

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Nieuw zwembad	Raadsvergadering	: 21 december 2021
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Samenleving
Registratienummer	: bb21.00930	Datum	: 6 december 2021
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Martijn Willems	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 16 november 2021
Persgesprek	: 24 november 2021	Portefeuillehouder	: J.J. Driessen

Samenvatting

Zwembad de Plons is gedateerd en als er een zwemvoorziening in Beuningen behouden moet blijven, moet ervoor gekozen worden om het bad te renoveren of nieuw te bouwen. In het collegeprogramma 'nieuwe verbindingen 2022-2022' staat geschreven dat in 2021 er een plan gereed is voor de realisatie van een nieuw zwembad aan de Ooigraaf. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de realisering van een nieuw zwembad op de Ooigraaf.

Besluit om

1. In te stemmen met de realisering van een nieuw zwembad op de Ooigraaf.
2. In te stemmen om model 2 van de stedenbouwkundige voorverkenning als uitgangspunt te nemen voor de verdere uitwerking.
3. In te stemmen om scenario 2 van de eindrapportage 'Second opinion' zwembad als uitgangspunt te nemen voor de verdere uitwerking:
 - Wedstrijdbassin (25 x 10 meter 4 banen), maximale diepte 2,50 meter
 - Instructiebassin (12 x 10 meter), aflopende diepte tot maximaal 1,35 meter
 - Whirlpool
4. Een voorbereidingskrediet van €500.000 beschikbaar te stellen.

Inleiding

Zwembad de Plons ligt in de kern Beuningen en beschikt over een wedstrijdbassin (25 x 10 meter 4 banen), een instructiebassin (17 x 8 meter), een bubbelbad, een whirlpool, een glijbaan en een kleine sauna. In totaal beschikt het zwembad over ca. 1.500 m² waarvan 386 m² functioneel zwemwater. De overeenkomst met de huidige exploitant, zwembad de Plons BV, heeft een looptijd tot medio 2025. Zwembad de Plons is gedateerd en als er een zwemvoorziening in Beuningen behouden moet blijven, moet ervoor gekozen worden om het bad te renoveren of nieuw te bouwen. In het collegeprogramma 'nieuwe verbindingen 2022-2022' staat geschreven dat in 2021 er een plan gereed is voor de realisatie van een nieuw zwembad aan de Ooigraaf.

In het voorjaar van 2021 hebben wij uw raad geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoeksrapport 'zwemmen in Beuningen' (zie bijlage 5). Op basis van de onderzoeksresultaten is ingezet om het scenario 'nieuwbouw op de Ooigraaf' verder uit te werken. De exploitant en gebruikers van het zwembad hebben begin dit jaar een zienswijze ingediend op de zwembadconfiguratie die is voorgesteld in het rapport 'zwemmen in Beuningen'. De zienswijze was hoofdzakelijk gericht op de noodzaak van een instructiebassin die ontbrak in de voorgestelde zwembadconfiguratie. Naar aanleiding van deze zienswijze is er een second opinion uitgevoerd om te komen tot een zwembadconfiguratie die het beste bij de gemeente Beuningen past voor de komende 40 jaar. De gebruikers van het huidige zwembad zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de second opinion 'eindrapportage second opinion zwembad Beuningen' (zie bijlage 1). Met de voorgestelde uitgangspunten van scenario 2 wordt er hoofdzakelijk een vergelijkbare voorziening geboden ten opzichte van het huidige zwembad. Daarnaast is er een stedenbouwkundige voorverkenning (zie bijlage 2) voor de locatie aan de Ooigraaf uitgevoerd. Model 2 van deze voorverkenning is het meest

geschikt om verder uit te werken. Met dit voorstel wordt uw raad verzocht om in te stemmen met de realisering van een nieuw zwembad op de Ooigraaf.

Beoogd effect

De realisatie van een duurzaam goed te exploiteren nieuw zwembad aan de Ooigraaf in Beuningen.

