

Raadsvoorstel

Agendapunt	Vertrouwelijkheid	Datum vastgesteld	Registratienummer
5.1	Openbaar	9 december 2025	3562357

Onderwerp

Afweging vernieuwing Bad Hesselingen

Voorgesteld raadsbesluit

In te stemmen met het scenario 'nieuwbouw' als gewenst scenario voor de vernieuwing van Bad Hesselingen.

Inleiding en context

In juli 2025 heeft uw gemeenteraad met de vaststelling van de perspectiefnota 2026-2029 middelen gereserveerd voor de vernieuwing van Bad Hesselingen. Met de unaniem aangenomen motie 'Zwembad van de samenleving' heeft uw raad het belang van de vernieuwing van het zwembad onderstreept.

In de informatiememo aan de gemeenteraad (bijlage 2) heeft het college aangegeven dat als eerste een afweging tussen nieuwbouw en vernieuwbouw belangrijk is. Zodra die afweging is gemaakt kan het vervolgproces efficiënt doorlopen worden. Voor het vervolgproces wordt een routekaart opgesteld en wordt een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar capaciteit en configuratie van het nieuwe zwembad.

Door vroegtijdig in het proces de afweging tussen vernieuwbouw en nieuwbouw te maken kan het vervolgproces snel en gericht opgestart worden.

Het start dus nu met een afweging tussen vernieuwbouw en nieuwbouw.

Om te kunnen komen tot de afweging vernieuwbouw of nieuwbouw is het bureau Synarchis gevraagd het eerdere rapport uit 2023 te actualiseren. Dit heeft geleid tot het rapport 'Vervolgonderzoek vernieuwing Bad Hesselingen' (bijlage 1). In het scenario vernieuwbouw wordt het huidige zwembad deels verbouwd en uitgebreid. Voor het scenario nieuwbouw wordt een vergelijkbare configuratie gehanteerd. Beide scenario's zijn in het rapport uiteengezet aan de hand van verwachte bezoekersprognoses, ramingen investeringskosten en de jaarlasten.

Voor de vergelijking van scenario's vernieuwbouw en nieuwbouw wordt een configuratie gehanteerd die al rekening houdt met de behoefte van de gebruikers. Dit betreft een vergelijkbare configuratie van een 8-baans en 6-baans wedstrijdbad, een recreatiebad van 250 m² en kinder-, peuter- en kleuterbad van 100 m². Hier is overigens nog geen keuze in gemaakt, dit wordt in een later stadium aan uw raad voorgelegd. Maar dit betreft het vertrekpunt voor een goede vergelijking om op basis daarvan tot de afweging tussen vernieuwbouw en nieuwbouw te komen.

Zwembadbezoekers en prognoses

Het huidige zwembad kent op basis van het aantal inwoners een relatief hoog bezoekersaantal vergeleken met het landelijk gemiddelde. Het aantal zwemlessen blijft achter ten opzichte van het landelijke gemiddelde, dit houdt verband met het capaciteitsgebrek van het huidige zwembad.

Het recreatief zwemmen heeft een relatief hoog aandeel in het aantal bezoekers. Het zwembad trekt niet alleen Meppelers, maar ook mensen uit de regio. Recreatief zwemmen draagt ook bij aan een gezond lokaal sport- en beweegklimaat en aan zwemveiligheid, doordat kinderen gestimuleerd worden te blijven zwemmen.

Rekening houdend met de demografische groei van de gemeente is de verwachting dat het aantal bezoekers nog met 20% kan stijgen bij de gehanteerde configuratie van de scenario's vernieuwbouw en nieuwbouw. In het huidige zwembad is deze groei niet meer in te passen vanwege capaciteitsgebrek.

Investeringskosten en jaarlasten

Voor beide scenario's is een doorrekening gemaakt van de investeringskosten en van de jaarlasten. In het scenario vernieuwbouw wordt er een wedstrijdbad toegevoegd. Dit wedstrijdbad dient ook technisch aan te sluiten bij de bestaande accommodatie. Voor dit scenario is een investering geraamd van € 11,8 miljoen (excl. BTW). Om de aansluiting te houden met de bestaande accommodatie wordt voor de uitbreiding een afschrijvingstermijn van 20 jaar gehanteerd. De onderhoudskosten nemen bij het scenario vernieuwbouw met een factor 2.5 toe vanwege het in stand houden van het oudere deel.

