Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Tom de Kleer		**Opgesteld door:** Marie Monique van der Salm, ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed
Besluitvormende vergadering: 23 februari 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 96779	**Raadsnummer** 2023-011
Titel / onderwerp: Locatiekeuze nieuw binnenzwembad		

Samenvatting:
Bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen van de visie op sport en bewegen op 18 november 2021 (rapport locatie onderzoek, bijlage 8 Uitwerkingsplan III Businesscase De Wel - oktober 2021) heeft de raad besloten als volgende stap een locatieonderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad te doen. Hierbij is aangegeven dat de definitieve beslissing over nieuwbouw of renovatie wordt gemaakt na het opleveren van de resultaten van het locatie onderzoek.

De locatiekeuze en het daarbij behorende locatie onderzoek is op 29 september aan de hand van een dillemanota door de raad besproken. Daarbij zijn enkele vragen naar voren gekomen. Deze vragen zijn onderzocht en de resultaten verwerkt.

In dit raadsvoorstel de vraag tot besluitvorming over de bouw van een nieuw binnenzwembad en de keuze voor een locatie.

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport locatie onderzoek nieuw binnenzwembad
2. Over te gaan tot bouw van een nieuw binnenzwembad in de gemeente Nieuwkoop
3. Als locatie te kiezen voor locatie 2 (veld 2 S.V. Nieuwkoop)

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding/Aanleiding
Zwembad De Wel is gebouwd in 1988. De technische levensduur is 40 jaar. In 2027 en 2029 staat groot onderhoud gepland in het MJOP. In dit kader heeft bureau K3H Architecten en Adviseurs BV in Q4 2020 onderzoek gedaan naar de keuze tussen groot onderhoud en nieuwbouw. Er is in kaart gebracht wat een nieuw zwembad kost ten opzichte van renoveren van het huidige bad in investeringsbedrag en jaarlijkse exploitatiekosten. Uit dit onderzoek komt nieuwbouw als beste keuze naar voren. Het onderzoek van K3H was locatie onafhankelijk.
Naar aanleiding van het rapport van K3H heeft de raad bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen van de visie op sport en bewegen op 18 november 2021 besloten als volgende stap een locatieonderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad te doen. Hierbij is aangegeven dat de definitieve beslissing over nieuwbouw of renovatie wordt gemaakt na het opleveren van de resultaten van het locatie onderzoek.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Kerntaken van De Wel zijn het realiseren van zwemveiligheid en het bieden van faciliteiten voor sport en bewegen voor de inwoners van de gemeente Nieuwkoop. Deze functie willen we toekomstbestendig binnen de gemeente blijven bieden.

Kader/eerdere besluiten/voorgeschiedenis
In Q2 2021 is het Huisvestingsrapport van K3H aan college en raad gepresenteerd. Naar aanleiding van dit rapport heeft de raad bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen van de visie op sport en bewegen op 18 november 2021 besloten als volgende stap een locatieonderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad te doen. Hierbij is aangegeven dat de definitieve beslissing over nieuwbouw of renovatie wordt gemaakt na het opleveren van de resultaten van het locatie onderzoek.

Tijdens een B&W-presentatie op 30 augustus 2022 is het locatieonderzoek aan de raad gepresenteerd. Tijdens de MR op 29 september 2022 is dit onderwerp besproken aan de hand van een dilemmanota. Hierbij zijn een aantal vragen naar voren gekomen. De beantwoording van deze vragen is verwerkt in dit raadsvoorstel en het bijgevoegde rapport locatie onderzoek.

Participatie / betrokken partijen / personen
In het kader van het onderzoek is gesproken met de huidige gebruikers van de beoogde potentiële locaties. Het bestuur van Stichting tot behoud Aarweide is positief over de eventuele bouw van een nieuw overdekt zwembad op een deel van de huidige ligweide van Aarweide. Zij zien diverse mogelijkheden voor samenwerking waarbij zij een volledig samengaan op lange termijn niet uitsluiten. De garantie van de gemeente dat het buitenbad behouden blijft, is hierbij een voorwaarde.
Het bestuur van S.V. Nieuwkoop is positief over de eventuele bouw van een nieuw overdekt zwembad op veld twee. Zij leveren een veld in maar de wens voor twee kunstgrasvelden wordt dan gerealiseerd. Zie voor meer informatie de verslaglegging in het rapport.

