Welkom!



Zwembad De Hullen in Roden

25 augustus 2025
Albert Douwsma

GEMEENTE NOORDENVELD

Inhoud



- 100 jaar zwemmen in Roden
- Einde levensduur huidig bad



- Scenario’s
  - Sluiting zwembad
  - Renovatie huidig zwembad
  - Nieuwbouw variant A
  - Nieuwbouw variant B
  - Nieuwbouw variant groot



- Energie en klimaatakkoord 2019



- Vragen?

100 jaar zwemmen in Roden



Jaren ‘30, 20e eeuw:

Eerste (openlucht)zwembad aan de Dwazziewegen.

In de jaren ‘60 wordt het bad gesloten.



Jaren ‘60, 20e eeuw:

Nieuw openluchtzwembad aan de Ceintuurbaan-Zuid in Roden.

Eind jaren ‘80 wordt het bad gesloten.

100 jaar zwemmen in Roden



1977: Gemeente Roden bouwt een overdekt zwembad aan de Ceintuurbaan-Zuid in Roden.

- 430 kinderen per jaar een zwemdiploma
- 3 zwemverenigingen (Flotar, Uniek zwemmen en Aqualero)
- Fysiotherapie
- Doelgroepen / Groepslessen
- Zwemvierdaagse
- Overige activiteiten

Einde levensduur





Het zwembad is ontworpen voor een levensduur van 50 jaar.

- Het wedstrijdbassin is inmiddels aangetast door corrosie van de betonwapening.
- De constructieve veiligheid is gecontroleerd door de constructeur.
- 1x per 6 maanden worden de wanden visueel gecontroleerd op achteruitgang.
- Constructeur geeft aan dat het zwembad tussen nu en 2028 gesloten zal moeten worden in verband verdere verzwakking van de betonwapening.

Einde levensduur





Technisch einde van:

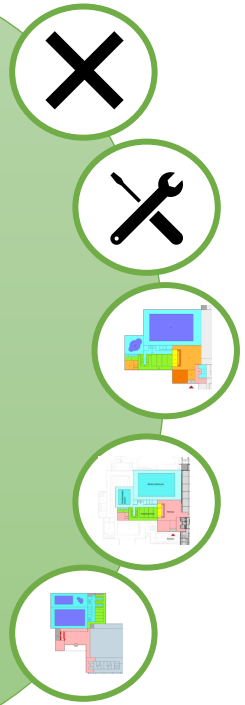
- Betonwanden
- De installaties
- Het houten lattenplafond in het bad
- Leidingwerk onder de vloeren
- Wand- en vloertegels in de natte ruimten en rondom de baden

Economisch en energetisch:

- Hoge energiekosten (gasgestookt)
- Hoge onderhoudskosten door ouderdom
- Veel verlies van warmte door slechte / geen isolatie

Scenario’s

Uit onderzoek naar de toekomstmogelijkheden komen de volgende scenario’s naar voren.



Sluiting zwembad

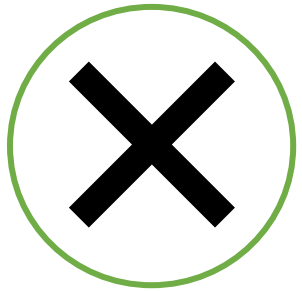
Renovatie huidig zwembad

Nieuwbouw variant A

Nieuwbouw variant B

Nieuwbouw variant groot

Sluiting zwembad



Technisch:

- Slopen huidig zwembad
- Toekomst aangekoppelde sporthallen?
- Geen kosten voor instandhouding

Maatschappelijk:

- Geen zwemles in Roden
- Beperkt het sporten, gezond en vitaal blijven
- Versobert het voorzieningenniveau

Renovatie huidig zwembad



Voordelen:

- Investeringsbedrag is lager dan bij nieuwbouw.

Nadelen:

- Deze variant geeft het meeste overlast voor gebruikers.
- De onderhouds- en exploitatiekosten blijven hoog.
- Na 20 jaar is er weer een grote renovatie nodig.
- De technische en energetische vooruitgang is gering.
- Risico's op onvoorziene en forse meerwerkkosten in de uitvoering.

