanden	791.000
1520	prijsstijgingen ontw erpfasen	3,70%    12 maanden	365.000
1530	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	3,70%    7,5 maanden	114.000
	<b>Totaal    Prijsstijgingen</b>		<b>1.270.000</b>
<b>1600</b>	<b>Marktwerking</b>		
1610	Marktw erking	0,00% van 1100t/m 1400	0
	<b>Totaal    Marktwerking</b>		<b>0</b>

## Bijlage 7      Gunstig effect btw-belaste exploitatie op jaarlast

Voor de in deze rapportage beschreven scenario's kan, indien aan alle voorwaarden zou worden voldaan om een btw-belaste exploitatie van een nieuw zwembad in Franeker mogelijk te maken, het in onderstaande tabel weergegeven gunstige effect op in hoofdstuk 4 gepresenteerde jaarlast worden gerealiseerd.

Jaarlast	Scenario A		
	onbelast	belast	verschil
totaal exploitatiebaten	407.000	373.000	34.000
totaal exploitatielasten	768.000	699.000	69.000
<i>exploitatie resultaat</i>	<i>-361.000</i>	<i>-326.000</i>	<i>-35.000</i>
vervangingsonderhoud	290.000	240.000	50.000
kapitaallasten (jaar 1)	928.000	767.000	161.000
<b>jaarlast (jaar 1)</b>	<b>-1.579.000</b>	<b>-1.333.000</b>	<b>246.000</b>
Jaarlast	Scenario B		
	onbelast	belast	verschil
totaal exploitatiebaten	447.000	410.000	37.000
totaal exploitatielasten	820.000	747.000	73.000
<i>exploitatie resultaat</i>	<i>-373.000</i>	<i>-337.000</i>	<i>-36.000</i>
vervangingsonderhoud	306.000	253.000	53.000
kapitaallasten (jaar 1)	986.000	815.000	171.000
<b>jaarlast (jaar 1)</b>	<b>-1.665.000</b>	<b>-1.405.000</b>	<b>260.000</b>

Indien voor het nieuwe zwembad derhalve sprake zou zijn van een met btw-belaste exploitatie heeft dit een voordelig effect op de jaarlast in jaar 1 van € 246.000,- voor scenario A en van € 260.000,- voor scenario B.



beleidsontwikkeling &  
marketing



beheer &  
exploitatie



huisvesting &  
programmamanagement



aanbesteden &  
projectmanagement