In april en mei 2022 is op het platform Denkmee aan inwoners de mogelijkheid geboden om mee te denken over de locatie voor de bouw van een nieuw zwembad. Circa 250 inwoners hebben hieraan deelgenomen. De resultaten van het participatietraject zijn in juli gedeeld door middel van een raadsbrief. Direct omwonenden van het huidige zwembad hebben een brief ontvangen.
De raad is door middel van een raadsbrief geïnformeerd over de resultaten van dit traject. Inwoners zijn geïnformeerd over de resultaten door middel van twee persberichten. Het eerste persbericht direct na sluiting van Denkmee en een tweede persbericht met de inhoudelijke resultaten.

Op 19 oktober 2022 is gesproken met de VON en GCN naar aanleiding van een door hen voorgestelde alternatieve locatie naast bedrijventerrein De Olm in verband met benutting van eventueel beschikbaar komende restwarmte. Hierbij was ook de directeur van Omefa aanwezig in verband met een idee over de realisatie van een ijsbaan naast het nieuw te bouwen zwembad.

Duurzaamheidsaspecten
Het nieuw te bouwen zwembad kan ruim voldoen aan de BENG normen. Naar aanleiding van de bespreking van de dilemmanota op 29 september 2022 is adviesbureau DWA gevraagd een quickscan uit te voeren naar de energievoorziening van het nieuw te bouwen zwembad. Belangrijkste conclusie is dat de mate van duurzaamheid van het nieuw te bouwen zwembad niet wordt beïnvloed door de te kiezen locatie.

Voor de aardgasvrije verwarming van het zwembad zijn vier concepten toepasbaar. Het concept “bodemwarmtepomp, WKO-bron en zonthermie” is de meest duurzame optie voor het zwembad en is onafhankelijk van de locatiekeuze toepasbaar. Het energieverbruik is bij dit concept het laagst. De elektrabehoefte bedraagt op basis van een ingeschat gemiddeld tarief voor de komende 30 jaar (exclusief indexatie) € 102k per jaar. Ter vergelijking de gemiddelde energiekosten van het huidige zwembad vóór het nieuwe energiecontract bedroegen circa € 115k. Op basis van het nieuwe energiecontract wordt dit een veelvoud (schatting € 400k - € 700k per jaar). Een nieuw zwembad leidt tot een forse verlaging van de energiekosten.
Uit het onderzoek van DWA blijkt dat restwarmte van De Olm onvoldoende continuïteit kan bieden als alternatieve warmtebron voor zonthermie. Daarnaast is er geen substantieel kostenvoordeel te verwachten ook als het nieuwe zwembad op de locatie van de IJsclub naast De Olm gebouwd zou worden. Als gemeente ondersteunen we nadrukkelijk het onderzoek naar de mogelijkheden voor restwarmte, bijvoorbeeld voor de woonwijk dichtbij.

Een overweging is om voor een concept te kiezen dat zich ook goed leent voor warmtelevering aan omliggende woningen en gebouwen. Dit is het concept “bodemwarmtepomp, WKO-bron en benutting diverse bronnen via een Smart Thermal Grid”. De belangrijkste warmtebron hierbij is aquathermie. Ook andere bronnen zoals zonthermie en/of restwarmte van bedrijven kunnen hieraan gekoppeld worden. Het zwembad vormt dan de startmotor voor het aardgasvrij maken van een deel van Nieuwkoop. Voor opschaling naar de omgeving moeten voldoende woningeigenaren (particulier en corporatie) rondom de locatie bereid zijn om aan te sluiten op het Smart Thermal Grid. Dit vergt nader onderzoek. Locatie 1 (huidig De Wel) en locatie 2 (S.V. Nieuwkoop) lenen zich hiervoor. Bij locatie 3 (Aarweide) is de omgeving niet geschikt. Indien een Smart Thermal Grid wenselijk is, dan heeft dit invloed op de locatiekeuze.

