

Notitie ten behoeve van besluitvorming over aanpak 50 meterbad, Badmeesterspost en machinekamer.

1. Inleiding

Zwembad Het Baafje is een belangrijke maatschappelijke voorziening voor Heiloo en omgeving. Het bad heeft een sterke sociale functie, draagt bij aan sport, recreatie en ontmoeting, en kent een breed draagvlak onder inwoners. Tegelijkertijd is het inherent aan een openluchtzwembad dat het niet kostendekkend te exploiteren is. In de huidige situatie vraagt het Baafje een structurele gemeentelijke bijdrage van ongeveer € 300.000 per jaar.

De gemeenteraad heeft uitgesproken dat het Baafje behouden moet blijven als laagdrempelige en toegankelijke voorziening. Tegelijkertijd bestaat er de noodzaak om te komen tot een financieel beheersbare en toekomstbestendige situatie. Het college heeft daarom gekozen voor een gefaseerde aanpak, voor de korte termijn en de lange termijn.

Tijdens de raadsinformatieavond van 4 november 2025 is deze aanpak geconcretiseerd in drie fasen. Deze fasering maakt het mogelijk om noodzakelijke investeringen niet uit te stellen, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft bestaan voor strategische keuzes op de middellange en de lange termijn.

De kern van de aanpak ligt in de balans tussen behoud van een gewaardeerde maatschappelijke voorziening en het realiseren van een financieel houdbare situatie. De gekozen aanpak maakt het mogelijk om deze balans stap voor stap te realiseren, met behoud van flexibiliteit en bestuurlijke regie.

2. Samenhang en fasering

De drie fasen vormen samen één samenhangend traject. In de eerste fase wordt het zwembad technisch en bouwkundig op orde gebracht, zodat het veilig en betrouwbaar kan blijven functioneren.

In de tweede fase wordt de exploitatie opnieuw ingericht door middel van een aanbesteding. Gezien de beperkte tijd die daarvoor beschikbaar is, is ervoor gekozen de exploitatie zoveel mogelijk aan te besteden binnen het bestaande terrein, bebouwing en planologische mogelijkheden. Waarbij wel gekeken wordt of met beperkte planologische aanpassing het gebruik van het terrein jaar-rond efficiënter gemaakt kan worden.

In de derde fase kijken wij naar de structurele toekomst van het terrein als geheel. Wij onderzoeken dan een breed scala aan scenario's. Scenario's die lijken op het huidige gebruik van het bad tot aan scenario's die tot een grote verandering leiden voor zowel de omgeving als het zwembad zelf. De kaders van het huidige terrein, bebouwing en juridische ruimte laten wij daarbij los.

Deze volgorde is bewust gekozen. De technische staat van het zwembad maakt ingrijpen op korte termijn noodzakelijk. Tegelijkertijd is het onwenselijk om nu al keuzes te maken die de toekomstige ontwikkeling van het gebied zouden beperken. Door eerst te investeren in de basis en daarna pas keuzes te maken over exploitatie en gebiedsontwikkeling, ontstaat een aanpak waarin risico's worden beheerst en flexibiliteit behouden blijft.

Fase 1 start direct na het zwemseizoen van 2026 en moet zijn afgerond vóór het seizoen 2027. Parallel daaraan wordt in de tweede helft van 2026 gestart met de voorbereiding van de aanbesteding van de exploitatie van fase 2. Vanaf medio 2027 wordt vervolgens gewerkt aan een bredere verkenning van de lange termijn mogelijkheden van het terrein. (fase 3)

3. Gefaseerde aanpak

3.1. Fase 1 – technische en bouwkundige aanpak

De eerste fase vormt de noodzakelijke basis voor het openhouden van het zwembad. Uit technisch onderzoek blijkt dat het 50 meter bad, de badmeesterpost en de installaties in de machinekamer verouderd zijn. Onderdelen verkeren in zo'n slechte staat dat ingrijpen op korte termijn noodzakelijk is.

Het uitgangspunt in deze fase is dat uitsluitend die maatregelen worden genomen die noodzakelijk zijn om het zwembad veilig en betrouwbaar te laten functioneren in de komende jaren, zonder vooruit te lopen op mogelijke keuzes in fase 3.

3.1.1. 50 meter bad en alternatieven

Bij het 50 meter bad is vastgesteld dat het tegelwerk plaatselijk loslaat en dat voegen zijn uitgespoeld, waardoor water onder het tegelwerk kan komen.

Er zijn drie oplossingsrichtingen onderzocht. De eerste bestaat uit het gericht herstellen van het bestaande tegelwerk. De tweede betreft het volledig voorzien van het bad van een zwembadliner. De derde oplossing is het realiseren van een volledig RVS-bad in de bestaande kuip.

