GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Realisatie nieuw zwembad aan de Ooigraaf	Raadsvergadering	20 december 2022
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	S&B
Registratienummer	: bb22.00743	Datum	7 december 2022
Registratiecode	:	Commissie 2	
Auteur	: Elsebeth de Landmeter, de	Datum	
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	15 november 2022
		Portefeuillehouder	P.J.W. Cobussen

Samenvatting

Vorig jaar december (2021) besloot de gemeenteraad tot nieuwbouw van zwembad De Plons. Bovenop het basisscenario werd gevraagd een aantal opties uit te werken. Naast uitwerking van het basisscenario zijn per plusoptie de financiële en maatschappelijke effecten in beeld gebracht. We hebben, samen met de verenigingen, de Sportraad en de huidige exploitant van de Plons, een Programma van Eisen gemaakt. Daarnaast is er met de projectgroep en stuurgroep een aanbestedingsstrategie opgesteld en onderzoek gedaan naar een passende exploitatievorm. Tenslotte geeft de ruimtelijke studie Ooigraaf antwoord op de vraag of naast het zwembad ook een aantal andere functies hun plek kunnen vinden in de sportzone aan de Ooigraaf. We stellen de gemeenteraad voor om te kiezen voor het basisscenario met de plusoptie: Een beweegbare bodem in het instructiebad.

Besluit om

1. Kennis te nemen van het Programma van Eisen;

2. Akkoord te gaan met de voorgestelde aanbestedingsstrategie;

3. Akkoord te gaan met de voorgestelde exploitatievorm;

4. Akkoord te gaan met het advies om te kiezen voor basisscenario plus beweegbare bodem in het instructiebad;

5. De financiële consequenties te verwerken bij de Perspectiefnota 2023;

6. Kennis te nemen van de locatiestudie Ooigraaf.

Inleiding

Op 21 december 2021 ging de gemeenteraad akkoord met de keuze voor nieuwbouw van het zwembad aan de Ooigraaf in Beuningen. Dit jaar zijn de plannen verder uitgewerkt en is er een Programma van Eisen opgesteld, een aanbestedingsstrategie beschreven en een passende exploitatievorm gezocht. Daarnaast zijn de door de gemeenteraad genoemde plusopties uitgewerkt zowel financieel als ook maatschappelijk. Inpassing van verschillende ruimte vragende functies op de locatie aan de Ooigraaf zijn weergegeven in de ruimtelijke studie Ooigraaf. De resultaten daarvan worden gedeeld in bijgaand raadsvoorstel en de daarbij behorende bijlagen.

Beoogd effect
Beuningen streeft naar een breed voorzieningenaanbod voor haar inwoners. Gelet op het feit dat in 2025 zwembad De Plons aan vervanging toe is, maken we nu reeds plannen voor nieuwbouw.

Argumenten

1 *Het Programma van Eisen kwam tot stand in overleg met de verenigingen en de huidige exploitant van De Plons*.
Bij het vorige besluit van de gemeenteraad was de keuze al gemaakt voor het basisscenario en voor de locatie De Ooigraaf. Dit basisscenario is uitgewerkt in een Programma van Eisen (PvE) (bijlage 1). Hierin is opgenomen welke functies een plaats moeten krijgen in het nieuwe zwembad en welk ruimtebeslag (in m2) de verschillende functies hebben. Er is dus nog geen ontwerp, maar slechts een overzicht van de benodigde m2. In de aanbesteding vragen we de partijen die inschrijven om een ontwerp te maken waarin alle elementen uit het PvE opgenomen zijn. Ook de verschillende opties zijn beschreven in het PvE.

2 *Bij de gekozen aanbestedingsstrategie kiezen we voor kwaliteit en proberen we het beste uit de markt te halen.*
In bijlage 3 is beschreven welke vormen van aanbesteden mogelijk zijn. Kort samengevat is het advies te kiezen voor:
- Een geïntegreerd contract voor het ontwerp en de realisatie van het zwembad (Design&Build). Daarmee heeft de gemeente slechts één, gespecialiseerde, contractpartij die verantwoordelijk is voor een integraal ontwerp en uitvoering;
- Een aanbesteding op basis van Design & Build, waarbij aan marktpartijen wordt gevraagd om op basis van de opgestelde documenten een voorlopig ontwerp in te dienen als onderdeel van de aanbesteding;
- Een niet-openbare aanbestedingsprocedure. Er worden 5 partijen geselecteerd op vooraf vastgestelde criteria. De 5 hoogst scorende partijen, worden gevraagd in te schrijven op de daadwerkelijke aanbesteding. In deze fase wordt gevraagd een ontwerp te maken. Door deze fasering in te brengen, wordt alleen van serieuze, kansrijke inschrijvers de inspanning gevraagd om te tekenen en te rekenen. Partijen ontvangen hiervoor een rekenvergoeding;
- Het gunningscriterium 'beste prijs-kwaliteit verhouding met vaste prijs'.

