

Emmeloord, 26 maart 2019.

## **Onderwerp**

Toekomstscenario's Bosbad

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. Kennis nemen van de uitwerking Toekomstscenario's Bosbad;
2. Scenario 1 verder uit werken;
3. Een principe besluit nemen tot uitwerking van één van de andere varianten;
4. De uitgewerkte variantenstudie aan de raad voor leggen.

## **Doelstelling**

Een principe besluit nemen welke scenario's voor renovatie/ vernieuwing van het Bosbad verder uitgewerkt moet worden voor een toekomstbestendig Bosbad.

## **Inleiding**

In het Uitvoeringsprogramma 2018-2029 Voorzien in Vastgoed is opgenomen dat het Bosbad toe is aan renovatie: "Het zwembad is technisch afgeschreven en grote ingrepen in het zwembad worden noodzakelijk. Daar komt bij dat na 30 jaar er nieuwe ideeën over functionaliteit en het duurzaam exploiteren van zwembaden zijn. Deze inzichten en mogelijkheden gecombineerd met de noodzaak tot grootschalig onderhoud geven kansen en mogelijkheden om een efficiënter en duurzamer zwembad te realiseren." In VIV is rekening gehouden met een investering van € 5 miljoen.

De gemeenteraad heeft vervolgens bij motie in juli 2018 aangegeven dat zij het zwembad een impuls wil geven zodat het de komende decennia toekomstbestendig is. In de motie werd specifiek het ombouwen naar een subtropisch zwemparadijs dan wel golfslagbad genoemd. Verzoek was deze bij het onderzoek naar de mogelijkheden van het zwembad te betrekken.

Eind 2015 heeft de gemeenteraad nadrukkelijk uitgesproken het buitenbad in stand te willen houden en afwegingen hierover te betrekken bij de toekomstvisie voor het Bosbad.

### *Toekomstscenario's*

Dit voorstel gaat over mogelijke toekomstscenario's van het zwembad. Deze zijn opgesteld in nauw overleg met het bestuur en stakeholders van het Bosbad. Hierbij is in eerste instantie geredeneerd vanuit functionaliteit. Wat is nodig om een toekomstbestendig zwembad te zijn? Hierbij zijn scenario's uitgewerkt van een minimale inbreng tot een scenario waarbij ingezet wordt op een omvorming naar een golfslagbad. Daarop volgend is een eerste kostenraming opgesteld. Hierbij is gekeken naar verwachte investeringslasten en nog niet naar de dekking en exploitatielasten.

Op basis hiervan is de vraag nu om een principe besluit te nemen. Welke richting gaan we op? Met dit richtinggevend besluit voor het verder uitwerken van twee scenario's zal vervolgens nader onderzoek gedaan worden dat zal leiden tot een definitief voorstel.

### *Vier scenario's zijn uitgewerkt*

In totaal zijn er vier verschillende toekomstscenario's voor het Bosbad uitgewerkt en waarvan de verwachte investering is berekend. Deze verschillen van een minimale aanpak tot een volledige omvorming van het zwembad. Hierbij zijn een inrichtingsplan, sfeerbeelden en een eerste investeringsraming gemaakt (zie bijlage: Toekomstscenario's Bosbad).

Scenario 1. Dit is een minimaal scenario met weinig ingrepen. Geen verbeteringen in functionaliteit of aansluiting bij het sportcomplex. Wel wordt het buitenbad aangepakt waarbij het open en groene karakter versterkt zal worden. Deze ingreep geldt voor alle scenario's. Er worden beperkte duurzaamheidsmaatregelen genomen die voornamelijk in het verbeteren van de isolatie zitten. Dit scenario is met name gericht op groot onderhoud en niet zozeer op een kwaliteitsimpuls in het zwembad, behalve de aanpak van het buitenbad. Dit kan betekenen dat de discussie over het aantrekkelijker maken van het zwembad over een aantal jaar opnieuw kan komen. De kosten voor dit scenario passen binnen budget zoals opgenomen in VIV.

Scenario 2. Hierin wordt het zwembad opnieuw ingericht. Alle zwemactiviteiten worden in een zwemzaal ondergebracht (ook het therapiebad). Het huidige instructiebad krijgt een beweegbare bodem en aanpasbare watertemperatuur. In totaliteit is er minder wateroppervlak. De kleedkamers worden aangepakt. Door het verplaatsen van de technische ruimten wordt er een centrale plek in het sportcomplex gecreëerd voor een horeca aan het zwembad. Dit zal meer reuring in het gebouw geven. De investeringskosten zijn ruim boven bedrag beschikbaar in VIV. Bovendien heeft dit scenario de grootste uitvoeringsrisico's en zal de attractiewaarde niet echt verhoogd worden.