Argumenten

1.1 Het huidige zwembad is aan vervanging toe.

Het huidige zwembad is gedateerd. Om het zwembad ná 2025 toekomstbestendig te maken is er een grondige renovatie nodig. In het onderzoeksrapport is het scenario renovatie onderzocht. De jaarlasten voor renovatie zijn geraamd op €370.000 en wegen niet op tegen de kosten voor het bouwen van een nieuw zwembad. De structurele jaarlasten na een renovatie waarnaar het huidige bad weer voldoet aan de gestelde eisen betekent een hogere jaarlast in de exploitatie. De omvang van dit bedrag maakt het zinvol is andere alternatieven zoals nieuwbouw verder te onderzoeken. Bij het renovatiescenario is voor het exploitatieperspectief van het gebouw uitgegaan van 15 tot 20 jaar. Het exploitatieperspectief voor nieuwbouw is 40 jaar. Een nieuw zwembad is toekomstbestendiger dan het renoveren van het huidige zwembad.

1.2 De locatie aan de Ooigraaf is het meest geschikt voor nieuwbouw.

De Ooigraaf is gekenmerkt als sportlocatie. Op de Ooigraaf zijn al een aantal sportverenigingen gevestigd. De grond van het perceel is in eigendom van de gemeente. De infrastructuur voor sportpark de Ooigraaf is aangelegd ten behoeve van de huidige sportverenigingen. Het toekomstige zwembad kan hierop aansluiten. Qua bestemming en gebruiksmogelijkheden is een zwembad met bijbehorende parkeervoorzieningen al toegestaan op de beoogde gronden. Alleen de planologisch/juridische bouw mogelijkheden op dit perceel zijn te beperkt in oppervlakte en bouwhoogte. Het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast. Stedenbouwkundig is er een voorverkenning gedaan en gekeken naar de beste ligging van het nieuwe zwembad. De locatie is goed bereikbaar, er is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen en er kan worden aangesloten op de huidige infrastructuur. Het huidige zwembad kan operatief blijven totdat het nieuwe zwembad open is. Nieuwbouw op dezelfde locatie zou betekenen dat er ongeveer 2 jaar (de benodigde tijd voor sloop en nieuwbouw) geen zwembad beschikbaar is. Daarnaast is er ruimtelijk gezien een mogelijkheid om in de toekomst eventueel een nieuwe sporthal te realiseren.

2.1 We kiezen ervoor om model 2 te hanteren als uitgangspunt bij de nadere uitwerking.

Omdat bij dit model bij het eventueel later toevoegen van een sporthal er één efficiënt gebouw gerealiseerd kan worden. Dit model kent fysiek de minste obstakels in zijn directe omgeving en zal om die reden, praktisch gezien, eenvoudig te realiseren zijn. De ruimte is royaler ten opzichte van de parkeerplaats van de hockeyvereniging. Daarnaast kunnen de sportverenigingen in hun huidige opzet blijven functioneren en ontstaan er mogelijkheden voor dubbelgebruik van voorzieningen. Het model is nadrukkelijk geen ontwerp, maar een ruimtegebruik exercitie, welke als uitgangspunt dient voor de verdere uitwerking.

3.1 Het zwembad voldoet met deze uitgangspunten grotendeels aan de wensen van de gebruikers en daarnaast kunnen alle huidige activiteiten in de nieuwe situatie plaatsvinden.