Voor het scenario nieuwbouw is de configuratie vergelijkbaar als bij vernieuwbouw, met uitzondering van een uitzwembad (een buitenbad wat van binnenuit zwemmend bereikt kan worden). De toegevoegde waarde van een uitzwembad voor bezoekersaantallen is beperkt.

De investeringskosten van het scenario nieuwbouw zijn op basis van de genoemde configuratie nu geraamd op €35,2 miljoen (excl. BTW). Binnen het scenario nieuwbouw zijn nog keuzes mogelijk, die in een vervolgtraject met verschillende gebruikersgroepen tot een definitief programma van eisen worden uitgewerkt. Om financieel een goede vergelijking tussen beide scenario's te kunnen maken moet er niet enkel gekeken worden naar de initiële investering en de bijbehorende kapitaallasten, maar ook naar de onderhoudskosten, het saldo van de exploitatie en de risico's.

Op de totale jaarlasten is het verschil tussen beide scenario's jaarlijks € 293.000 (17,8%). Voor scenario vernieuwbouw zijn de jaarlasten geraamd op €1.650.000 en voor scenario nieuwbouw zijn de jaarlasten geraamd op € 1.943.000.

Overwegingen scenario's

Het rapport geeft voor beide scenario's inzicht in omstandigheden die meespelen bij de afweging tussen vernieuwbouw en nieuwbouw. Bij vernieuwbouw blijft er voor een deel van het gebouw sprake van een verouderd gebouw waarbij eerder onvoorziene omstandigheden kunnen optreden, zoals betonrot en verzakkingen. Bij het scenario vernieuwbouw is er ook een periode dat de zwemvoorziening niet beschikbaar is. Ook kan het zwembad niet optimaal ingericht worden omdat een deel bestaand is en er een deel wordt uitgebreid.

Bij het scenario nieuwbouw is het voordeel dat de voorziening volledig afgestemd kan worden op de gebruikers. En bij nieuwbouw wordt er een meer duurzame accommodatie gerealiseerd die voor de komende 40 tot 50 jaar weer beschikbaar is. In het scenario vernieuwbouw ligt de locatie vanzelfsprekend al vast. Het scenario nieuwbouw houdt de mogelijkheid open om op termijn voor een eventuele andere locatie te kiezen, naast de mogelijkheid van nieuwbouw op het huidige terrein. Want naast het directe belang van het realiseren van een nieuw zwembad binnen afzienbare termijn, kunnen ook andere afwegingen zoals economische en recreatieve spin-off meespelen bij een toekomstige locatiekeuze. Als voorbeeld zijn in het rapport een aantal mogelijke locaties aangehaald. Deze mogelijke locaties geven een indruk van de aspecten die meespelen bij een dergelijke locatieafweging.

Beoogd effect

Het uiteindelijke maatschappelijke doel is het verkrijgen van een toekomstbestendige zwemvoorziening. Daarvoor is een eerste belangrijke keuze nodig zodat het proces van vernieuwing van het zwembad daarna efficiënter en doelgerichter wordt vormgegeven.

Toelichting en argumenten

1. De vernieuwing van het zwembad vraagt een brede maatschappelijke afweging

De afweging tussen vernieuwbouw en nieuwbouw gaat niet enkel over een gebouw of over een investering en kosten. Een zwembad is een maatschappelijke voorziening met een brede impact op gezondheid en welzijn. De rol van het zwembad als laagdrempelige ontmoetingsplaats en als voorziening voor vitaliteit voor de gemeenschap is van grote maatschappelijke waarde. Deze maatschappelijke waarde laat zich lastig vertalen in financiële rekensommen. Het is van belang om met open vizier te blijven kijken naar de maatschappelijke waarde van het zwembad. De financiële overwegingen bij nieuwbouw van het zwembad zijn daarmee ondersteunend en niet leidend.

