Zwembad Beuningen

Nieuwbouw zwembad op de Ooigraaf in Beuningen

29 november 2022

GEMEENTE BEUNINGEN

Welkom

Wethouder Cobussen

https://www.beuningen.nl/Nieuws/Nieuwsberichten_2022/Nieuwsberichten_november/Nieuwbouw_zwembad_Beuningen/Gemeente_Beuningen_Zwembad.std?disposition=inline

GEMEENTE BEUNINGEN

Proces tot nu toe

- Sinds 2019 gesprek over renovatie of nieuwbouw van De Plons
- Bestuursakkoord 2020 ‘in 2021 is er een plan gereed voor realisatie van een zwembad aan de Ooigraaf’.
- Raadsbesluit december 2021: nieuwbouw De Ooigraaf

Raadsbesluit december 2021

- Besluit te kiezen voor basisscenario op locatie De Ooigraaf
  - Wedstrijdbad, instructiebad en whirlpool
  - Locatie: perceel achter de korfbalvereniging

- Plusopties
  - Extra baan
  - Dieper wedstrijdbad
  - Beweegbare bodem wedstrijdbad
  - Beweegbare bodem instructiebad
  - Glijbaan
  - Sauna
  - Buitenbad met ligweide

Zwembad inhoudelijk:
opdracht Synarchis

- Basisscenario en plusopties

- Uitwerking:
  - PvE
  - Duurzaamheid
  - Financiën: investering en structurele jaarlasten
  - Exploitatievorm
  - Aanbestedingsstrategie

Proces en participatie

- 6 verenigingen en Stichting Sportraad Beuningen:
  - Enquête verenigingen
  - April 2022: bijeenkomst/gesprek: toelichting traject, inventarisatie meerwaarde basisscenario en plusopties, beoogde locatie
  - Juni 2022: presentatie en bespreking concept PvE
  - Juli 2022: bezoek Biljoenbad (Velp), reacties op conceptrapport

- Huidige exploitant De Plons:
  - April 2022: gesprek: toelichting traject, visie basisscenario en plusopties
  - Juni: reactie op concept PvE

Zwembad inhoudelijk:

•Basisscenario:
•Wedstrijdbassin 25 x 10,4 m. (4 banen), maximale diepte 2,50 m.
•Instructiebassin 12 x 10 m., aflopende bodem tot 1,35 m.
•Whirlpool

•Mogelijke extra voorzieningen (plusopties):
•1 extra baan in wedstrijdbassin (25 x 12,9 m.)
•Maximale diepte wedstrijdbassin 3,00 m.
•Gedeeltelijk beweegbare bodem in wedstrijdbassin (0,00 – 2,00 m.)
•Volledig beweegbare bodem in instructiebassin (0,00 – 2,00 m.)
•Glijbaan (30 m.) met skim-out;
•Sauna: cabine, dompelbad, kleedkamer (25 m²)
•Verwarmd buitenbad (300 m²) met ligweide (400 m²), horeca en badmeesterspost

Programma van Eisen

Uitgangspunt verdere uitwerking

•Omschrijving gewenst gebouw

•Randvoorwaarden vanuit gebruik, omgeving, beleid

•Basiseisen aan:

- Gebruik
- Ruimtelijk programma
- Kwaliteit
- Comfort
- Duurzaamheid
- Installaties
- Inrichting

ruimte	m² FNO
entreehal	124
horeca	190
personeel	94
zwembad - kleedkamergebied	178
wedstrijdbad (compartiment)	529
instructiebad (compartiment)	332
techniek	50
totaal	**1.497**

GEMEENTE BEUNINGEN

Duurzaamheid

- Thema's:
  - Energie
  - Circulariteit
  - Materiaalgebruik

- Uitgangspunt energie: BENG

- ENG (nog) niet mogelijk/wenselijk vanwege warmtenet

- Plan realisatie warmtenet (restwarmte afvalenergiecentrale ARN):
  -Bij bouw rekening houden met mogelijke aankoppeling

- Belangrijk thema in aanbestedingsprocedure

GEMEENTE BEUNINGEN

Investeringskosten

- Uitgangspunten:
  - Design & Build
  - PvE
  - Prijspeil juli 2022
  - BENG
  - Prijsstijgingen tot start bouw: 4,3%/jaar
  - Marktwerking: 2,0%
  - Onvoorzien: 10%

plusopties	meerkosten investering (excl. btw)
vijfde baan wedstrijdbassin	500.000
dieper wedstrijdbassin	275.000
beweegbare bodem wedstrijdbassin	225.000
beweegbare bodem instructiebassin	421.000
glijbaan	250.000
sauna	80.000
buitenbad	2.500.000