Scenario 3. In dit scenario wordt een gedeelte nieuwbouw toegepast waarin een nieuwe zwemzaal komt met een multifunctioneel 25 meter bad. Deze wordt uitgerust met een beweegbare bodem en zal op bepaalde tijden een hogere watertemperatuur hebben voor specifieke doelgroepen. Dit is een zeer flexibele indeling maar vraagt tegelijkertijd om een goede organisatie voor verschillende doelgroepen. Deze indeling is overzichtelijk voor toezicht. Een apart gethematiseerd peuterbad voorziet in een specifieke vraag, en in de omgeving van de horeca zal dit een welkome toevoeging zijn voor gezinnen. De verbinding tussen binnen- en buitenbad wordt optimaal door plaatsing van een nieuwe pui. Investeringskosten zijn hoger dan in scenario 2 maar de uitvoeringsrisico's minder en de verwachte exploitatievoordelen groter.

Scenario 4. Dit scenario is een uitwerking van de raadsnotie. In dit model is een golfbad toegevoegd. Dit zal de meerwaarde voor de zwembeleving in weekenden en vakantieperioden vergroten. Nadeel is dat dit zogenaamd monofunctioneel water betreft omdat het minder makkelijk is om dit bad voor andere doelen te zetten. Investeringskosten voor dit scenario zijn het hoogst, bovendien is de verwachting dat de exploitatielasten ook hoog zullen zijn. Tot slot is het goed te beseffen dat wanneer gekozen wordt voor een omvorming naar scenario 4 dit naast fysieke ingrepen ook betekend dat de bedrijfsvoering aangepast moet worden. Momenteel is het zwembad niet ingericht op dagrecreatie maar op een zwembad voor lessen, sporten en doelgroepen.

## **Argumenten**

### *1.1 Toekomstscenario's voor Bosbad*

De eerste verkennende fase voor de noodzakelijke renovatie en vernieuwing van het Bosbad is afgerond. Op basis hiervan vragen wij de gemeenteraad een richting aan te geven voor de verdere uitwerking. De uitgewerkte scenario's schetsen vier verschillende mogelijkheden.

### 2.1 *Scenario 1 past binnen VIV*

Voor de vier toekomstscenario's zijn eerste investeringsramingen gemaakt (zie bijlage: Toekomstscenario's Bosbad). Dit zijn ramingen die alleen over de investering gaan. De exploitatieraming, dekking voor de structurele lasten zijn hier niet in meegenomen. Dat zal in de volgende fase plaats vinden.

Scenario 1: € 3.600.000

Scenario 2: € 10.300.000

Scenario 3: € 10.700.000

Scenario 4: € 13.800.000

Het eerste scenario is het enige scenario dat past binnen de in het VIV gereserveerde middelen van € 5 miljoen voor het Bosbad. Voorstel is dan ook om dit scenario verder uit te werken als basis.

### 3.1 *Principebesluit voor uitwerking van een ander scenario*

Het is voor het vervolgproces belangrijk dat de raad nu een richtinggevende uitspraak doet. Voorstel is naast scenario 1 een scenario aan te wijzen dat ook verder uitgewerkt moet worden. Hiermee committeert de gemeenteraad zich nog niet aan vervolgbesluiten maar geeft aan welke extra scenario meegenomen moet worden in de nadere uitwerking. Beide scenario's worden zo volledig mogelijk uitgewerkt waarna een definitief besluit voorgelegd zal worden.

Bij de uitwerking van de scenario's is met het volgende rekening gehouden:

### 3.2 *Zwembad toe aan ingegrepen*

Het Bosbad is na 30 jaar economisch afgeschreven. Door het goede onderhoud dat altijd heeft plaats gevonden, zal het zwembad nog wel een tijdje door kunnen. Maar we zien wel dat er binnenkort kostbare ingrepen plaats moeten vinden, zoals vervangen luchtbehandeling en beweegbare bodem.

Daarnaast zien we een zwembad dat goed onderhouden is maar tegelijkertijd niet meer aan de eisen van deze tijd voldoet. Het zwembad is verouderd qua functionaliteit van bassins, sfeer en uitstraling. Dit heeft zijn uitwerking op de beleving van het zwembad. De indeling in een wedstrijdbad en drie kleinere baden is een beperking voor inzet, zowel functioneel als recreatief. De kleedaccommodaties zijn ruim in aantal maar klein in formaat. Het ontbreken van horeca direct bij het water wordt door recreatieve zwemmers als een gemis ervaren. Ook wordt er onvoldoende aangesloten en gebruik gemaakt van de kansen die het totale sportcomplex te beiden heeft.

### 3.3 *Functioneel zwembad vertrekpunt*

Bij de realisatie van het zwembad en ook in de exploitatieopdracht aan het Bosbad is nadrukkelijk gekozen voor een functioneel zwembad met een beperkte recreatieve functie. Het gaat dan om leren zwemmen, sport, doelgroepen en recreatie. Dat is ook het vertrekpunt geweest van dit onderzoek. Maar in alle scenario's zijn extra recreatieve functies toegevoegd. Naast de motie van de gemeenteraad bleek de behoefte aan meer recreatieve activiteiten ook uit onderzoek bij de gebruikers. In de scenario's is vooral gekeken naar recreatieve toevoegingen voor gezinnen, de grootste doelgroep op recreatief gebied van het zwembad. Het meest uitgebreide scenario heeft een golfslagbad zoals gevraagd door de gemeenteraad.