Financieel:

• Investering inclusief interne kosten, btw en spuk:	€ 6.113.000,-
• Investering ter besluitvorming raad (excl. spuk):	€ 7.420.000,-
• Jaarlijkse kapitaallasten o.b.v. € 6.113.000,-	€ 458.000,-
• Incidentele besparingen en derving tijdens de bouw:	€ 59.000,-
• Huidige boekwaarde eenmalig:	€ 65.000,-

Voorkeur voor nieuwbouw



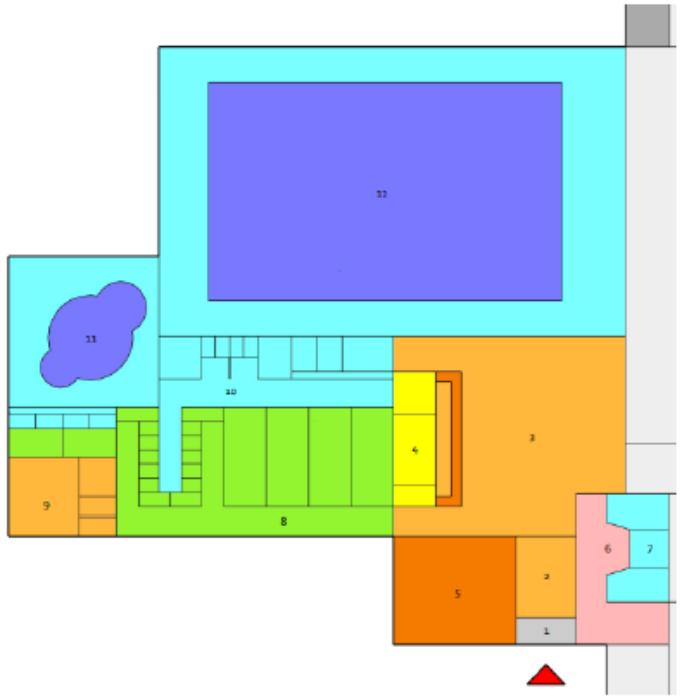
Voordelen:

- Nieuw gebouw wat voldoet aan huidige maatstaven voor isolatie, energieverbruik en toegankelijkheid.
- Zwembaden worden multi-inzetbaar uitgevoerd.
- Optimale exploitatie door geringe onderhouds- en energiekosten.
- Toekomstbestendig voor weer 50 jaar.

Nadelen:

- Hogere investering.
- Afhankelijk van de variant is het zwembad gedeeltelijk niet beschikbaar.

Nieuwbouw variant A



Kenmerken:

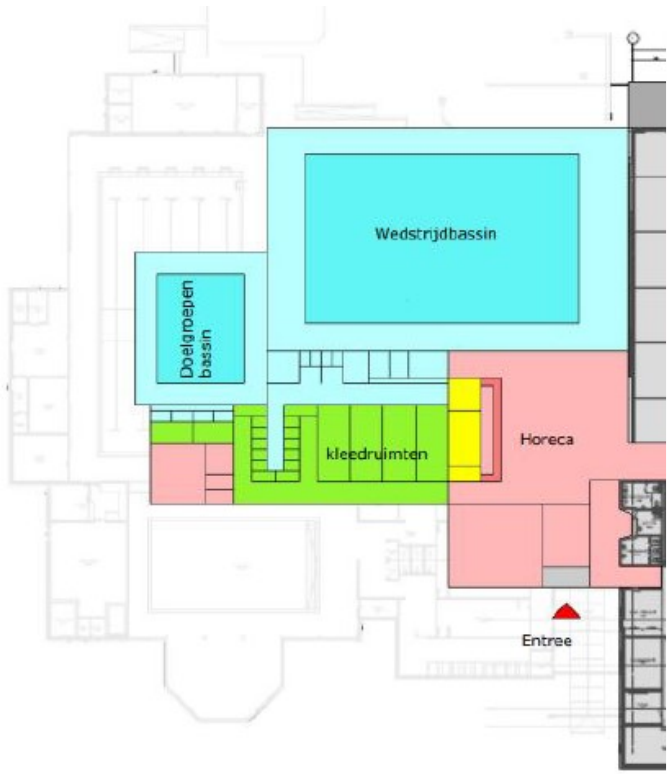
- 1 wedstrijdbassin (15 x 25 m).
- Beweegbare bodem, 2 hoogtes
- 1 peuterbad.
- Receptie is gekoppeld aan de barfunctie.

Financieel:

• Investering inclusief interne kosten, btw en spuk:	€ 10.281.000,-
• Investering ter besluitvorming raad (excl. spuk):	€ 12.354.000,-
• Jaarlijkse kapitaallasten o.b.v. € 10.281.000,-	€ 503.000,-
• Incidentele besparingen en derving tijdens de bouw:	€ 17.000,-
• Huidige boekwaarde eenmalig:	€ 65.000,-

In de begroting is al € 475.000,- aan kapitaallasten opgenomen, variant A geeft een verhoging van 28.000,-.