De uitgangspunten om scenario 2 verder uit te werken is tot stand gekomen door het uitvoeren van de second opinion inclusief de verschillende gesprekken met de gebruikers en exploitant van het zwembad. Naast de scenario keuze kan er optioneel nog gekozen worden voor een beweegbare bodem en een extra grote diepte. Met het voorgestelde scenario 2 kunnen alle huidige activiteiten plaatsvinden. Er wordt een vergelijkbare voorziening geboden ten opzichte van de bestaande situatie waarbij het instructiebassin een iets kleinere afmeting heeft dan het huidige instructiebassin. Het wedstrijdbassin is minder diep dan het huidige wedstrijdbassin. Het instructiebad kan gebruikt worden voor specifieke doelgroepen. Met twee bassins kan er gewerkt worden met warm en kouder water dit verbetert de gebruiksmogelijkheden. Zonder een instructiebad kan reuma- en babyzwemmen bijvoorbeeld niet plaatsvinden. Bij de keuze van een wedstrijdbassin met 4 banen en een instructiebassin wordt een redelijke bezetting (bezoekers) verwacht ten opzichte van het aantal m2 zwemwater. Bij een zwembadconfiguratie met een vijfbaans wedstrijdbassin en een instructiebassin wordt er een lage bezetting verwacht ten opzichte van het aantal m2 zwemwater. Zie voor dit overzicht de vergelijkingsmatrix van de scenario's op pagina 14 van bijlage 1.

Het advies van de Sportraad (zie bijlage 4) komt in grote lijnen overeen met de voorgestelde uitgangspunten van scenario 2. De sportraad geeft aan dat het toevoegen van een 5^e baan, gelet op het huidige gebruik van de Plons, geen harde eis is. Echter is de Sportraad van mening dat bij de bouw van een nieuw zwembad voor de komend 30-40 jaar moet worden gezorgd voor een toekomstvast configuratie van het bad, dat een breder aanbod mogelijk maakt. Het college is van mening dat er in de regio voldoende officiële wedstrijdzwembaden zijn waar deze activiteiten kunnen plaatsvinden. Daarnaast heeft de Sportraad aanvullend advies met betrekking tot een beweegbare bodem en of het college bij de zwemverenigingen wil initiëren om een vergaande samenwerking te onderzoeken. Het college gaat kijken naar de noodzaak voor een beweegbare bodem. Daarnaast staat het college er positief tegenover om de verenigingen te helpen bij het onderzoeken van een mogelijke vergaande samenwerking.

Bij de verdere uitwerking scenario 2 zal nader gekeken worden naar de noodzaak van een beweegbare bodem. De huidige verenigingen hebben met zowel een wedstrijd- als instructiebassin geen behoefte aan een beweegbare bodem. Het later toevoegen van een beweegbare bodem is niet mogelijk. Echter verhoogt een beweegbare bodem in het wedstrijd bassin de flexibiliteit voor leswemmen en biedt de mogelijkheid om doelgroep activiteiten waarvoor je moet kunnen staan aan te kunnen bieden. Het grootste voordeel van een volledig beweegbare bodem in het instructiebassin is het feit dat het volledig bassin bij een lage diepte kan worden ingezet als voorziening voor baby's, peuters en kleuters. Ook kan in de toekomst eventueel ruimte worden geboden aan mensen met een (zware) beperking waarbij de waterdiepte exact moet worden afgestemd. De keuze hiervan zal terug komen in het definitieve programma van eisen die zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

4.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om voorbereidingskosten die gemaakt moeten worden te dekken. Het voorbereidingskrediet zal worden aangewend voor het opstellen van het definitieve programma van eisen, wijzigen bestemmingsplan, opstellen van de exploitatieopzet en de voorbereiding en opzet van de aanbestedingsstukken ect.

Kanttekeningen

1.1 Wijziging bestemmingsplan

Er moet nog een ruimtelijk procedure worden doorlopen. Voordat het zwembad kan worden gerealiseerd moet het huidige bestemmingsplan aangepast worden. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om een bezwaar- en beroepsprocedure te starten. Er is een stedenbouwkundige voorverkenning gedaan. Echter moeten er nog nadere onderzoeken met betrekking tot de bodem, archeologie en externe veiligheid ec. Plaatsvinden. Deze risico's worden verder onderzocht bij de nadere uitwerking.

3.1 Met het voorgestelde scenario 2 heeft het zwembad overcapaciteit ten opzichte van de te verwachten bezoekersaantallen.