2. Afgestemd op optimaal gebruik

Een nieuw zwembad kan functioneel en qua routing optimaal ingericht worden zodat het aansluit op de wensen en behoeften van verschillende gebruikersgroepen. In de praktijk betekent dit dat gelijktijdig verschillende gebruikers verschillende delen van het zwembad kunnen gebruiken. Dit komt een optimale bedrijfsvoering en gebruik ten goede. Daarbij is het goed te realiseren dat het huidige zwembad niet meer past bij de huidige en toekomstige behoefte. Voor zwemlessen is er al een wachtlijst van ruim 200 kinderen. Zwemverenigingen wijken al uit naar andere zwembaden vanwege een tekort aan badwater. En de druk op het zwembad als maatschappelijke voorziening zal alleen maar meer toenemen vanwege de demografische groei. Een nieuw zwembad kan wat betreft toegankelijkheid, functionaliteit en gebruik hier optimaal op ingericht worden.

3. Lange termijn perspectief

Met het scenario nieuwbouw ontstaat er voor een lange termijn perspectief van 40 tot 50 jaar. Omdat in het scenario vernieuwbouw het bestaande gebouw gehandhaafd blijft en bestaande techniek ook deels wordt gebruikt voor het deel nieuwbouw, zal de levensduur van het gehele zwembad slechts met 20 jaar worden verlengd. Na die termijn is voor het nieuw gebouwde deel uiteraard wel een upgrade mogelijk.

4. Nieuwbouw kent technisch minder risico's

Bij het scenario nieuwbouw wordt het gehele zwembad nieuw gebouwd. Bij scenario vernieuwbouw wordt er grotendeels op oude delen verder gebouwd. De risico's op onvoorziene omstandigheden, zoals toenemende bouw- en installatietechnische gebreken, zijn bij het scenario vernieuwbouw veel groter omdat het gebouw oorspronkelijk dateert uit 1968.

Doorgaans gaat een gebouw circa 40 jaar mee, wat met een grondige renovatie nog eens met 25 jaar verlengd kan worden. In 1998 heeft de laatste grootschalige renovatie plaatsgevonden. De vraag is dan ook hoe verstandig het is om het gebruik van het huidige gebouw nogmaals voor lange periode te verlengen.

5. Nieuwbouw meest kansrijk voor duurzaamheid, 'state of the art' en toegankelijkheid

In geval van volledige nieuwbouw kan de hele accommodatie zo optimaal mogelijk gebouwd worden wat leidt tot een duurzaam gebruik en efficiënter energieverbruik. Ook kunnen uitgangspunten van het geamendeerde besluit Strategische Huisvestingsplan Maatschappelijke Accommodaties (SHMA) zoals de toegankelijkheidseisen (NEN9120) en de wens van 'state of the art' eenvoudiger meegenomen worden in de verdere planuitwerking. In geval van vernieuwbouw zal er sprake blijven van suboptimale afwegingen.

6. Continuïteit zwemvoorziening geborgd

Als er een nieuw zwembad gebouwd wordt kan het huidige zwembad geopend blijven tot het moment van oplevering van het nieuwe zwembad. Bij het scenario vernieuwbouw zal de gehele accommodatie naar verwachting een half jaar tot een jaar buiten bedrijf zijn. In die periode kunnen er geen zwemlessen gegeven worden en kunnen verenigingen en doelgroepen niet bediend worden.

7. Overwegingen bij locatiekeuze op voorhand niet beperkt

Het scenario nieuwbouw houdt de mogelijkheden open om in het verdere traject ook aanpalende uitgangspunten zoals economische en toeristische spin-off en regiofunctie mee te laten wegen bij de locatiekeuze.

Daarbij kunnen ook de voordelen van de huidige locatie in ogenschouw worden genomen, zoals passende bestemming, toereikende aansluiting qua water en elektriciteit en duurzamer gebruik restwarmte.

Kanttekeningen en alternatieven

1. Toekomstige configuratie van zwembad ligt nog niet vast

Om een vergelijking te kunnen maken zijn er aannames gedaan over een mogelijke toekomstige configuratie. Hier zijn de doorrekeningen van bezoekersprognoses en vervolgens investeringen en jaarlasten weer op gebaseerd. Deze kwantitatieve gegevens maken een goed vergelijk mogelijk, maar liggen nog niet vast. Overigens is met de vaststelling van het Strategisch Huisvestingsplan Maatschappelijke Accommodaties (SHMA) al wel bepaald dat de gemeente minimaal de basisvoorziening gericht op zwemveiligheid en ruimte voor sportverenigingen wil behouden.