Hoewel een liner of een RVS-bad technisch hoogwaardige oplossingen zijn, kennen deze varianten belangrijke nadelen:

- De liner heeft een beperkte levensduur (10 tot 15 jaar) en is relatief kwetsbaar, terwijl de investering aanzienlijk hoger ligt (± € 370.000).
- Een RVS-bad is zeer duurzaam qua onderhoud en levensduur, maar vraagt een zeer hoge investering die niet in verhouding staat tot de onzekerheid over de resterende levensduur van de bestaande bouwkundige constructie (± € 1.280.000).
- Bovendien zouden beide varianten mogelijk vooruitlopen op keuzes die in fase 3 nog gemaakt moeten worden.

Om deze redenen adviseren wij om het bestaande bad gericht te herstellen. Deze oplossing is financieel doelmatig, technisch verantwoord en past bij het uitgangspunt om de levensduur te verlengen zonder strategische opties te blokkeren.

3.1.2. Uitkijktoren (badmeesterpost)

De badmeesterpost is bouwkundig verouderd en slecht geïsoleerd. Renovatie van de bestaande constructie is onderzocht. Het blijkt constructief complex en inefficiënt vanwege de opbouw en de dragende functie van de kozijnen.

Daarom is gekozen voor volledige vervanging van de opbouw door een prefab houtskeletconstructie. Deze oplossing is sneller, efficiënter en leidt tot een beter eindresultaat op het gebied van duurzaamheid en gebruikskwaliteit. De uitstraling van de uitkijktoren blijft hierbij grotendeels behouden.

3.1.3. Bad, toren, machinekamer en installaties (korte termijn)

De grootste opgave ligt in de machinekamer, waar de bestaande installaties verouderd zijn en een risico vormen voor de bedrijfszekerheid. Zonder vervanging is de kans op storingen en uitval groot. Er is gekeken naar:

- gedeeltelijke vervanging,
- volledige vervanging binnen de bestaande structuur en
- een meer ingrijpende herinrichting.

Gedeeltelijke vervanging is goedkoper op korte termijn, maar biedt geen structurele oplossing en leidt tot blijvend hoge onderhoudskosten. Een volledige herinrichting blijkt niet noodzakelijk omdat gekozen kan worden voor volledige vervanging van de installatie binnen de bestaande structuur, gecombineerd met gerichte bouwkundige aanpassingen. Deze oplossing biedt een goede balans tussen kosten, betrouwbaarheid toekomstbestendigheid en flexibiliteit.

3.1.4. Verduurzaming

De vervanging van de installaties biedt kansen om het zwembad te verduurzamen. Door toepassing van energiezuinige pompen, moderne regeltechniek en optimalisatie van de waterbehandeling kan het energieverbruik worden verminderd. Dit leidt tot lagere exploitatiekosten.

Op dit moment wordt het bad, gedurende het seizoen, voornamelijk op temperatuur gehouden door de bolletjes¹ op het dak. Voor het opwarmen van het bad is in het voorjaar ook gas nodig. We hebben onderzocht of het nu al mogelijk is eea met een warmtepomp te verwarmen. Echter de stroomaansluiting heeft onvoldoende capaciteit om de warmtepomp te voeden. Door het netcongestie vraagstuk is het niet mogelijk de aansluiting te verzwaren. Totdat de netcongestie is opgelost, blijven we met het huidige systeem werken. Wel wordt het systeem zo aangepast dat tzt een andere warmtebron kan worden gekoppeld. (

¹ Bolletjes het formeel sundisks. Deze zwarte bolletjes zijn gevuld met water. De zon verwarmt het water in de sundisk op. Zo wordt het zwembad op temperatuur gehouden.

3.1.5. Financiële consequenties²

Het grootste deel van de investering betreft de vervanging van de installaties in de machinekamer.

Hoewel deze investering leidt tot kapitaallasten, zorgt zij ook voor een betrouwbaarder systeem en lagere onderhoudskosten. De jaarlijkse gemeentelijke bijdrage blijft naar verwachting gelijk aan de huidige, maar wordt beter beheersbaar en voorspelbaar.

Dekking:

Voor het Baafje is een investeringskrediet beschikbaar. De Raad heeft in de kadernota een bestemmingsreserve opgenomen

tbv vernieuwing van de machinekamer. Deze moet nog wel door de Raad vrijgegeven te worden. Het investeringskrediet samen met de bestemmingsreserve zijn naar verwachting voldoende om de totaal investering te dekken.

Fase 2 – aanbesteding en exploitatie (middellange termijn)

De tweede fase richt zich op de organisatie van de exploitatie vanaf 2028. Het doel is om te komen tot een stabiele exploitatie voor een periode van ongeveer vijf jaar. De aanbesteding moet de continuïteit van het zwembad borgen. Tegelijkertijd wordt gezocht naar mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren en de gemeentelijke bijdrage te beperken. Deze exploitatieperiode biedt de ruimte om een eventueel ingrijpend lange termijn scenario voor te bereiden en te organiseren. In deze fase ligt een keuze voor tussen twee richtingen. De eerste richting is het aanbesteden van de exploitatie op basis van de huidige situatie. De tweede richting is om bij de aanbesteding expliciet ruimte te bieden voor verruiming van de mogelijkheden.