Door een prijsplafond in te bouwen, ligt het onderscheidend vermogen van de partijen in de kwaliteit die geleverd wordt. De verwachting is dat concurrentie op prijs tussen de verschillende partijen gering is aangezien er een marktconforme calculatie aan ten grondslag ligt. Duurzaamheid zal een belangrijke weging krijgen bij de gunning.

3 *Exploitatie door een commerciële marktpartij past het beste bij de gemeente Beuningen.*
Gemeente Beuningen heeft op dit moment geen eigen sportbedrijf en de wens om dat op te richten is er niet. We zijn als gemeente gebaat bij een efficiënte en effectieve wijze van exploiteren van het zwembad. In de markt zijn landelijke en lokale partijen actief die bewezen hebben op goede wijze een zwembad te kunnen en willen exploiteren. Het is raadzaam van die kennis en kunde gebruik te maken. In het eindrapport (bijlage 2) is een overzicht opgenomen van de verschillende exploitatievormen met daarbij de voor- en nadelen. Het voorstel is om te kiezen voor een private partij en de exploitatie door middel van een aanbesteding in de markt te zetten. Bij de randvoorwaarden die we meenemen in deze aanbesteding kunnen we in voldoende mate de belangen van de gemeente borgen. De huidige gebruikers zijn met deze exploitatievorm bekend en zijn hier tevreden over.

4 *Het advies is om te kiezen voor het basisscenario met een beweegbare bodem in het instructiebad.*
Het basisscenario is een prima, sober, doelmatig en duurzaam scenario. Daar kan Beuningen minimaal de komende 40 jaar mee uit de voeten. Met de toevoeging van de beweegbare

bodem in het instructiebad wordt het zwembad echter wel een stuk functioneler ten opzichte van het basisscenario en is daarmee beter te exploiteren. Met een beweegbare bodem kun je een grote groep instructie geven. Ook is het instructiebad 2 meter diep in plaats van 1,35 en kun je het bad dus goed voor zwemlessen gebruiken. In combinatie met het wedstrijdbad heb je op deze manier meer mogelijkheden voor zwemlessen en is een beweegbare bodem in het wedstrijdbad overbodig. Een beweegbare bodem kan ingezet worden voor mensen met een (zware) beperking en/of ouderen waarbij de waterdiepte en de temperatuur van het water exact moet worden afgestemd. Voor baby's, peuters en kleuters kan de bodem omhoog worden gezet, net als bijvoorbeeld voor een potje watervoetbal voor de wat oudere jeugd. Het is een bewezen concept want in vrijwel alle nieuwe zwembaden in Nederland wordt deze combinatie (wedstrijdbad in combinatie met instructiebad met beweegbare bodem) toegepast.

5 *De realisatie van het zwembad heeft financiële consequenties en moet verwerkt worden in de bestuursrapportages.*

In de perspectiefnota 2023 worden de financiële consequenties verwerkt die nieuwbouw van het zwembad met zich mee brengt. We lenen het geld voor de nieuwbouw dus leidt dit tot kapitaallasten vanaf het jaar nadat het zwembad is opgeleverd. De planning nu is dat het zwembad in 2025 wordt opgeleverd, dus vanaf 2026 wordt de volledige kapitaallast opgenomen. In 2026 wordt de boekwaarde van het huidige zwembad De Plons, afgewaardeerd tot nihil. We schrijven lineair af en hanteren verschillende afschrijvingstermijnen voor inventaris (10 jaar), installaties (15 jaar) en gebouw (40 jaar). Gelet op het beslag wat deze investering legt op de beschikbare middelen van de gemeente is het advies om als extra optie alleen de beweegbare bodem in het instructiebad toe te voegen. Met deze toevoeging realiseert de gemeente Beuningen een duurzame voorziening, in alle opzichten (functioneel, financieel en fysiek), voor de komende 40 jaar.