2. Jaarlasten bij nieuwbouw hoger

Bij het scenario nieuwbouw zijn de jaarlasten circa 17% hoger dan bij scenario vernieuwbouw. Ook hierbij opgemerkt dat deze conclusie getrokken wordt op basis van de huidige doorrekeningen. Toekomstige keuzes rondom configuratie en locatie gaan nog van invloed zijn op de uiteindelijke jaarlasten. Ook kan een afweging gemaakt worden om een aanvullende exploitatiesubsidie aan het zwembad beschikbaar te stellen om een sluitende begroting te kunnen realiseren.

3. Scenario nieuwbouw beperkt risico's rondom locatiekeuze nog niet

In het geval van nieuwbouw is er in deze fase nog sprake van enig risico rondom de locatiekeuze. Zo zijn de grondkosten van het scenario nieuwbouw niet berekend omdat het afhankelijk is waar eventueel gebouwd gaat worden en of gronden beschikbaar zijn.

Ook kan de snelheid van realisatie in het gedrang komen als een locatie gekozen wordt waarbij ruimtelijke procedures van invloed zijn op de planning. De voordelen van de huidige locatie blijven overigens ook nog in stand, zoals passende bestemming, toereikende aansluiting voor water en elektriciteit en duurzamer gebruik restwarmte.

Financiële middelen en effecten

Bij de behandeling van de perspectiefnota is een bedrag van € 33 miljoen (inclusief BTW) gereserveerd, dit betreft € 27,2 miljoen exclusief BTW (prijspeil 2029). Dit bedrag was gebaseerd op het scenario-onderzoek van 2023, waarbij het gemiddelde van de scenario's vernieuwbouw (toen nog uitbreiding genoemd) en nieuwbouw is gehanteerd, geïndexeerd naar 2029 en inclusief BTW.

De eerste raming voor het scenario nieuwbouw op basis van de aangenomen configuratie levert een investeringsomvang van € 35,2 miljoen exclusief BTW op. Dit betreft prijspeil 2025, waarbij wel rekening is gehouden met vermoedelijke prijsstijging en marktwerking tot medio 2029. In de huidige benadering van het scenario nieuwbouw is er in de configuratie naast een aanzienlijk deel basisfunctionaliteit ook capaciteit opgenomen voor recreatief zwemmen en specifiek ruimte voor kinder-, peuter- en kleuterzwemmen. Hiermee zijn de scenario's vernieuwbouw en nieuwbouw vergelijkbaar gemaakt. De toevoeging van recreatief zwemmen (in geval van nieuwbouw) is een afweging die de gemeenteraad in een later stadium op basis van een verdiepende businesscase nog dient te maken. Ook moet over de locatie nog een keuze gemaakt worden.

In dit stadium wordt er geen afweging gemaakt die direct door te rekenen is naar een aangepast benodigd budget. Daarom wordt nu nog geen voorstel tot budgetaanpassing aan de raad voorgelegd. Toekomstige keuzes rondom configuratie en locatie gaan van invloed zijn op het uiteindelijke benodigde budget. De doorrekening van Synarchis geeft al wel aan dat het gereserveerde budget voor de nu gehanteerde configuratie waarschijnlijk niet toereikend zal zijn (zie bijlage 1, onderzoeksrapport Synarchis – 25 november 2025). Bij verdere besluitvorming over de toekomstige configuratie zal een voorstel voor aanpassing budget meegenomen worden, al naar gelang de keuzes van de gemeenteraad.

De uiteindelijke configuratie van het zwembad is ook bepalend in welke mate om gegaan moet worden met de BTW. De uitkomst wordt meegenomen in de uitwerking van de businesscase en de financiële uitwerking ervan.

Voor de jaren 2026, 2027 en 2028 is voor de planvorming en voorbereiding jaarlijks € 200.000 beschikbaar.

