

Memo

Aan de heer J.W. van Vaals - Gemeente Ooststellingwerf
Datum 28 mei 2025
Referentie P2000133-0005.2.0
Betreft De Boekhorst Oosterwolde, scenario 5: nieuwbouw zwembad locatie naast Bosbad in Appelscha

.....

1. Inleiding

Naar aanleiding van de themaraad van 24 april 2025 is de raad gevraagd om te onderzoeken om in Appelscha, naast het bestaande Bosbad, een nieuw overdekt zwembad te realiseren. Daarnaast is gevraagd om te onderzoeken om ter plaatse van De Boekhorst (sporthal en binnenzwembad) een nieuwe sporthal te realiseren waarbij de huidige sportaccommodatie gesloopt wordt. Dit scenario wordt als scenario 5 toegevoegd aan het onderzoek van Oosterwolde.

Het scenario 5 dat door HEVO is onderzocht bestaat uit:

- Nieuwbouw van een binnenzwembad naast het Bosbad in Appelscha met een oppervlakte van 1.972 m² BVO;
- Sloop van sportaccommodatie De Boekhorst in Oosterwolde en op die plaats nieuwbouw van een sporthal met een oppervlakte van 1.800 m² BVO.

In dit memo wordt verder ingegaan op het onderzoek en op de resultaten. Dit memo is een aanvulling op de rapportage van de scenariostudie sporthal en zwembad Oosterwolde met kenmerk 1748004-0028.1.0 van 2 mei 2025.

2. Ruimtelijk functionele uitgangspunten nieuwbouw zwembad

Naast buitenzwembad het Bosbad in Appelscha wordt op grond van Staatsbosbeheer een nieuw binnenzwembad gerealiseerd. Dit zwembad heeft dezelfde configuratie als het huidige zwembad in Oosterwolde:

- Wedstrijdbad (zes banen, 25x15 meter);
- Recreatiebad ca. 165 m²;
- Peuterbad ca. 16 m²;
- Vrijstaand gebouw;
- Beweegbare vloer (10x15 meter);
- Post glijbanen of special inrichting 200K;
- Geen buitenbadvoorzieningen;

Verder wordt uitgegaan van een horecavoorziening met bijeenkomstruimte, juryruimte, algemene ruimten zoals entree, kleed-en doucheruimten, kantoorruimten met vergader-/overlegfaciliteit, voldoende opberg en opslagruimten.

Voor de buitenruimte wordt uitgegaan van een gedeeltelijk verhard terrein voor parkeren van ca. 100 auto's en een niet overdekte fietsenstalling voor ca. 150 fietsen.

De ruimtestaat voor nieuwbouw van een binnenzwembad:

Perceeloppervlakte (benadering)	2.600 m ²
Zwemmen	1.684 m ² bvo
Horeca	100 m ² bvo
Algemene ruimten	150 m ² bvo
Totaal	1.972 m² bvo

3. Ruimtelijk functionele uitgangspunten nieuwbouw sporthal op huidige locatie

De huidige sportaccommodatie De Boekhorst in Oosterwolde wordt gesloopt en op die locatie wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd. De nieuwe sporthal van 48x28 meter heeft 3 zaaldelen die door middel van flexibele scheidingswanden opgedeeld kunnen worden en een netto hoogte van 7 meter. Ieder zaaldeel heeft een eigen toestelberging. De sporthal is voorzien van een tribune.

Uitgangspunten sloop huidige gebouw:

- Incl. sloop verwijderen afvoeren bestaand Zwembadbak;
- Koppensnellen funderingspalen;
- Kuip aanvullen met grond;
- Excl. drainage tijdens sloopwerkzaamheden;
- Excl. bouwrijp maken perceel;

Verder wordt uitgegaan van een horecavoorziening met bijeenkomstruimte, juryruimte, algemene ruimten zoals entree, kleed-en doucheruimten, kantoorruimten met vergader-/overlegfaciliteit, voldoende opberg en opslagruimten.

Voor de buitenruimte wordt uitgegaan van een gedeeltelijk verhard terrein voor parkeren van ca. 60 auto's en een niet overdekte fietsenstalling voor ca. 100 fietsen.

De ruimtestaat voor nieuwbouw van een sporthal:

Perceeloppervlakte (benadering)	3.800 m ²
Sport	1.550 m ² bvo
Horeca	100 m ² bvo
Algemene ruimten	150 m ² bvo
Totaal	1.800 m² bvo

4. Financiële uitgangspunten voor investerings- en exploitatiekosten

Enkele aspecten van het gebouw zijn sterk van invloed op de hoogte van de investeringskosten. Voor de nieuwbouw van het zwembad en de sporthal gelden de volgende uitgangspunten:

4.1. Duurzaamheid:

Er wordt uitgegaan van een energieneutraal¹ en gasloos gebouw. Op deze manier realiseert de gemeente een zwembad en sportvoorziening die toekomst vast is richting 2030 en 2050 gelet op de doelstellingen voor de reductie van de CO₂-uitstoot die voortkomen uit de Klimaatwet 2019. De gemeente geeft hiermee op de juiste wijze invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

4.2. Financieel:

- Berekeningen op basis van gangbare kengetallen en prijsniveau per 1 januari 2025; het uitgangspunt is een gebouw dat voor alle functies voldoet aan de kwaliteitsnormen van het Bouwbesluit;
- Loon- en prijsstijgingen meegenomen tot aan oplevering
- Van startdatum indexering (1 januari 2025) tot aan start bouw: 3,5% over 2025, 3,0% over 2026 en 2,5% vanaf 2027.
- Van start bouw (half 2027) tot aan oplevering: 2,5%;
- 2,0% rekenrente voor investering en 21% btw.
- Voor de afschrijving (lineair) zijn de volgende termijnen gehanteerd (aansluiting bij de wettelijke regels voor waardering en afschrijving bij gemeenten conform het Besluit Begroting en Verantwoording – BBV):
 - Nieuwbouw (bouwkundig / casco): 40 jaar
 - Installaties: 20 jaar
 - Inrichting en inventaris: 10 jaar
 - Terreininrichting: 25 jaar
 - Over grondkosten (maar hier n.v.t.) wordt geen afschrijving gerekend.