Nieuwbouw variant B



Kenmerken:

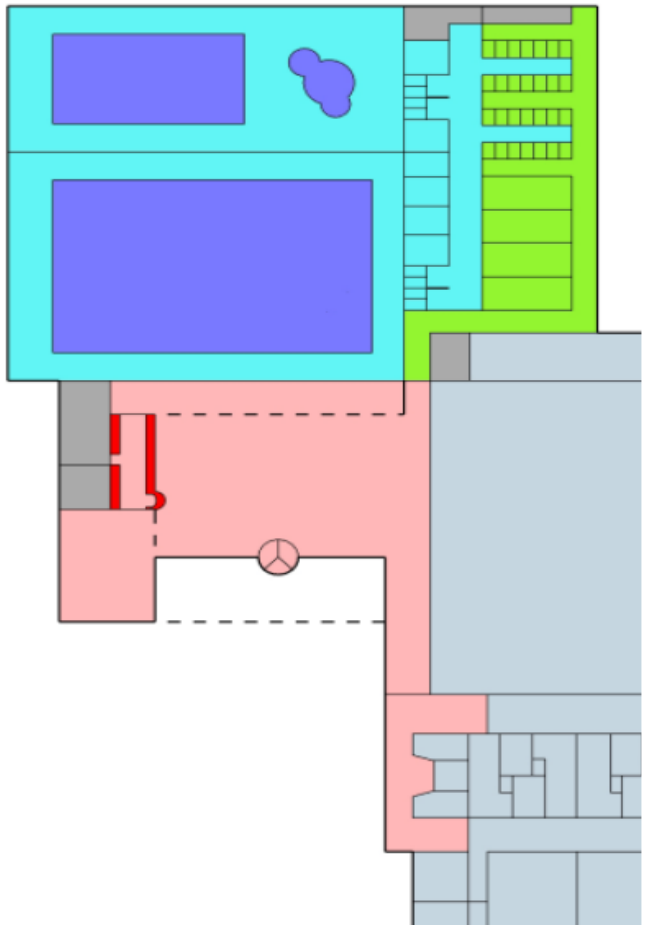
- 1 wedstrijdbassin (15 x 25 m).
- Wedstrijdbassin met beweegbare bodem, 2 hoogtes.
- 1 doelgroepen bassin (8 x 10 m).
- Receptie is gekoppeld aan de barfunctie.
- Meer mogelijkheden voor doelgroepen t.o.v. variant A.

Financieel:

Investering inclusief interne kosten, btw en spuk:	€ 11.836.000,-
Investering ter besluitvorming raad (excl. spuk):	€ 14.236.000,-
Jaarlijkse kapitaallasten o.b.v. € 11.836.000,-	€ 580.000,-
Incidentele besparingen en derving tijdens de bouw:	€ 17.000,-
Huidige boekwaarde eenmalig:	€ 65.000,-

In de begroting is al € 475.000,- aan kapitaallasten opgenomen, variant B geeft een verhoging van 105.000,-.

Nieuwbouw variant groot



Kenmerken:

- 1 wedstrijdbassin (15 x 25 m)
- 1 doelgroepen bassin (8 x 15 m)
- 1 peuterbadje
- Meer kleedruimtes (t.o.v. A en B)
- Horecaruimte (stippellijn) kan aan het perron van het wedstrijdbad worden toegevoegd d.m.v. een schuifpui.
- Deze variant is vergelijkbaar met de huidige baden.
- Eerst nieuwbouw dan sloop oude bad is mogelijk.

Financieel:

• Investering inclusief interne kosten, btw en spuk:	€ 14.143.000,-
• Investering ter besluitvorming raad (excl. spuk):	€ 17.035.000,-
• Jaarlijkse kapitaallasten o.b.v. € 14.143.000,-	€ 696.000,-
• Incidentele besparingen en derving tijdens de bouw:	€ 17.000,-
• Huidige boekwaarde eenmalig:	€ 65.000,-

In de begroting is al € 475.000,- aan kapitaallasten opgenomen, variant B geeft een verhoging van 221.000,-.

