Toekomstscenario Flidunen

Januari 2026



gemeente Vlieland

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Verschillende scenario's 4

Route 1: Instandhouding + Nieuwbouw 5
Route 2: Renovatie + Vernieuwbouw 5
Scenario: Duurzaam Renoveren 5

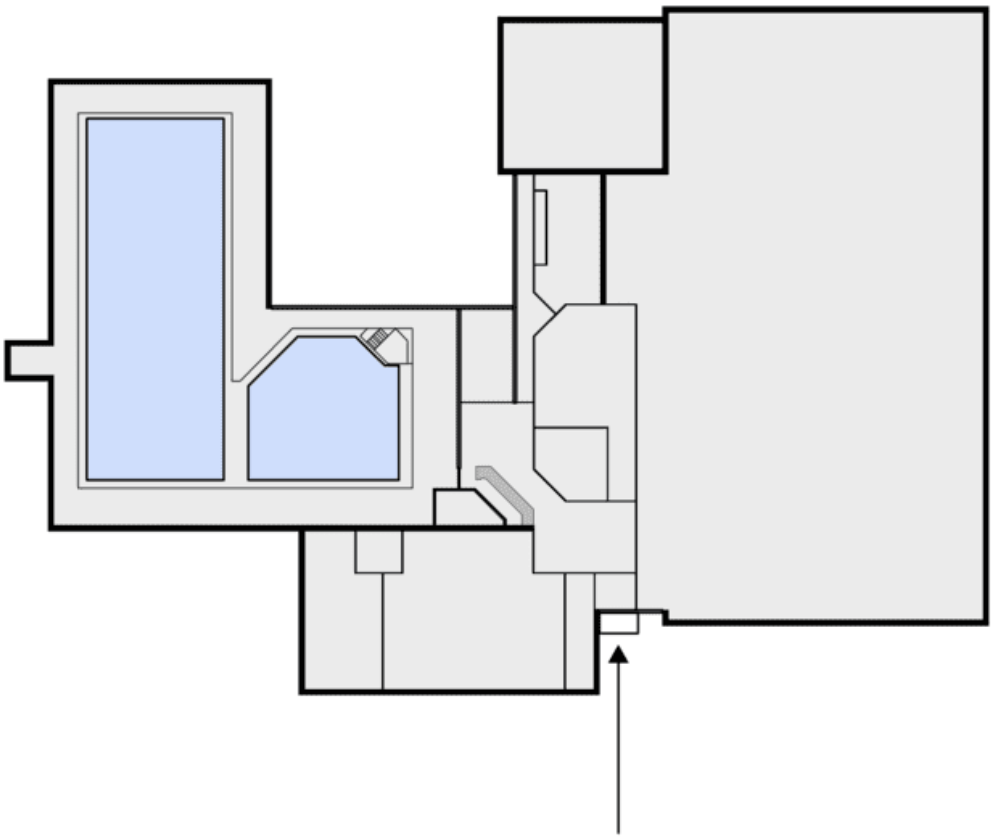
Scenario Duurzaam renoveren 7

A. Technische installaties 8
B. Verduurzaming 8
C. Glijbaan renoveren 8
D. Vloer perrons vervangen 9
E. Kleedkamers, douches en toiletten 9
F. Volledige gevel vernieuwen inclusief isolatie 9
G. Verzakking sporthal oplossen 9
H. Fitnesszaal uitbreiden 9
I. Fitness 24u toegankelijk maken 10
J. Berging maken 10
K. Buitenruimte 10
L. Baden ontkoppelen 10
M. Uitbreiding technische ruimte 11
N. RVS baden 11
O. Vloerverwarming sporthal 11
P. Waterhuishouding 11
Q. Post onvoorzien 11
R. Advies, onderzoek, tekenwerk en begeleiding 12

Inleiding

Sportcentrum Flidunen vormt al jarenlang een belangrijke sportieve en maatschappelijke voorziening voor de gemeente. Het gebouw is echter door de jaren heen geconfronteerd met achterstallig onderhoud. Na een lange periode waarin voornamelijk noodzakelijk onderhoud is uitgevoerd, is het moment aangebroken om het sportcentrum integraal aan te pakken. Om de toekomstbestendigheid van Sportcentrum Flidunen te waarborgen, wordt voorgesteld om te kiezen voor een grootschalige renovatie waarbij niet alleen het bestaande gebouw wordt gerenoveerd, maar tevens wordt geoptimaliseerd en verduurzaamd. Hierbij wordt gekeken naar functionaliteit, comfort, energieverbruik en exploitatie op de lange termijn.