Gezondheid
De belangrijkste kerntaak van het zwembad is het bieden van zwemonderwijs aan de inwoners van de gemeente Nieuwkoop om de zwemveiligheid en daarmee de zelfredzaamheid te vergroten. De tweede kerntaak betreft het bieden van faciliteiten voor sport en bewegen. Deze kerntaak draagt bij aan preventieve gezondheid.

Varianten met argumenten voor en tegen

Samenvatting Maatschappelijke Kosten & Baten Analyse (MKBA)

	Potentiële locaties nieuw binnenzwembad		
	1. Huidige locatie	2. S.V. Nieuwkoop	3. Aarweide
Financiële effecten			
Verwervingskosten*	0	-€ 1.200.000	0
Resultaat woningbouw**	0	€ 600.000	€ 600.000
Totaal financieel	0	-€ 600.000	€ 600.000
Maatschappelijke effecten* **			
Resultaat woningbouw	-	+++	+++
Combinatie sportfuncties	-	++	++
Bereikbaarheid (inclusief OV)	+++	+++	+
Verkeersveiligheid	++	++	+
Parkeren	++	++	+
Duurzaamheid bij Smart Thermal Grid			
Warmtenet	++	+	-
Alternatief kans op restwarmte	+	+	+
* prijspeil 2021			
** o.b.v. scenario met hoogste opbrengst binnen kaders woonbeleid, bedragen netto contante waarde 2022-2026, prijspeil 2022			
*** schaal van +++ [uitstekend] tot – [slecht of niet mogelijk]			

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het rapport locatie onderzoek nieuw binnenzwembad
2. Over te gaan tot bouw van een nieuw binnenzwembad in de gemeente Nieuwkoop
3. Als locatie te kiezen voor locatie 2 (veld 2 S.V. Nieuwkoop)

In de MKBA zijn welvaartseffecten van de alternatieven voor een locatie tegen elkaar afgezet met daarin zowel financiële kosten en opbrengsten als maatschappelijke effecten. Daarnaast heeft een participatietraject plaatsgevonden. Op basis van de MKBA en het participatietraject is het advies tot stand gekomen.

De drie onderzochte locaties zijn in principe allen mogelijk. Locatie 1 (de huidige locatie), heeft echter niet de voorkeur omdat deze locatie in tegenstelling tot de andere locaties geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is er geen mogelijkheid om sportfuncties te combineren. In het locatieonderzoek is nadrukkelijk aandacht besteed aan een mogelijke combinatie met een nieuw te bouwen Steupel. De oppervlakte is echter te klein om hier op termijn een nieuwe sporthal De Steupel te bouwen.

Een nieuwe sporthal ter vervanging van het huidige gebouw kan wel gebouwd worden op locatie 2 (S.V. Nieuwkoop). De huidige sporthal De Steupel kan echter nog jaren mee. Vanuit onderhoud is er geen noodzaak om op dit moment nieuwbouw te overwegen. Indien het nieuwe zwembad op locatie 2 gebouwd gaat worden kan er wel rekening mee worden gehouden, dat er op lange termijn een uitbreiding van het gebouw komt waardoor in één gebouw sporthal en binnenzwembad gecombineerd kunnen worden.

Locatie 2 en locatie 3 (zwembad Aarweide) zijn beide goede opties. We zien dat qua maatschappelijke effecten locatie 2 iets beter scoort. We zien ook dat deze locatie financieel een nadeel heeft ten opzichte van locatie 3. Uit recent uitgevoerd onderzoek naar het energievraagstuk blijkt dat dat mate van duurzaamheid van het nieuw te bouwen zwembad niet wordt beïnvloed door de te kiezen locatie. We benoemen ook dat uit dit onderzoek een plusje op duurzaamheid komt bij locatie 2, omdat er koppelingen mogelijk zijn voor de installatie met omliggende woningen en gebouwen. Het college stelt alles overwegende voor locatie 2, SV Nieuwkoop te kiezen. Hierbij speelt het behoud van het zwembad in de kern Nieuwkoop ook een rol.

Kantekeningen/risico's en beheersmaatregelen
N.v.t. in deze fase.