6 *In de locatiestudie wordt aangetoond dat alle verschillende functies in te passen zijn op het sportpark aan de Ooigraaf.*

Naast het zwembad zijn er nog een aantal andere functies die een plaats moeten gaan krijgen op het sportpark De Ooigraaf. In de ruimtelijke studie (bijlage 4) hebben we gekeken of het zwembad, een pumptrack, Beuningen on ice, een fitparcours en een basketbalveld ingepast kunnen worden op de beschikbare ruimte. Dit is in m2 mogelijk. Een exacte invulling kunnen we pas maken als duidelijk is waar het zwembad precies op het perceel gaat 'landen' en hoe het ontwerp van het zwembad is.

Kantekeningen

1 De bouwwereld is enorm in beweging.

Het zal niemand zijn ontgaan, dat de bouwwereld enorm onder druk staat. Er is een tekort aan materialen en mensen en daardoor schieten de prijzen de lucht in. Op dit moment is de realiteit dat sommige bouwprojecten daardoor niet gestart worden, of tussentijds financieel flink aangepast moeten worden. We hebben in de (financiële) raming om die reden forse posten 'onvoorzien' opgenomen. Gedurende het proces zullen we steeds moeten kijken of de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit voorstel, nog steeds voldoen. Bij een afwijking buiten de kaders zoals die in dit voorstel worden vastgelegd, zullen we aan uw raad een aangepast voorstel voorleggen.

2. *De energielasten zijn op dit moment onvoorspelbaar en extreem hoog.*

Door mondiale factoren zijn de energielasten op dit moment extreem hoog en onvoorspelbaar. De uitgangspunten voor de berekening van de exploitatie zijn niet gebaseerd op deze extremen. De vraag is ook wat de energielasten zullen zijn als het zwembad in 2025 in gebruik wordt genomen. Kortom: het is belangrijk op te merken dat de huidige energielasten hoger zijn dan waarmee rekening is gehouden in de exploitatieberekening, maar dat we voor de toekomst niet weten hoe de prijzen zich ontwikkeld hebben op het moment dat een nieuw zwembad in gebruik genomen gaat worden.

3. Planologisch zal het plan (bestemmingsplan of omgevingsplan) aangepast moeten worden.

Er moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen. Voordat het zwembad kan worden gerealiseerd moet er een afwijking van het omgevingsplan plaatsvinden. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken.

4. We honoreren niet alle wensen van de gebruikers.

Bij het voorgestelde scenario wordt uitgegaan van een vierbaans wedstrijdbassin met een diepte van maximaal 2,50 meter. Bij de keuze voor een vijfbaans wedstrijdbassin 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. Ook met een vijfde baan blijft het zwembad ongeschikt voor regionale zwem- en waterpolowedstrijden. Pas met en zesbaans zwembad is er spraken van een zogenoemde C-accommodatie in de terminologie van de KNZB.

Daarnaast word er uitgegaan van een diepte van maximaal 2,50 meter. De duikverenigingen en synchroonzwemvereniging hebben minder diepte beschikbaar waardoor een klein deel van het programma mogelijk elders plaats dient te vinden. De synchroonzwemvereniging 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 meter belangrijker. De duikverenigingen maken op dit moment ongeveer 3,5 uur per week gebruik van zwembad de Plons. De keuze voor een diepte van 3 meter brengt een extra jaarlast van €30.600 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.

Toevoeging van een glijbaan en een sauna passen niet in het uitgangspunt van sober en doelmatig. In het basisscenario zit bovendien al een whirlpool als luxe element.

5. Buitenbad met ligweide vraagt een forse investering die niet opweegt tegen de meerwaarde.

Anders dan de andere plusopties vormt de toevoeging van een buitenbad met ligweide een aanzienlijke toevoeging op het basisscenario en zorgt voor zeer aanzienlijke extra structurele kosten, terwijl de maatschappelijke meerwaarde beperkt is. Dat heeft mede te maken met de ruime aanwezigheid van onoverdekt zwemwater in de omgeving (onder andere De Tuimelaar en zwemplas de Groene Heuvels). Om die reden is het advies deze plusoptie verder buiten beschouwing te laten.

6. Het nieuwe zwembad heeft geen permanente peutervoorziening.
In het huidige zwembad is een permanente peutervoorziening. In het nieuwe zwembad is deze voorziening er niet meer. Voorgesteld wordt om in het instructiebad een beweegbare bodem toe te voegen. Het instructiebad kan dan ook gebruikt worden als één groot peuterbad, maar dat leidt er toe dat het peuterzwemmen alleen op gezette tijden kan plaatsvinden en dat op dat moment het instructiebad niet beschikbaar is voor andere activiteiten.