In het afgelopen jaar is intensief samengewerkt met diverse specialisten zoals Han Peek, Hospitality Group, Breet Consultancy en HCL advies. Samen zijn verschillende renovatie- en ontwikkelscenario's onderzocht en tegen elkaar afgewogen. Vervolgens zijn deze ook met de gemeenteraad en het huidige bestuur van Flidunen besproken. Hier is het scenario Duurzaam renoveren uit voortgekomen, wat verder is uitgewerkt en inzichtelijk is gemaakt. Wij achten dit, met draagvlak door alle doorlopen adviezen en gesprekken, de meest realistische en kwalitatieve keuze voor Vlieland.



schematische plattegrond Sportcentrum Flidunen - bestaande situatie

Verschillende scenario's

Naar aanleiding van de opdracht uit de startnotitie om verschillende scenario's uit te werken, hebben Hospitality Group en Breet Consultancy onderzoek gedaan naar de toekomst van Flidunen. Daarnaast heeft HCL advies gegeven over de impact met betrekking tot verduurzaming. Dit heeft geleid tot het rapport *Verdieping analyse scenario's Flidunen*. In dit rapport worden de vijf voorgelegde scenario's uitgewerkt:

1. Instandhouding 10-15 jaar
2. Renovatie
3. Vernieuwbouw
4. Volledige nieuwbouw
5. Buitenzwembad

De uitwerking van de scenario's bieden inzicht in de mogelijke keuzes en de bijbehorende gevolgen op zowel technisch, functioneel als duurzaamheidsvlak. Per scenario is een duidelijke koppeling gelegd met de financiële consequenties, zodat een weloverwogen besluit kan worden genomen. Dit rapport sluit af met onderstaand overzicht van de verschillende scenario's. Enkel het scenario van het buitenzwembad is hierin niet opgenomen. Door Hospitality Group wordt beschreven dat dit niet als realistisch wordt geacht aangezien verwacht wordt dat dit leidt tot een toename van de investeringen en onderhouds- energie en personele kosten. Een verdere toelichting hierop en de onderbouwing op onderstaand schema is te lezen in het rapport *Verdieping analyse scenario's Flidunen* van de Hospitality Group.

	Sterfhuis 10-15 jaar	Renovatie	Renovatie 2B*	Vernieuwbouw	Nieuwbouw
Scenario	**1**	**2**	**2B**	**3**	**4**
Investering	1,5 milj.	3-5 milj.	4 -6 milj.	6-9 milj.	11-14 milj.
Impact op kapitaallasten	++	+/-	-	-	- -
Impact op opbrengsten	+/-	+/-	+	+	++
Impact op personeelskosten	-	+/-	+	+	++
Verduurzaming (impact op energiekosten)	- -	+/-	+/-	+	++
Verbeteren onderlinge samenhang en aantrekkelijkheid	- -	+/-	+	+	++
Uitsluiten van toekomstige risico's (o.a. constructie)	- -	-	-	+	++
Voorbereidingstijd en benodigde inzet	+	-	-	-	- -
Continuering gebruik tijdens werkzaamheden	++	+/-	+/-	-	- - (bij nieuwbouw elders ++)

*Renovatie 2B bevat de optimalisatie mogelijkheden zoals beschreven in scenario Renovatie 2B.