Voor de volledigheid wordt overigens opgemerkt dat bij verdere uitwerking en doorrekening ook de mogelijkheid van subsidieverwerving wordt meegenomen. In een latere detailuitwerking zal eveneens aandacht zijn voor hergebruik of verhuisbaarheid van materialen.

Integrale afstemming

Financiën en projectcontrol

Sport

Maatschappelijke accommodaties

Vastgoed
Directie Stichting Zwembad Meppel
Afvaardiging Meppeler zwemsportverenigingen

Communicatie en participatie

De realisatie van een nieuw zwembad is een belangrijk onderwerp voor de gemeente Meppel. Niet alleen het college en de gemeenteraad willen hierbij betrokken blijven, ook inwoners en sportverenigingen worden graag betrokken bij een nieuw zwembad. Hoe het zwembad eruit komt te zien en waar het zwembad kan komen, zijn belangrijke vervolgvragen die beantwoord moeten worden. Zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met het scenario nieuwbouw ontstaat ook perspectief om met deze vragen aan de slag te gaan.

Het vervolgtraject wordt beschreven in een routekaart. Onderdeel van deze routekaart is ook de participatieaanpak. De routekaart wordt naar verwachting in het derde kwartaal van 2026 aan de dan nieuwe gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

De stichting Zwembad Meppel als exploitant en de zwemverenigingen worden al nauw betrokken.

Uitvoering / vervolgproces

De keuze voor nieuwbouw is een belangrijke eerste stap. Zodra uw raad instemt met de keuze voor nieuwbouw kan er met de vervolgstappen gericht aan de slag worden gegaan.

De vervolgstappen gaan beschreven worden in een routekaart. De routekaart beschrijft het traject met de keuzes die de gemeente moet maken tot het moment van aanbesteding van het nieuwe zwembad, zoals afwegingen over locatie en configuratie. Ook zal in de routekaart worden uitgewerkt hoe de participatie wordt vormgegeven, op welke wijze afstemming en betrokkenheid met gebruikers wordt georganiseerd en hoe de communicatie wordt vormgegeven. De routekaart beschrijft daarmee met name het proces en de aanpak om te komen tot een nieuw zwembad.

De inhoudelijke keuzes voor het nieuwe zwembad worden vervolgens aan de hand van een verdiepende businesscase voorbereid. Met de verdiepende businesscase worden onder andere de uitgangspunten van het SHMA geduid in relatie tot capaciteit en configuratie. Daarnaast zal er verder onderzoek nodig zijn naar duurzaamheid, energieconcept en locatie. Ook wordt in de verdiepende businesscase verder ingegaan op de investering, kapitaallasten en exploitatie van het nieuwe zwembad.

De routekaart met de participatieaanpak wordt in het derde kwartaal van 2026 aan de gemeenteraad aangeboden. De verdiepende businesscase met de afwegingen op inhoud worden eveneens aan de gemeenteraad aangeboden. In de routekaart wordt de planning van de afwegingsmomenten van de gemeenteraad en participatie geduid.

Samengevat: voor het vervolgtraject wordt dus onderscheid gemaakt tussen het proces (routekaart) en de inhoud (verdiepende businesscase). In de routekaart worden de momenten van inhoudelijke afstemming en participatie verder geduid.

Zodra de inhoudelijke afwegingen door de gemeenteraad zijn gemaakt kan het programma van eisen opgesteld worden. Hierbij worden uiteraard ook de

verschillende gebruikersgroepen weer betrokken. Dit programma van eisen zal vervolgens als basis dienen voor de uiteindelijke aanbesteding van het nieuwe zwembad. Ook het programma van eisen zal ter besluitvorming aan uw gemeenteraad worden aangeboden.

Voor dit gehele traject tot het moment van aanbesteding zal een gespecialiseerd projectmanagementbureau met ervaring in realisatie van zwembaden betrokken worden. In dit traject is het namelijk van belang dat er zowel gerichte sturing komt op het proces als ook de beschikbaarheid van inhoudelijke en technische expertise.

Bijlagen

1. Vervolgonderzoek vernieuwing Bad Hesselingen – onderzoeksrapport Synarchis – 25 november 2025

Achterliggende stukken

2. Raadsmemo vernieuwing Bad Hesselingen – 16 oktober 2025 – Kenmerk 3531165

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein

A. Maathuis