Op basis van de bezoekprognose volstaat een zwembad met ca. 333 m² wateroppervlak. Met het voorgestelde scenario 2 heeft het zwembad een wateroppervlak van ca. 370 m².

3.2 We honoreren niet alle wensen van gebruikers

Bij het voorgestelde scenario wordt uitgegaan van een vierbaans wedstrijd bassin met een diepte van maximaal 2,50 meter. Een vierbaans wedstrijd bassin is in de afgelopen tijd in Nederland niet of nauwelijks meer gerealiseerd. Een vierbaans wedstrijd bassin wordt door de KNZB niet erkend als D-accommodatie. Dit betekent dat er geen officiële zwemwedstrijden kunnen worden georganiseerd zoals nu ook het geval is. Ook is een vierbaans wedstrijd bassin niet geschikt voor waterpolo. Waterpolo wordt op dit moment niet beoefend in Beuningen. Het is niet uit te sluiten dat er binnen 40 jaar de behoefte bestaat aan een wedstrijd bassin met een extra baan waar ook officiële zwemwedstrijden kunnen plaatsvinden. Het toevoegen van een baan later is niet realistisch. In de regio zijn er voldoende officiële wedstrijdzwembaden waar deze activiteiten kunnen plaatsvinden. Bij de keuze voor een vijfbaans wedstrijd bassin in combinatie met een instructiebassin wordt een lage bezetting (bezoekers) verwacht ten opzichte van het aantal m² zwemwater. Het zwembad is dan te groot voor het aantal bezoekers dat jaarlijks van het zwembad gebruik maakt.

Daarnaast word er uitgegaan van een diepte van maximaal 2,50 meter. De duikverenigingen en synchroomzwemvereniging hebben minder diepte beschikbaar waardoor een klein deel van het programma mogelijk elders plaats dient te vinden. De synchroomzwemvereniging heeft liever een grotere diepte maar kan met een diepte van 2,50 meter uit de voeten. Voor de duikverenigingen is de extra diepte van 3,50 meter belangrijker. De duikverenigingen maken op dit moment ongeveer 3,5 uur gebruik van zwembad de Plons. De keuze voor een diepte van 3,50 meter brengt een extra jaarlast van €22.750 met zich mee. De extra jaarlast voor de grotere diepte van het wedstrijdbassin weegt niet op tegen het beperkt aantal activiteiten die elders plaats dienen te vinden.

4.1 Stijging kosten

Op basis van de nu beschikbare gegevens is er een realistische raming opgesteld. Als uitgangspunt is prijspeil 2021 genomen. In de kostenraming is rekening gehouden met prijsstijgingen. Echter is de markt op dit moment zeer onzeker. De kosten voor grondstoffen stijgen behoorlijk op dit moment. De marktsituatie is op dit moment onzeker waardoor mogelijk ingeschatte kosten onder druk kunnen komen te staan.

Financiën

Op basis van de investeringskostenraming van Synarchis voor scenario 2 en de geschatte grondkosten zoals de infrastructuur en parkeerplaatsen verwachten we een indicatieve totale bouwsom van €10.000.000 (incl. btw). Gebaseerd op de indicatieve bouwsom voor de realisatie van het zwembad wordt een voorbereidingskrediet van €500.000 beschikbaar gesteld. Het is gebruikelijk om 5% van de indicatieve bouwsom te hanteren als voorbereidingskrediet. Met dit krediet kunnen de voorbereidingswerkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat onder andere om het inrichten van de projectgroep, het opstellen van het definitieve programma van eisen, interne en externe projectbegeleiding, advieskosten, planologisch onderzoek, opstellen van de exploitatieopzet en de voorbereiding en opzet van de aanbestedingsstukken ect. Uiteindelijk worden de gemaakte kosten van dit voorbereidingskrediet ten laste gebracht van de totale investering. Dekking van de kapitaallasten voor dit krediet komen uit de beschikbare kapitaallasten. Als het zwembad uiteindelijk niet gerealiseerd wordt dan worden de gemaakte kosten uit het voorbereidingskrediet afgeboekt ten laste van exploitatie.