Financiën
Op dit moment kost het zwembad jaarlijks € 120.000 euro. Dit bedrag is zo laag omdat het zwembad vrijwel afgeschreven is en slechts in stand wordt gehouden in afwachting van nieuwbouw. Een nieuw zwembad leidt tot een forse extra investering. Het basisscenario zal uitkomen op gemiddeld € 770.900 euro per jaar en dat 40 jaar lang. Het basisscenario met beweegbare bodem leidt tot een jaarlast van gemiddeld € 807.000 euro. In het dekkingsvoorstel zoals opgenomen in bijlage 6 is zichtbaar gemaakt welke exacte jaarlast te verwachten is de komende jaren. Omdat er sprake is van een lineaire afschrijving verschilt dit jaarlijks iets (en wordt ieder jaar iets lager).

Tijdspad
Na het raadsbesluit op 20 december 2022 kan de aanbesteding voor de bouw van het zwembad voorbereid worden. Het eerste halfjaar van 2023 zal gebruikt worden voor het doorlopen van deze procedure. Nadat de aanbesteding voor het ontwerp en realisatie, gegund is aan een partij, kan het ontwerp verder uitgewerkt worden. Dat zal de tweede helft van 2023 in beslag nemen. De omgevingsvergunning samen met de afwijkingsprocedure kan dan in Q1 en Q2 van 2024 aan de orde komen zodat halverwege 2024 gestart kan worden met de bouw. In 2024 zal dan ook de aanbesteding voor de exploitatie plaatsvinden. Eind 2025 is het nieuwe zwembad klaar.

Duurzaamheid
In het PvE is het gemeentelijk beleid vertaald naar basiseisen ten aanzien van de duurzaamheid. Deze basiseisen hebben betrekking op de volgende duurzaamheidthema's:
- energiebesparing;
- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- circulariteit.

In het vervolgtraject worden deze eisen verder uitgewerkt. Hierbij zal tevens de mogelijkheid voor het verzwaren van de eisen worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het verder reduceren van het energieverbruik. In het PvE wordt uitgegaan van een bijna energieneutraal gebouw (BENG). Vooralsnog wordt er niet voor gekozen om van een energie neutraal gebouw (ENG) uit te gaan. Vanwege de grote energievraag voor het verwarmen van het zwembad is het namelijk niet mogelijk om de gevraagde energie volledig op locatie op te wekken. Bovendien bestaan er binnen de gemeente plannen voor de realisatie van een warmtenet. Met behulp van dit warmtenet kan wel aan de energievraag worden voldaan. Hiermee is het opwekken van warmte/energie op locatie niet langer nodig. Het gebouw kan zo nodig te zijner tijd eenvoudig op dit warmtenet worden aangesloten. Tevens zijn in het gebouw een ontvangst- en distributieruimte voor het warmtenet opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid tot aanleg van een warmtenet in Beuningen/Ewijk op het moment dat het aan de orde is.

Naast de duurzaamheidseisen in het PvE is duurzaamheid een belangrijk thema in de aanbestedingsprocedure. Aanbieders worden namelijk uitgedaagd om een zwembad te ontwerpen, waarbij – binnen het financiële kader – maximaal invulling aan de duurzaamheidthema's wordt gegeven. Het gunningscriterium 'duurzaamheid' weegt zwaar.

Communicatie
Dit voorstel is tot stand gekomen na intensief overleg met verenigingen die actief zijn bij de Plons, de Sportraad en met de exploitant van De Plons. Daarnaast spreken wij (toekomstig) omwonenden op 17 november over deze plannen. We hebben een animatie gemaakt voor raadsleden, maar ook voor de inwoners via social media om de keuze voor de plusopties kort en bondig te visualiseren.

In het vervolgtraject zullen wij bij de aanbesteding ook weer de gebruikers en de Sportraad betrekken. Wij zullen ze raadplegen bij de nadere uitwerking van het Programma van Eisen.

De omwonenden willen we raadplegen bij de inrichting van het openbaar gebied en de uiterlijke verschijningsvorm van het zwembad.

Evaluatie
Aanbesteding en gunning is uitwerking en daarmee een bevoegdheid van het college. Uiteraard informeren wij de raad actief over de voortgang.

Bijlagen
01 Programma van Eisen at22001616
02 Eindrapport Synarchis at22001615
03 Aanbestedingsstrategie at22001614
04 Locatiestudie Ooigraaf at22001668
05 Dekkingsvoorstel at22001718

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken secretaris	Daphne Bergman burgemeester

Besluit d.d.

Esther Jonkman griffier	Daphne Bergman voorzitter