Afbeelding uit rapport Verdieping analyse scenario's Flidunen Hospitality Group

In het genoemde rapport worden vervolgens twee routes uitgewerkt waarover de Hospitality Group adviseert:

- Route 1: Scenario 1 + op weg naar scenario 4 – instandhouding als tussenoplossing richting volledige nieuwbouw
- Route 2: Scenario 2 of 3 + optimalisaties uit scenario 2B – renovatie /vernieuwbouw met slimme aanpassingen

Route 1: Instandhouding + Nieuwbouw

Route 1 wordt omschreven als "*risicomijdend en financieel gefaseerd met het oog op een toekomstige grote stap".* Het afwachten van toekomstige stappen is in onze optiek niet een passend scenario: de urgentie en wensen van gebruikers tonen een duidelijke wens in een verdieping en niet "pappen en nathouden". Dit zou immers inhouden dat duidelijkheid over toekomstige ontwikkelingen vooruitgeschoven worden en het belang van een kwalitatief Flidunen wordt genegeerd.

Het scenario nieuwbouw zal met name op de investeringskant qua dekking een te grote stap zijn voor Vlieland. Naast een investeringsbedrag van €11 - 14 miljoen zal nog rekening gehouden moeten worden met de instandhouding van het oude gebouw in de ontwikkel- en bouwperiode. Ook zal er een nieuwe locatie gekozen moeten worden, of het sportcentrum dient gesloopt te worden met een lange sluiting van alle sportfaciliteiten tot gevolg.

Hoewel nieuwbouw in alle rapportages wordt gezien als de beste optie vanuit gebruik- en duurzaamheidsoptiek, zal zowel het vinden van een geschikte locatie, bouwtijd, expertise en nog het meest belangrijke de investering op dit moment onhaalbaar zijn. Met de keuze voor nieuwbouw zullen er tevens niet meer mensen naar Vlieland komen om gebruik te maken van het sportcentrum.

Route 2: Renovatie + Vernieuwbouw

Route 2 wordt omschreven als "*pragmatisch en toekomstgericht, waarbij slimme optimalisaties het draagvlak en rendement vergroten*". Het rapport schrijft daarover: *"Deze aanpak biedt de mogelijkheid om Flidunen in één keer grondig aan te pakken en zo een sportcomplex te realiseren dat 20 tot 30 jaar mee kan. Dit scenario combineert technische vernieuwing met functionele verrijking, en legt de nadruk op vitaliteit, sport, bewegen en recreatie als kernfuncties. De impact op de exploitatie blijft beheersbaar, zeker door de verhoogde aantrekkingskracht, bredere inzetbaarheid en lagere operationele risico's."*
Op basis van dit advies is uiteindelijk gekozen om richting route 2 te gaan werken waarin renovatie (€4 - 6 miljoen) of vernieuwbouw (€6 - 9 miljoen) wordt voorgesteld.

Voorgesteld scenario: Duurzaam Renoveren

Wij denken echter dat de voorgestelde scenario's binnen route 2 van de Hospitality Group aan de wal toepasbaar zijn, maar voor Vlieland niet volledig passend zijn. Zo wordt verwacht dat de voorgestelde uitbreiding van een spraypark met een beweegbare bodem geen significante verhoging van bezoekers zal opleveren en dat dit dus niet zal resulteren in een toename van

inkomsten. Ook zijn wij van mening dat het onderdeel verduurzamen in deze variant te weinig invulling krijgt. Hierdoor komen wij met een scenariovoorstel welke afwijkt van de voorgestelde renovatie; een grotere nadruk en investering in het verduurzamen van zowel installaties als bouwkundige elementen zoals de buitengevel. Het investeringsbedrag wordt geschat op €6,6 miljoen. Hierbij blijft het gebouw Flidunen in zijn basis behouden en gemoderniseerd op een optimum van investering en kwaliteit die past bij Vlieland.