Alle cijfers naast elkaar

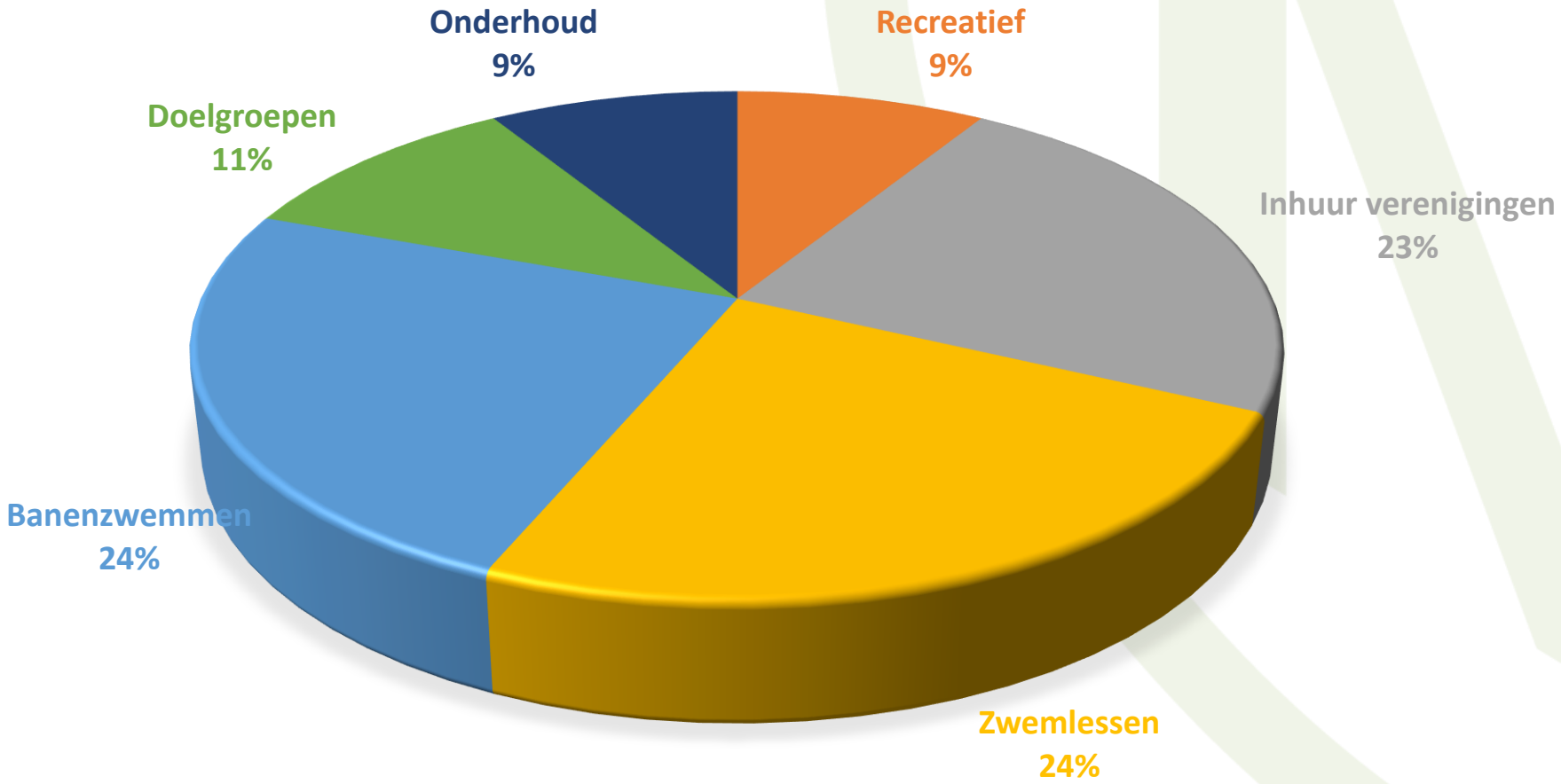
	Renovatie	Variant A	Variant B	Variant groot
Investering inclusief interne kosten, btw en spuk:	€ 6.113.000,-	€ 10.281.000,-	€ 11.836.000,-	€ 14.143.000,-
Investering ter besluitvorming raad (excl. spuk):	€ 7.420.000,-	€ 12.354.000,-	€ 14.236.000,-	€ 17.035.000,-
Jaarlijkse kapitaallasten	€ 458.000,-	€ 503.000,-	€ 581.000,-	€ 696.000,-
Extra kapitaallasten t.o.v. 475.000,- in de begroting	-€ 17.000,-	€ 28.000,-	€ 105.000,-	€ 221.000,-
Incidentele besparingen en derving tijdens de bouw:	€ 59.000,-	€ 17.000,-	€ 17.000,-	€ 17.000,-
Huidige boekwaarde eenmalig:	€ 65.000,-	€ 65.000,-	€ 65.000,-	€ 65.000,-