Financiële, Juridische en personele gevolgen
Voor de keuze van de locatie verwachten we geen juridische en/of personele gevolgen. De financiële gevolgen van specifiek de locatiekeuze van het zwembad staan bovenstaand toegelicht bij de afweging van de varianten. In het rapport locatie onderzoek wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Bij het huisvestingsonderzoek (reeds gedeeld met de raad in Q2 2021) is een eerste inschatting gemaakt van de bouwkosten (exclusief aanvullende kosten) voor een nieuw zwembad; een bedrag van € 8,1 miljoen. Voor de volledigheid is een samenvatting van het huisvestingsonderzoek als bijlage aan het locatieonderzoek toegevoegd. Een belangrijke conclusie uit dit onderzoek is, dat de kapitaallasten bij renovatie en nieuwbouw vrijwel gelijk zijn (respectievelijk € 286.000 en € 297.500 per jaar).

In november 2022 is de inschatting van de bouwkosten bij nieuwbouw geactualiseerd. De verwachtte bouwkosten bedroegen op dat moment € 9,1 miljoen. Voor de periode 2023 tot en met 2025 rekenen we, in overeenstemming met de bouwkostenraming voor de IKC's, met een inflatiepercentage van respectievelijk 8%, 5% en 5%. Dit leidt tot een geraamde bouwkostensom van € 10,8 miljoen in 2025, de planning is dat in 2025 de prijsafspraken voor de bouw kunnen worden vastgesteld. Gelet op alle financieel-economische ontwikkelingen moet er rekening mee gehouden worden dat de definitieve kosten kunnen afwijken van het hierboven genoemde.

Met de vaststelling van de Meerjarenbegroting 2023-2026 is besloten een reserve te vormen voor de dekking van de toekomstige kapitaallasten van het zwembad van € 8 miljoen over de jaren 2023-2025. Bij zowel de aanbiedingsbrief van het collegeprogramma als in de Meerjarenbegroting is aangegeven dat we *"Als gemeente bewust de keuze maken te gaan voor nieuwbouw van ons zwembad omdat we dit belangrijk vinden en we hier de komende jaren voor willen sparen. In deze begroting storten we in 2023 (€ 2 miljoen), 2024 en 2025 (beide € 3 miljoen) in een reserve voor de dekking van toekomstige kapitaallasten van het nieuwe zwembad. Zodra uit nadere berekeningen een beter inzicht blijkt van de werkelijke kosten kan besloten worden om een aanvullende storting te doen als daarvoor ruimte ontstaat in de begroting of jaarrekening."* Bij vaststelling van de jaarrekening 2022 bekijken wij of er ruimte is de reserve voor het zwembad aan te vullen zodat voldoende dekking aanwezig is voor de meest recente kosteninschatting. Bij vervolgstappen (stedenbouwkundige uitwerking, ontwerp, aanbesteding, etc.) wordt de kostenonderbouwing steeds gedetailleerder uitgewerkt. Uiteraard wordt de raad hiervan op de hoogte gehouden. Indien nodig ontvangt de raad voorstellen om bij te sturen.

Naast stijgende bouwkosten zijn het afgelopen jaar de energiekosten nog sneller gestegen. De hoge energieprijzen geven extra noodzaak tot verduurzaming en energiezuinigheid. De hoge energieprijzen maken ook dat de businesscase voor nieuwbouw positiever uitvalt ten opzichte van renovatie, waarbij minder mogelijkheden zijn voor besparing op energieverbruik. In het rapport locatie onderzoek wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Na het besluit van de raad ten aanzien van het principe om een nieuw zwembad te bouwen op de voorgestelde locatie wordt een voorbereidingskrediet gevraagd aan de raad. Als uitkomst van de voorbereiding zal de raad gevraagd worden een krediet beschikbaar ter stellen voor de realisatie van het zwembad. Deze beide besluiten zijn noodzakelijk om te komen tot een nieuw zwembad.

Bijlagen

1. Rapport locatie onderzoek nieuw binnenzwembad inclusief bijlagen
2. Bijlage 10 rapport locatie onderzoek DWA Quickscan energievoorziening

Advies meningsvormende raad I 9 februari 2023

De gewogen meerderheid van de raad (SBN, CDA en D66) heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een discussiestuk in de volgende besluitvormende raadsvergadering op verzoek van in ieder geval VVD, NN en SGP-CU vanwege o.a. wel of niet noodzaak uitgebreider onderzoek naar landijsbaan (Olm) en kosten.