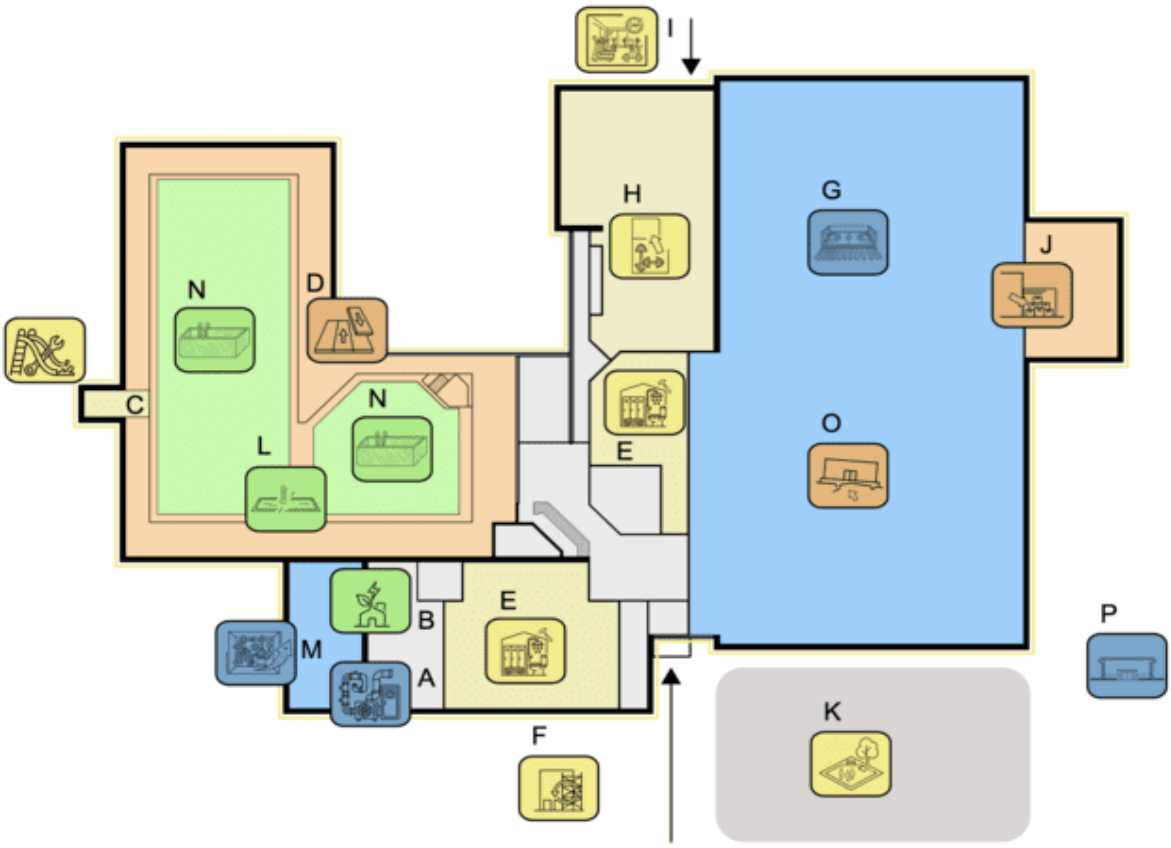
Deze insteek van duurzaam renoveren wordt daarmee pragmatisch, selectief en met de hand op de knip.

Scenario Duurzaam renoveren

Op basis van de eerder genoemde afwegingen is het scenario Duurzaam renoveren verder uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt, waarbij 18 maatregelen los zijn beschreven. Deze maatregelen zijn gericht op het verbeteren van de technische staat van het gebouw, het verhogen van het comfort voor gebruikers en het terugdringen van het energieverbruik. De voorgestelde maatregelen dienen wel gezien te worden als onderdelen van één geheel die relatie hebben tot elkaar, waarbij de combinatie van alle maatregelen leidt tot het gewenste resultaat van het scenario Duurzaam renoveren.

Per ingreep wordt aangegeven op welk onderdeel van het gebouw de maatregel betrekking heeft. Ter verduidelijking is in het onderstaande schema per gebouwdeel een icoon opgenomen. Deze iconen worden bij de verschillende ingrepen gebruikt, zodat in één oogopslag zichtbaar is welk gebouwdeel wordt behandeld.

Op deze manier biedt dit hoofdstuk een gestructureerd en inzichtelijk overzicht van alle voorgestelde renovatie- en verduurzamingsmaatregelen.