Kosten gemeente			
100	Grondkosten		0
200	Projectbegeleiding		389.278
300	Renten		0
400	Bijkomende kosten		133.224
500	Interieur		191.463
Totaal	**Kosten gemeente**		**713.965**
Kosten marktpartij			
1100	Bouw kosten		6.271.967
1200	Honoraria		526.120
1300	Infra		251.911
1400	Bijkomende kosten		52.400
1500	Prijsstijgingen		607.000
1600	Marktw erking		154.188
Totaal	**Kosten marktpartij**		**7.863.586**
Onvoorzien			
2000	onvoorzien		858.000
Totaal	**Stichtingskosten**	**excl. btw**	**9.435.551**
	btw		**1.981.466**
Totaal	**Stichtingskosten**	**incl. btw**	**11.417.017**

GEMEENTE BEUNINGEN

Exploitatie

Exploitatievorm

Gangbare vormen:

*Gemeentelijk beheer
*Interne verzelfstandiging
*Externe verzelfstandiging (overheidsbedrijf/sportbedrijf)
*Privatisering landelijke of lokale marktpartij (huidige situatie)

Keuze: exploitatie door marktpartij:

*Exploitatie zwembad geen kerntaak gemeente
*Effectieve en efficiënte exploitatie door kundige, ervaren partij
*Geen personeel naar gemeentelijke organisatie
*Maatschappelijke functies prima te borgen via contractvorming
*Te weinig volume voor eigen sportbedrijf
*'Inhuren' ander sportbedrijf betekent geen scherpe prijs door gebrek aan concurrentie

Exploitatie

Bezoek en gebruik

bezoek basisscenario	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
recreatief zwemmen	12.000	12.000	12.000	13.000	13.000
les zwemmen	39.000	40.000	40.000	41.000	41.000
doelgroepen	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
verenigingen/verhuur	15.000	15.000	15.000	16.000	16.000
totaal	**74.000**	**75.000**	**75.000**	**78.000**	**78.000**

samenvatting	5e baan W-bassin	dieper W-bassin	bew. bodem W-bassin	bew. bodem I-bassin	glijbaan	sauna	buitenbad
configuratie bassins	W-bassin 25 x 12,9 (5 banen) i.p.v. 25 x 10,4 (4 banen)	W-bassin max. diepte 3,00 i.p.v. 2,50	W-bassin gedeeltelijk beweegbare bodem i.p.v. vaste bodem	I-bassin volledig beweegbare bodem i.p.v. aflopende bodem	tube-glijbaan (30 m), skim-out	cabine, dompelbad, kleedkamer	buitenbad, ligweide, afgiftepunt horeca
totaal aantal bezoeken per jaar	5.000	1.000	1.000	1.500	1.000	2.300	10.000
meerwaarde voor	vooral verenigingen (hoewel geen C-accommodatie), in mindere mate ook banen zwemmen, vrij zwemmen, les zwemmen	verenigingen (duiken, onderwatersport, synchroonzwemmen)	flexibiliteit programmering, les zwemmen, doelgroepen	flexibiliteit programmering, les zwemmen, doelgroepen	vooral vrij zwemmen, in mindere mate ook les zwemmen	vrij zwemmen, doelgroepactiviteiten voor senioren, Reumapatiënten-vereniging	vrij zwemmen onoverdekt

GEMEENTE BEUNINGEN

Exploitatie

Begroting

basisscenario	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5
totaal exploitatiebaten	616.100	627.900	627.900	644.400	644.400
totaal exploitatielasten	722.300	716.700	718.700	733.900	735.800
exploitatieresultaat	*-106.200*	*-88.800*	*-90.800*	*-89.500*	*-91.400*
groot onderhoud	125.400	125.400	125.400	125.400	125.400
kapitaallasten (gemiddelde jaarlast)	554.100	554.100	554.100	554.100	554.100
exploitatieresultaat incl. groot onderhoud en kapitaallasten	**-785.700**	**-768.300**	**-770.300**	**-769.000**	**-770.900**