4.3. Planning:

- Startdatum indexering: januari 2025
- Start voorbereiding (ontwerpfase): januari 2026
- Start bouw / renovatie / verduurzaming: mei 2027
- Oplevering en ingebruikname: november 2028

De planning is belangrijk voor het bepalen van de hoogte van de loon- en prijsstijgingen gedurende het ontwerp- en bouwproces. Gezien de aard van de scenariostudie en het bijbehorende abstractieniveau geven bovengenoemde mijlpalen een planning op hoofdlijnen. In een later stadium zal het gekozen scenario uitgewerkt moeten worden in een concretere, en exactere projectplanning.

4.4. Investing, kapitaalslasten en exploitatiekosten binnenzwembad zwembad in Appelscha

Kosten	
Bouwkosten, zwembad en terrein (excl. BTW)	€ 7.712.000
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 10.852.000
Investeringskosten (incl. BTW)	€ 13.131.000

¹ Voor zwembaden valt de procesinstallatie niet onder de doelstelling voor energieneutraal (ENG).

Kapitaalslasten	€ (710.357)
Personele kosten	€ (284.215)
Horeca (inkoop)	€ (23.560)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€ (193.900)
Belastingen en verzekeringen	€ (6.777)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€ (27.305)
Huurkosten aan de gemeente	€ (75.376)
Kosten totaal	€ (1.318.419)
Dekkingen	
Zwemmen (exclusief De Roggeberg)	€ 401.668
Horeca (verkoop)	€ 46.568
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf	€ 200.390
Overige dekkingen	€ -
Totaal dekkingen	€ 642.552
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€ (612.616)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

4.5. Investing, kapitaalslasten en exploitatiekosten sporthal in Oosterwolde

Kosten	
Bouwkosten, sporthal en terrein (excl. BTW)	€ 4.123.000
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 6.056.000
Investeringskosten (incl. BTW)	€ 7.328.000
Kapitaalslasten	€ (380.590)
Personele kosten	€ (180.234)
Horeca (inkoop)	€ (19.488)
Onderhoud/schoonmaak en verbruiken	€ (98.885)
Belastingen en verzekeringen	€ (6.446)
Overige exploitatiekosten (ICT, beveiliging, inventaris, kantoorkosten, onderzoekskosten, afval)	€ (22.846)

Huurkosten aan de gemeente	€ (71.700)
Kosten totaal	€ (777.647)
Dekkingen	
Sport	€ 152.237
Horeca (verkoop)	€ 38.519
Subsidiebijdrage gemeente Ooststellingwerf	€ 190.614
Overige dekkingen	€ -
Totaal dekkingen	€ 185.732
Saldo	
Resultaat op de jaarlijkse exploitatielasten	€ (375.983)

De genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, inclusief BTW

5. Multicriteria-analyse (MCA)

Scenario 5 scoort in zijn totaliteit lager dan scenario 1, sloop en nieuwbouw van een combinatie van een zwembad en sporthal op de bestaande locatie. Op het kwalitatieve vlak liggen beide scenario's dicht bij elkaar en scoort scenario 5 beter dan bijvoorbeeld scenario 2, 3 en 4. Bij scenario 5 is het mogelijk om rekening te houden met de projectvolgorde zodat voor sloop van de locatie in Oosterwolde het zwembad eerst gerealiseerd kan worden zodat de hinder voor de gebruikers minder zal zijn. Op het vlak van synergiemogelijkheden vervalt deze bij sporten en zwemmen en zal deze gaan verschuiven naar bijvoorbeeld binnen- en buitenzwemmen met daarbij vermoedelijk een verhoogd gebruik van bezoekers van De Roggeberg. Wat betreft het maatschappelijk rendement zal er naar verwachting een verschuiving plaatsvinden op verbinding van de doelgroep/omgeving en sociale cohesie omdat de functies ten opzichte van elkaar verplaatsen en omdat de functie zwemmen in een andere dorpskern terecht komt. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of realisatie van het zwembad naast het Bosbad tot een omgevingsplanwijziging leidt.

De totale score op kwalitatieve criteria (dus exclusief financieel) komt hiermee voor dit scenario op 121 punten.

6. Conclusie

Het scenario 5 gaat net als scenario 1 en 2 uit van nieuwbouw voor een periode van 40 jaar. Omdat het hier in plaats van een gebouw, twee gebouwen betreft zijn de exploitatielasten hoger. Scenario 5 biedt de mogelijkheid tot synergie voordelen met de Roggeberg wat tot meer inkomsten kan leiden. Hier ligt mogelijk ook een kans voor een samenwerking met stichting Bosbad Appelscha bijvoorbeeld op het vlak van horeca. Goede afspraken voor samenwerking zijn noodzakelijk: anders kan er ook onderlinge concurrentie ontstaan (in m.n. het voor- en naseizoen) tussen het Bosbad en het nieuwe zwembad (binnenbad).