Schematische plattegrond Sportcentrum Flidunen - nieuwe situatie + ingrepen

A. Technische installaties



Investering: €1.815.000,00

In deze vernieuwing van installaties en leidingwerk wordt digitale uitlezing en aansturing direct meegenomen. Dit biedt direct mogelijkheden om op afstand uit te lezen, aan te sturen, advies te krijgen en te sturen op verliezen en verbruik. Doel hierin is te voldoen aan de strenger wordende wet- en regelgeving maar ook meer inzicht in het dagelijks functioneren van de installatie. Aandachtspunten hierin zijn om de technische ruimte als geheel ook toekomstbestendig te maken qua veiligheid, hygiëne en grondwaterproblematiek. De uitgebreide technische bevindingen van [redacted] en [redacted] worden als basis voor de uit te voeren werkzaamheden genomen. In de uitvoering en planning krijgt dit onderdeel een hogere prioritering dan de esthetische onderdelen.

B. Verduurzaming



Investering: €1.452.000,00

Naast de vervanging van de technische installaties is het noodzakelijk om Sportcentrum Flidunen op meerdere vlakken te verduurzamen. Nieuwe en efficiënte installaties kunnen hun volledige effect namelijk alleen bereiken wanneer het gebouw hierop is afgestemd. Daarom zijn er verspreid over het gehele gebouw diverse verduurzamingsmaatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen richten zich onder andere op verbetering van isolatie, beperking van energieverliezen en het verhogen van de algehele energieprestatie. In samenhang met de nieuwe installaties zorgen deze ingrepen voor een toekomstbestendig, energiezuinig en comfortabel sportcentrum.

Op het gebied van koppelkansen zijn er twee processen in de omgeving die verduurzaming van Flidunen kunnen bevorderen. Er is reeds onderzocht hoe ook de RWZI van het Wetterskip gebruikt kan worden om warmte te onttrekken uit rioolwater. Tevens is gebleken dat vanwege het festival ITGWO er een verzwaring komt in de capaciteit van de elektrische aansluiting bij Flidunen. Dit is positief in de verduurzaming voor verdere elektrificatie van Flidunen.

In de Quickscan verduurzaming Flidunen (bijlage 7), bekostigd door provincie Fryslan, worden twee routes voorgesteld; zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen of nieuwbouw. Door te kiezen voor het aanpakken van installaties, reserveringen van de MJOP te benutten en verplichte aspecten met 7 jaar terugverdientijd uit te voeren is een reductie van 30-40% op het energieverbruik mogelijk. Wij streven naar een besparing van 35% op het verbruik wat resulteert in een besparing van 48.200 euro per jaar.

C. Glijbaan renoveren



Investering: €60.500,00

Het renoveren van de glijbaan is een grote wens voor de plezierfactor voor het zwemb voor eilanderjeugd als toeristen. Gekozen is voor renoveren vanwege de financiële impact door het niet hoeven demonteren van de bestaande glijbaan. Aandachtspunt is dat deze uitvoering voldoende warmte van de buitenlucht nodig heeft om kwalitatief uitgevoerd te kunnen worden. Daarnaast ontstaat bij de uitvoering geuroverlast. Dit willen wij door het plaatsen van een tijdelijke afscheiding (Foliewand) rond het trappenhuis van de glijbaan inperken.



D. Vloer perrons vervangen

Investering: €217.800,00

De tegelvloer is in 2024 gecoat met een epoxyverf om een oplossing te bieden tegen de aangetaste tegels en voegen. Hoewel de kwaliteit van deze laag goed is, moet deze jaarlijks gecontroleerd worden en bijgewerkt worden. Het aanbrengen van een volledig nieuwe tegelvloer rondom zwembad inclusief bodem peuterbad is ingrijpend qua uitvoering maar moet wel overwogen worden aangezien het blijven coaten als een tussenfase gezien moet worden.