plusopties	5e baan W-bassin	dieper W-bassin	bew. bodem W-bassin	bew. bodem I-bassin	glijbaan	sauna	buitenbad
totaal exploitatiebaten	24.300	2.900	9.100	12.500	4.700	10.900	47.100
totaal exploitatielasten	39.700	13.000	10.100	15.300	15.300	15.800	111.200
exploitatieresultaat	*-15.400*	*-10.100*	*-1.000*	*-2.800*	*-10.600*	*-4.900*	*-64.100*
groot onderhoud	8.000	4.400	3.600	6.700	4.000	1.300	40.000
kapitaallasten (gemiddelde jaarlast)	29.400	16.100	14.200	26.600	14.700	4.700	146.800
exploitatieresultaat incl. groot onderhoud en kapitaallasten	**-52.800**	**-30.600**	**-18.800**	**-36.100**	**-29.300**	**-10.900**	**-250.900**

Afweging

- Basisscenario: ca. € 770.000,-/jaar
- Plusopties: meer waarde, meer kosten
- Buitenbad: hoge kosten, beperkte waarde
- Beweegbare bodem instructiebassin vergroot exploitatiemogelijkheden

samenvatting	basisscenario
configuratie bassins	W-bad 25 x 10,4 (4 banen) I-bad 12 x 10 whirlpool horecavoorziening
totaal aantal bezoeken per jaar	78.000
gebruik banen zwemmen	+
gebruik vrij zwemmen overdekt	+
gebruik vrij zwemmen buiten	-
gebruik les zwemmen	+
gebruik doelgroepen	+
gebruik verenigingen	+
stichtingskosten (excl. btw)	9.436.000
exploitatietekort	91.400
kosten groot onderhoud	125.400
kapitaallasten (gemiddelde jaarlast)	554.100
totale structurele kosten per jaar	770.900

samenvatting	5e baan W-bassin	dieper W-bassin	bew. bodem W-bassin	bew. bodem I-bassin	glijbaan	sauna	buitenbad
configuratie bassins	W-bassin 25 x 12,9 (5 banen) i.p.v. 25 x 10,4 (4 banen)	W-bassin max. diepte 3,00 i.p.v. 2,50	W-bassin gedeeltelijk beweegbare bodem i.p.v. vaste bodem	I-bassin volledig beweegbare bodem i.p.v. aflopende bodem	tube-glijbaan (30 m), skim-out	cabine, dompelbad, kleedkamer	buitenbad, ligweide, afgiftepunt horeca
totaal aantal bezoeken per jaar	5.000	1.000	1.000	1.500	1.000	2.300	10.000
meerwaarde voor	vooral verenigingen (hoewel geen C-accommodatie), in mindere mate ook banen zwemmen, vrij zwemmen, les zwemmen	verenigingen (duiken, onderwatersport, synchroonzwemmen)	flexibiliteit programmering, les zwemmen, doelgroepen	flexibiliteit programmering, les zwemmen, doelgroepen	vooral vrij zwemmen, in mindere mate ook les zwemmen	vrij zwemmen, doelgroepactiviteiten voor senioren, Reumapatiënten-vereniging	vrij zwemmen onoverdekt
stichtingskosten (excl. btw)	500.000	275.000	225.000	421.000	250.000	80.000	2.500.000
exploitatietekort	15.400	10.100	1.000	2.800	10.600	4.900	64.100
kosten groot onderhoud	8.000	4.400	3.600	6.700	4.000	1.300	40.000
kapitaallasten (gemiddelde jaarlast)	29.400	16.100	14.200	26.600	14.700	4.700	146.800
totale structurele kosten per jaar	52.800	30.600	18.800	36.100	29.300	10.900	250.900