### 3.4 *Sterke punten zwembad benadrukken*

Een ander uitgangspunt voor het opstellen van de verschillende scenario's is het versterken van de sterke punten van het Bosbad geweest.

- Het Bosbad kent een sterke spreiding van activiteiten, het is echt een zwembad voor iedereen. Dit vraagt ook om multifunctioneel inzetbaar zwemwater. Baden die de ene keer ingezet kan worden voor babyzwemmen, vervolgens voor leszwemmen en later weer door het toevoegen van speelelementen voor recreatief zwemmen, baantjes zwemmen of activiteiten van de verschillende verenigingen.

- Het Bosbad is goed te exploiteren. Het bad heeft, tegen een dalende landelijke trend in, al jaren een stabiel bezoekersaantal tussen de 142.500 en 150.000. In de diensten en het productaanbod zit een aantal stabiele pijlers zoals leeszwellen, baantjes- zwemmen en aquasporten. Deze activiteiten hebben minder last van fluctuaties zoals recreatiefzwemmen.
- Dat het Bosbad een combi bad is, met zowel een binnen- als een buitenbad, is een heel sterk punt. Landelijk is er een trend van minder buitenbaden dat maakt het Bosbad populair in de zomer. Het Bosbad voorziet dan in een regionale vraag.

### 3.5 *Werken aan verbeterpunten*

Een renovatie-verbouw geeft mogelijkheden om te werken aan de verbeterpunten. Deze zijn ook betrokken bij het opstellen van de verschillende scenario's:

- De huidige indeling van het zwembad maakt al haar activiteiten niet goed zichtbaar. Er zijn geen duidelijk zichtlijnen in het complex die uitdagen om ook te gaan zwemmen. Het therapiebad ligt verscholen in het midden van het complex. Meer openheid en zichtlijnen zijn wenselijk voor zowel de sfeer en uitstraling als het toezicht op het water.
- De horeca in het sportcomplex is voor zwembadbezoekers niet goed gepositioneerd. Een horecapunt beneden, met uitzicht op het water is wenselijk.
- Technieken dragen bij aan het verbeteren van veiligheid in het zwembad. Een drenkelingsdetectiesysteem is een onmisbare aanvulling naast het toezicht door het personeel. Het is logisch wanneer de baden aangepakt worden een dergelijk systeem geïnstalleerd wordt.
- Aanpassingen in het gebouw en de installaties maken het mogelijk om meteen duurzaamheidsmaatregelen te nemen die bijdragen aan de gemeentelijke doelstelling om in 2030 energieneutraal te zijn. Zwembaden zijn moeilijk helemaal energieneutraal te krijgen maar goede isolatie en nieuwe technieken maken steeds meer mogelijk.
- Het zwembad is onderdeel van een sportcomplex met de Bosbadhal, dat kan beter geëxploiteerd worden door beide functies met elkaar te verbinden. Het realiseren van een kloppend hart en centrale aansturing die focust op sport, bewegen en gezondheid zullen een impuls aan het sportcomplex geven.

### 4.1 *Vervolgonderzoek noodzakelijk*

Nadat duidelijk is welke twee scenario's (scenario 1 en de onder punt 3 door de raad aangegeven extra scenario) verder uitgewerkt moeten worden zal begonnen worden met extra onderzoek alvorens een definitief besluit voorgelegd kan worden. Dit gaat dan om nadere onderbouwing van de bouwkosten, dekkingsmogelijkheden, exploitatie en duurzaamheidsmaatregelen etc.

## **Kanttelingen**

### 4.1 *Nog geen zicht op structurele lasten*

De vier uitgewerkte toekomstscenario's hebben alleen een investeringsraming. Er is hierbij nog geen omrekening gemaakt naar structurele lasten en er zijn nog geen dekkingsmogelijkheden aangegeven. Naast de investeringsruimte die er in VIV is opgenomen is er gedeeltelijke dekking mogelijk uit reservering voor onderhoud en zien we mogelijkheden in terugverdienopties in de exploitatielasten. Deze verschillen echter per scenario. Voor de volgende fase is dan ook de opdracht om deze lasten en dekkingsmogelijkheden goed in beeld te krijgen. Hierbij gaat het om uitwerken van het beheer van het totale sportcomplex wat naast de gewenste verbinding een efficiëntyslag kan opleveren, verdere uitwerking van duurzaamheidsmaatregelen, inzicht in consequenties afschrijvingstermijnen nieuwbouw en renovatie en nieuwe installaties etc.

### 5.1 *Nieuwbouwsenario niet meegenomen*

In de scenario's is een volledige nieuwbouw optie niet meegenomen. Op basis van normcijfers bleek dat nieuwbouw tussen de € 15 en 20 miljoen gaat kosten. Bovendien