In de huidige situatie zijn de jaarlasten van de gemeente voor het zwembad €127.549. De jaarlasten zijn als volgt berekend:

Gemeentelijke bijdrage	€255.000
Groot onderhoud	€40.000
Kapitaallasten eigenaar	€41.049
Huur	-€208.500
Jaarlasten gemeente	€127.549

Op pagina 9 van het rapport van Synarchis is een kostenraming gemaakt voor het effect op de jaarlast voor de voorgestelde zwembadconfiguratie scenario 2. De kostenraming gaat uit van een totale jaarlast van €527.000. Dit is inclusief verwachte exploitatiebijdrage en exclusief de kapitaallasten van de grondkosten/infrastructuur. In de toelichting staat namelijk dat er geen grote effecten op het exploitatieresultaat te verwachten zijn. Op dit moment is de exploitatiebijdrage ongeveer €50.000. Echter wordt aangegeven dat moet worden afgewacht wat een andere marktpartij voor de bijdrage zal vragen. Hierover bestaat pas duidelijkheid op het moment dat het resultaat van de aanbestedingsprocedure die hiertoe dient te worden doorlopen bekend is.

De investeringskostenraming en jaarlasten zijn indicatief op basis van de gegevens die nu bekend zijn. Het plan zal op basis van de uitgangspunten verder worden uitgewerkt. Als bij de aanbesteding van het gebouw en de exploitatie de definitieve investeringskosten en jaarlasten bekend zijn dan zal het totaal krediet inclusief het dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De boekwaarde van het huidige zwembad bedraagt per 1-1-2021 €353.000, op het gebouw wordt niet jaarlijks afgeschreven. Het afboeken van de boekwaarde heeft bij de sloop een eenmalig nadelig effect. Na

oplevering van het nieuwe zwembad kan de locatie aan de Houtduiflaan ontwikkeld worden als woningbouwlocatie.

Tijdspad

Bij een positief raadsbesluit zal er een projectgroep worden opgericht. De projectgroep gaat op basis van de vastgestelde uitgangspunten van het nieuwe zwembad aan de slag met het opstellen van het definitieve programma van eisen, starten met de voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan, het opstellen van de exploitatieopzet en de opzet van de aanbestedingsstukken ect. Vervolgens zal aan de gemeenteraad een definitief kredietvoorstel worden voorgelegd.

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen in Nederland bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn. Het nieuwe zwembad krijgt zonnepanelen op het dak en krijgt geen gasaansluiting, het wordt een all-electric gebouw (aardgasloos). Daarnaast zullen we in zowel het programma van eisen als ook andere uit te voeren onderzoeken dit thema nadrukkelijk belichten.

Communicatie

De betrokken partijen zoals de Sportraad, gebruikers en exploitant van het zwembad worden geïnformeerd over dit besluit. Daarnaast zullen de omwonenden van de nieuwe locatie voor het zwembad worden geïnformeerd. De toekomstige gebruikers van het zwembad en de sportraad worden betrokken bij de vervolgstappen. De gemeenteraad wordt tussentijds geïnformeerd over de ontwikkelingen.

Evaluatie

Uw raad wordt tussentijds op de hoogte gehouden over de voortgang van het project. Na afronding van het project zal het hele project worden geëvalueerd.

Bijlagen

01. Eindrapport Second Opinion Zwembad at21002794
02. Stedenbouwkundige voorverkenning at21002795
03. Brief gebruikers zwembad de Plons at21002791
04. Advies sportraad Beuningen at21002792
05. Onderzoeksrapport zwemmen in Beuningen at21002793

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 21/12/2021
Akkoord

De griffier,

de voorzitter,