GEMEENTE BEUNINGEN

Aanbestedingsstrategie

- Contractvorm: geïntegreerd contract, Design & Build

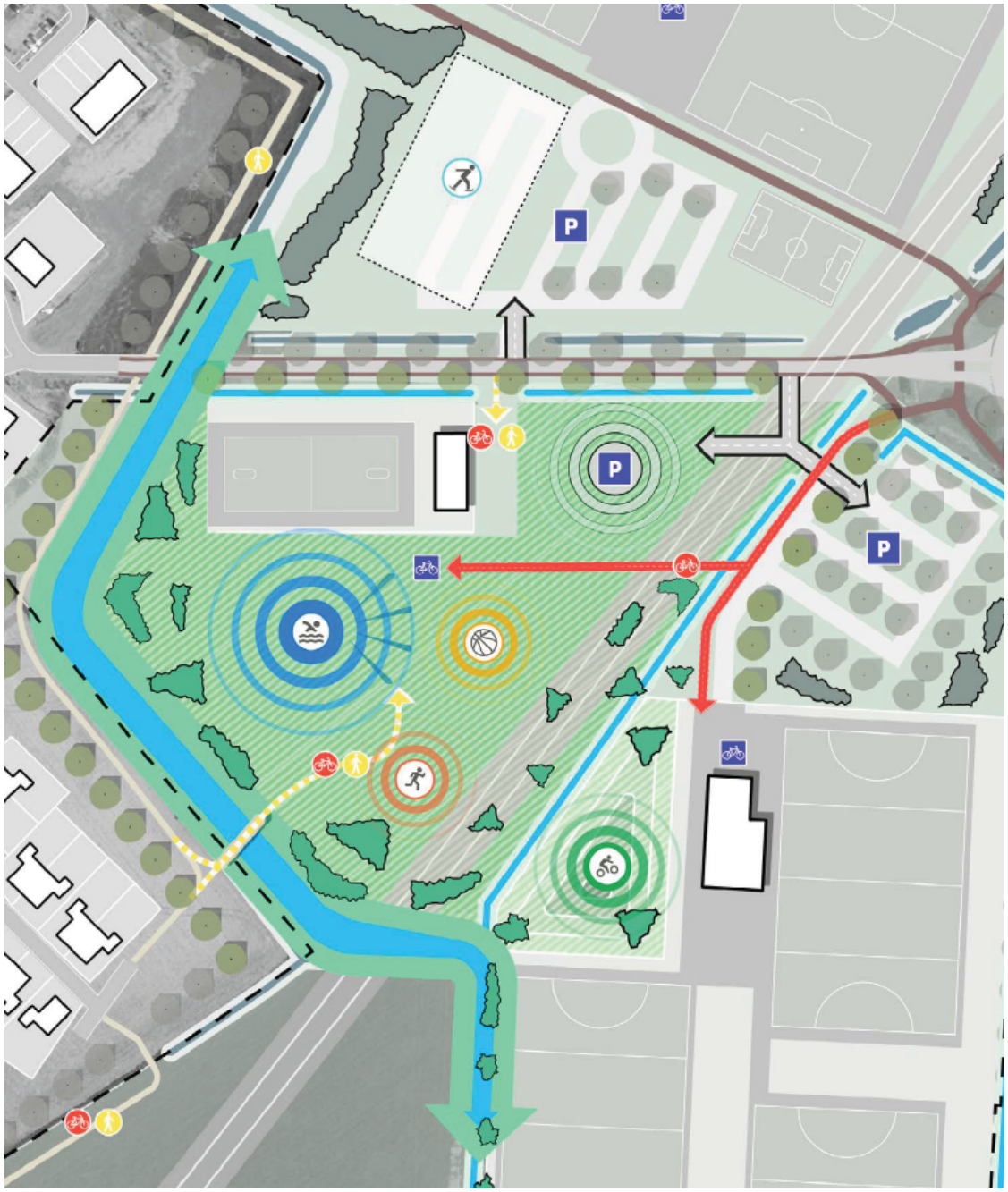
- Scope: ontwerp en realisatie

- Aanbestedingsprocedure:
  - Europees, niet-openbaar
  - Beste prijs/kwaliteitverhouding
  - Indienen van voorlopig ontwerp

  Mogelijke gunningscriteria:
  - -Prijs
  - -Functionaliteit
  - -Architectuur/stedenbouwkundige inpassing
  - -Onderhoud
  - -Duurzaamheid
  - -Plan van aanpak

Omgeving zwembad

- Naast zwembad nog andere (sport)functies naar de Ooigraaf
  - Beuningen on Ice
  - Fitparcours
  - Pumptrack / skatevoorziening
  - Basketbalveld
- Openbaar groen
- Verkeer en parkeren


P
P
P

Tijdlijn na december 2022

- Aanbesteding
  - 1e helft 2023
- Planologische procedure
  - 2e helft 2023
- Omgevingsvergunning
  - 2e helft 2023 / 1e helft 2024
- Bouwtijd
  - 2024/2025
  - Bouwverkeer via Ooigraaf

GEMEENTE BEUNINGEN

Planologische procedure

Afhankelijk van de invoering omgevingswet (per 1-7-2023):

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
  of
- Bestemmingsplanprocedure