E. Kleedkamers, douches en toiletten



Investering: €266.200,00

Een frisse, nieuwe uitvoering van deze onderdelen is zeer wenselijk. Niet alleen vanuit esthetisch oogpunt maar ook vanuit het schoonmaken. Veel onderdelen zijn dusdanig aangetast of versleten dat uitvoering hiervan niet uitgesteld dient te worden.

F. Volledige gevel vernieuwen inclusief isolatie



Investering: €665.500,00

De entree en gevel van Flidunen is visueel slecht, beschadigd en niet uitnodigend. Daarnaast is er sprake van tocht bij diverse gevelpanelen en is er geen sprake van significante isolatie. Door de volledige schil te vernieuwen met stalen geïsoleerde damwandprofielen wordt de uitstraling sterk verbeterd en warmteverliezen verder ingeperkt. Deze investering zorgt er ook voor dat de gedane levensduur van Flidunen een flinke stap zet. Hoewel gerekend wordt met een afschrijftermijn van 25 jaar, conform vaststelling door de raad, is een technische afschrijving van 30 jaar realistisch te noemen. De aanpassing van de gevel omvat ook het uitgraven van de fundering om deze te voorzien van kantplanken.

G. Verzakking sporthal oplossen

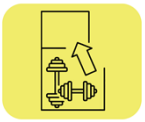
Investering: €217.800,00

In 2025 is een inspectie uitgevoerd waaruit blijkt dat er sprake is van inklinking van het zandpakket onder de betonvloer van meerdere centimeters. Dit veroorzaakt het verder zakken var



sportvloer aan de zijde van de tennisclub. De beoogde werkzaamheden omvatten het s van de ondergrond, het vrij zagen van de vloer op enkele punten omdat deze blijft han poeren van het metalen frame. Daarna dient de toplaag verwijderd te worden, opnieuw geëgaliseerd te worden en de toplaag met belijning opnieuw aangebracht te worden.
Om toekomstige problemen door inklinking te voorkomen is een post voor waterhuishouding rond Flidunen meegenomen.

H. Fitnesszaal uitbreiden



Investering: €145.200,00

De huidige zaal is vrij klein en wordt intensief gebruikt. Het komt frequent voor dat de capaciteit qua toegestane personen bereikt is en dat potentiële bezoekers afzien van gebruik van de fitness. Tevens is er de wens om een aparte kleine zaal te hebben voor yoga, groepslessen of cardio. Door het vergroten ten koste van de huidige berging kan ca 75m2 toegevoegd worden zonder grootschalige constructieve wijzigingen. Dit biedt ook mogelijkheid om een scheiding te maken tussen de “gewichten” en cardio. Dit onderdeel hangt wel samen met onderdeel J want de opgeofferde berging dient immers wel gecompenseerd te worden.
Deze investering omvat de bouwkundige ingreep en geen uitbreiding van apparatuur wat aan de stichting is.

I. Fitness 24u toegankelijk maken



Investering: €24.200,00

Deze functie omvat een toegangsdeur of tourniquetdeur, pasjessysteem en camera. Hiermee kunnen mensen met een abonnement de fitnesszaal betreden op ieder moment van de dag. De huidige openingstijden zijn gerelateerd aan personele aanwezigheid en daardoor minder uitgebreid dan de wens. Deze eenvoudige toepassing creëert een hoge mate van vrijheid om te sporten vroeg in de ochtend of laat na te werken in de horeca. Eventueel misbruik van deze functie dient goed gemonitord te worden en kan resulteren in het opzeggen van een abonnement.

J. Berging maken



Investering: 145.200,00

De berging voor de sportzaal voor Flidunen, de Jutter en andere sportverenigingen blijft gekoppeld aan de sportzaal. De aanbouw (ca 50 m2) bestaat uit een basis van houtskelet welke eerst geplaatst wordt aan de kant van de voormalige skatebaan. Als deze is gerealiseerd wordt in de muur van de sporthal een nieuwe sparing uitgezaagd waardoor de overlast in de zaal qua tijd minimaal is. Deze dient goed afsluitbaar uitgevoerd te worden zodat gebruik van de sportartikelen door onbevoegden wordt voorkomen.