Bezetting Zwembad de Hullen

Tijd	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
07.00 - 07.30							
07.30 - 08.00							
08.00 - 08.30							
08.30 - 09.00							
09.00 - 09.30							
09.30 - 10.00							
10.00 - 10.30							
10.30 - 11.00							
11.00 - 11.30							
11.30 - 12.00							
12.00 - 12.30							
12.30 - 13.00							
13.00 - 13.30							
13.30 - 14.00							
14.00 - 14.30							
14.30 - 15.00							
15.00 - 15.30							
15.30 - 16.00							
16.00 - 16.30							
16.30 - 17.00							
17.00 - 17.30							
17.30 - 18.00							
18.00 - 18.30							
18.30 - 19.00							
19.00 - 19.30							
19.30 - 20.00							
20.00 - 20.30							
20.30 - 21.00							
21.00 - 21.30							
21.30 - 22.00							

Gebruikers:	Doelgroep	Vereniging	Toezicht	ZwemABC	Inhuur zwemscholen	Machinekamer	Schoolzwemmen

Bezetting Zwembad de Hullen



Exploitatie

Ter indicatie

2024

Kosten gasverbruik:	170.000,-
Kosten elektra:	60.000,-
Kosten water:	10.000,-

Onderhoud komende 10 jaar

Kosten:	1.200.000,-

	Renovatie	Nieuw variant A	Nieuw variant B	Nieuw groot
Inkomsten				
zwembaten	292.900	310.900	318.400	334.700
horeca	49.300	52.300	53.600	56.300
- verkopen	*75.800*	*80.400*	*82.400*	*86.600*
- inkopen	*26.500*	*28.100*	*28.800*	*30.300*
totaal inkomsten	**342.200**	**363.200**	**372.000**	**391.000**
Uitgaven				
personeelskosten	389.600	413.500	423.500	445.100
energie en water	165.700	132.400	139.700	180.500
onderhoud klein	37.600	66.500	70.400	93.100
marketing	8.200	8.700	8.900	9.400
belastingen en verzekeringen	19.300	19.800	20.000	20.300
overige bedrijfskosten	51.800	53.100	53.600	54.400
totaal uitgaven	**672.200**	**694.000**	**716.100**	**802.800**
Exploitatieresultaat				
exclusief eigenaarverplichtingen	**-330.000**	**-330.800**	**-344.100**	**-411.800**
kapitaallasten	344.900	378.400	418.300	529.800
onderhoud groot	43.000	76.000	80.400	106.400
opstalverzekering	8.100	14.300	15.100	20.000
inclusief eigenaarverplichtingen	**-726.000**	**-799.500**	**-857.900**	**-1.068.000**

Projectrisico’s



In deze fase van het variantenonderzoek zijn er nog veel onzekerheden en risico’s.

Technisch
- **Kans op vroegtijdig uitval huidige zwembad**
- **Verrassingen tijdens uitwerken naar een ontwerp en tijdens de sloop**
- **Verrassingen in de bodem (geologisch en archeologie)**
- **Netcongestie bij de overgang van gas naar elektrisch verwarmen**

Financieel
- **Kostenraming is mogelijk niet afdoende**
- **Prijzen stijgen meer dan de indexering**

Maatschappelijk / politiek
- **Haperende besluitvorming i.v.m. de verkiezingen**

Klimaatakkoord 2019

In 2030:

- 70% van de elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen.
- 1,5 miljoen gebouwen zijn verduurzaamd.

In 2050:

- We stoten 95% minder CO2 uit dan in 1990.

Concreet:

- Isoleren zwembad en gebouw
- Van gasverwarming naar elektrisch
- Niet mogelijk met het bestaande bad en gebouw

Aan de gemeenteraad



Behouden zwemvoorziening in Roden?

- Dan is renovatie of nieuwbouw onvermijdelijk.



Renovatie of nieuwbouw?

- Renovatie: het blijft een zwembad uit 1977, gaat technisch 20 jaar mee.
- Nieuwbouw: energetisch de beste optie, gaat technisch 40 jaar mee.



Nieuwbouwvariant?

- Variant A: versobering van de huidige voorzieningen, verlies instructiebad.
- Variant B: vergelijkbaar met het huidige bad, met een bad voor doelgroepen, zonder peuterbad.
- Variant groot: grotere investering maar beperkte meerwaarde voor inwoners.

Vragen?