Exploitatie op basis huidige situatie

In dit scenario blijft het zwembad functioneren zoals het nu doet, met een vergelijkbare invulling en beperkte mogelijkheden voor aanvullende activiteiten. Deze aanpak is overzichtelijk en kent relatief weinig risico's, maar biedt ook weinig perspectief op verbetering van de exploitatie.

Exploitatie met verruiming

Bij dit scenario kan gedacht worden aan het toevoegen van (ondergeschikte) horeca, het verbreden van het sportaanbod, mogelijkheid tot (maatschappelijke) evenementen en het toestaan van aanvullende dienstverlening. Denk bijvoorbeeld aan: fysiotherapie, sportmassage, dieetadvies of andere vormen van ondersteunende dienstverlening. Deze richting sluit aan bij de wens om het terrein intensiever en over een langere periode van het jaar te benutten.

Deze verruiming vraagt echter wel om planologische aanpassingen en het doorlopen van een BOPA-procedure. Daarmee neemt de complexiteit wel wat toe, zowel juridisch als

² Alle bedragen zijn exclusief BTW

bestuurlijk. Tegelijkertijd biedt deze richting wel de demogelijkheid om de exploitatie al op middellange termijn wat te verbeteren en de gemeentelijke bijdrage iets te verlagen.

Planning

De voorbereiding van de aanbesteding start in de tweede helft van 2026. In het eerste kwartaal van 2027 wordt de aanbesteding daadwerkelijk gestart. In de loop van 2027 kan dan een nieuwe exploitant worden geselecteerd die vanaf 2028 het beheer en de exploitatie op zich neemt.

3.2. Fase 3 – lange termijn scenario's

De derde fase richt zich op de periode na 2032 en heeft een strategisch karakter. In deze fase wordt gekeken naar de toekomst van het gehele terrein van- en rondom het Baafje en de rol die dit gebied in Heiloo kan vervullen.

Het terrein van het Baafje is ruim en biedt potentie voor meerdere functies. Tegelijkertijd is duidelijk dat elke ontwikkeling impact heeft op de omgeving en mogelijk op het maatschappelijk karakter van het zwembad.

In fase 3 worden verschillende scenario's onderzocht, Te denken valt daarbij aan:

- Scenario 1: het versterken van het sport- en recreatieve karakter;
- Scenario 2: ontwikkelingen zoals woningbouw;
- Scenario 3: commerciële leisure- en verblijfsconcepten.

Scenario 1 is een verder uitwerking van de exploitatievorm zoals die in fase 2 wordt ingezet. Hierbij kan ook worden gekeken naar organisatorische varianten, zoals het onderbrengen van het zwembad in een gemeentelijk sportbedrijf.

Het onderzoek in deze fase is breed van opzet en omvat juridische, planologische, financiële en maatschappelijke aspecten:

- Juridisch gaat het onder meer om eigendomsvraagstukken en aanbestedingsregels.
- Planologisch gaat het om de mogelijkheden en beperkingen binnen het omgevingsplan en mogelijke aanpassing van het omgevingsplan.
- Financieel wordt gewerkt aan een businesscase per scenario, waarbij zowel investeringen als exploitatie worden meegenomen.

Maatschappelijk is draagvlak onder omwonenden, inwoners en gebruikers en andere belanghebbende een cruciale factor.

Bij alle scenario's dient ook, in samenwerking met de eigenaar, de positie van zwembad Loos betrokken, zodat een integraal plan en afweging kan worden gemaakt.

Planning

Medio 2027 starten we met het uitwerken van fase 3. Tot aan de afloop van de exploitatie uit fase 2 (\pm 2032) is er tijd om onderzoek te verrichten naar de lange termijn ontwikkeling van het zwembad en omgeving. Gedurende deze periode dient een besluit te worden

genomen voor de periode na 2032. Hierna kan de uitvoering van dat besluit (beleid, regelgeving aanbesteding etc) ter hand genomen worden.

4. Conclusie

De voorgestelde aanpak biedt een evenwichtige route waarin de continuïteit van het Baafje wordt geborgd en er tegelijkertijd ruimte blijft voor toekomstige keuzes. Door te investeren in de technische basis wordt voorkomen dat het zwembad op korte termijn moet sluiten. Tegelijkertijd maakt de gefaseerde aanpak het mogelijk om in latere fases keuzes te maken over exploitatie en gebiedsontwikkeling op basis van actuele inzichten en maatschappelijk draagvlak.