K. Buitenruimte



Investering: €121.000,00

De omgevingskwaliteit rond Flidunen is niet hoogwaardig. Enerzijds draait dit om eigenaarschap en afspraken tussen Flidunen en gemeente Vlieland. Anderzijds zal er ook geld beschikbaar gemaakt worden om de technische basis op orde te krijgen. Zo kan de link tussen het sportveld en het gebouw visueel aantrekkelijker gemaakt kunnen worden zodat sportactiviteiten binnen en buiten een sterkere relatie krijgen.

L. Baden ontkoppelen

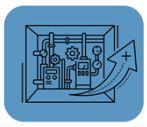


Investering: €181.500,00

Wanneer de baden worden ontkoppeld kan de temperatuur en reiniging van het kinderbad en zwembad individueel worden geregeld. Dit biedt op verschillende vlakken voordelen; de

watertemperatuur kan afzonderlijk ingesteld worden op de wensen van de gebruikers. Tevens neemt het risico op vervuiling van het hoofdbad aanzienlijk af. Dit perkt eventuele risico's van sluiting van het hoofdbad in door deze scheiding van systemen.

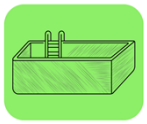
M. Uitbreiding technische ruimte



Investering: €145.200,00

Om verder in te spelen op uitbreiding en verduurzaming van de installaties wordt de technische ruimte uitgebreid met ca 50m2. Hierbij is een efficiënte overgang mogelijk waar de nieuwe installatie hier plaats kan krijgen. De huidige technische ruimte voldoet niet aan de arbo-eisen en kan op deze wijze meegenomen worden in de renovatie. De nieuwe technische ruimte zal qua vloerpeil verhoogt worden om in te spelen op de grondwaterpeilen.
Eventuele opslagen van warmte en elektriciteit krijgen op deze positie ruimte.

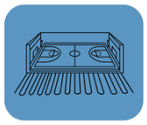
N. RVS baden



Investering: €500.00,00 *(€375.000 hoofdbad en €125.000 peuterbad+ isolatie)*

Het toepassen van een RVS bak bij zowel peuter als zwembad is op gebied van hygiëne (makkelijk schoonmaken, geen voegen) en de mogelijkheid tussen wand en vloer te isoleren de investering waard. Dit zal resulteren in een kleine aanpassing van de netto badmaat van beide baden.

O. Vloerverwarming sporthal



Investering: €67.760,00

Een koppelkans bij het oplossen van het verzakken van de vloer in de sporthal is om de betonvloer te vernieuwen met isolatie en vloerverwarming welke op een lage temperatuur kan draaien.

P. Waterhuishouding



Investering: €55.000,00

Rond Flidunen, gelegen op een laag punt van het eiland, zijn problemen door hoge grondwaterstanden. Deze hebben negatieve invloed op de afwatering van de daken, vochtigheid van constructievloeren, technische ruimtes en het plenum. Het kiezen voor een grote investering in Flidunen noodzaakt ook het aanpakken van deze problematiek. Hiervoor is advies gevraagd voor een goede regulering van grondwater, hemelwater op diverse wijzen zoals afvoer via het riool, infiltratiemogelijkheden (beperkt) en overige bufferingen zoals het graven van wadi's.

Q. Post onvoorzien

Kosten: €260.000,00

De duurzame renovatie van sportcentrum Flidunen omvat veel verschillende onderdelen welke soms goedkoper maar vaak duurder kunnen uitvallen.

R. Advies, onderzoek, tekenwerk en begeleiding

Kosten: €250.000,00

Voor gemeente Vlieland, met een beperkte ambtelijke capaciteit, is de volledige aansturing van deze renovatie te groot. Vanuit professionaliteit, kwaliteit en het tijdig inschatten van risico's is het inhuren van expertise noodzakelijk. Op dezelfde wijze dat een projectleider bij de Lepelaar wordt ingezet, wordt voorgesteld een externe (bouwkundige) adviseur in te schakelen om dit proces te begeleiden.

Colofon
Januari 2026
Gemeente Vlieland
www.vlieland.nl