Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-21001190

Agendapunt:

Heerlen,
1 juni 2021

Onderwerp
Centrumbad

Inleiding/aanleiding
Ten aanzien van het toekomstbestendig maken van zwemmen in Heerlen zijn de laatste jaren belangrijke stappen gezet. Zo is er een investeringskrediet voor de renovatie van het zwembad in Hoensbroek beschikbaar gesteld en is er een aanbestedingsprocedure doorlopen met betrekking tot de exploitatie van de komende 11 jaar.
In het coalitieakkoord 2018-2022 is tevens de ambitie vastgelegd om een volwaardig Centrumbad te realiseren. De planvorming hieromtrent is afgerond dat heeft geresulteerd in een businesscase inclusief investeringsbehoefte die hierbij aan de raad wordt voorgelegd.

Visie op gemeentelijke zwembaden
Eerder hebben we richting de raad in verschillende bestuurlijke documenten al onze visie op de samenhang tussen beide gemeentelijke baden (Zwembad Hoensbroek en Centrumbad) gedeeld. We voorzien in de toekomst twee gemeentelijke zwembaden, geëxploiteerd door één organisatie en die qua voorzieningsgebied en qua functies volledig complementair aan elkaar zijn. We beschouwen het zwembad in Hoensbroek als een zwemvoorziening met een vrij compleet zwemaanbod dat voorziet in de zwemwaterbehoefte van zwemverenigingen, les- en schoolzwemmen aanbiedt, doelgroep activiteiten aanbiedt c.q. faciliteert en tevens een aantrekkelijk zwembad is voor jonge gezinnen en jeugd voor recreatief zwemmen in verband met de aanwezigheid van enkele recreatieve elementen. We behouden de bestaande configuratie en breiden dus niet uit qua zwemwater. Het Centrumbad daarentegen zien we voornamelijk als zwemlocatie gericht op doelgroepenactiviteiten (leszwemmen, banen zwemmen en waterfitness e.d.) . In verband met een zo optimale functionaliteit gaan we uit van solitair doelgroepenbad met een afmeting van 25x10m. en een kleinschalige ondersteunende horecafunctie.

In het aanbestedingsproces met betrekking tot de exploitatie van gemeentelijke zwembaden, is het Centrumbad onder voorwaarden tot realisatie meegenomen. De op dat moment beschikbare concept businesscase was onderdeel van de aanbestedingsdocumenten. Sportfondsen heeft deze aanbesteding gewonnen en is daarmee tevens de toekomstige exploitant van het Centrumbad. Toevallige bijkomstigheid is dat Sportfondsen een historie heeft in Heerlen als exploitant van het alom bekende ‘Sportfondsenbad’.

Centrumbad binnen het Bestuurlijke Programma Centrum
De planvorming van het Centrumbad is integraal onderdeel van het Programma Centrum dat een grootschalige transformatie van het centrum van Heerlen mogelijk maakt. Het realiseren van nieuwe voorzieningen op het gebied van wonen, leisure en cultuur zijn daar een belangrijk onderdeel van. De profilering als dé urban stad in de regio moet gezien worden in relatie tot (kern)waarden als non-conformistisch, lef, experimenteel, van de straat, anders kijken die horen bij Heerlen. De keuze voor een nieuwe zwembad op een prominente locatie aan de cityring in plaats van locatie op een sportcomplex of de rand van de stad getuigt van non-conformisme. De functiewijziging van de locatie van (tijdelijk) stadskantoor naar zwembad toont verder durf en is gericht op transformatie.

Een stedenbouwkundige visie, in de zin van uiteindelijke verschijningsvorm, is in deze fase nog niet opgesteld waardoor het nog te prematuur is om schetsen van het Centrumbad te kunnen toevoegen aan de plannen. Er is wel een document met inspiratiebeelden gemaakt van stadszwembaden dat als inspiratie dient bij de verdere uitwerking en is als bijlage toegevoegd. Gezien de prominente zichtlocatie aan de Cityring, zullen er eisen worden gesteld aan het architectonische ontwerp, ook in relatie tot de Heerlense School. Het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden en structuren draagt in hoge mate bij aan de identiteit van de stad en de herkenbaarheid bij inwoners en bezoekers. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt het gedachtegoed van het bidbook toegepast om zoveel mogelijk (maatschappelijke) waarde te creëren met deze nieuwe voorziening in het centrum.

Globale business case
Na een zorgvuldige zoektocht naar de locatie van het Centrumbad, is de locatie Putgraaf 188 aangewezen als de meest ideale locatie. Voorzien is om de parkeerkelder te behouden. Aan de hand van deze keuze hebben we een complete investeringskostenraming kunnen opstellen en is de concept businesscase afgerond tot een definitieve versie. Hiermee is alle benodigde informatie beschikbaar waardoor het mogelijk is een besluit te nemen tot verdere uitwerking en realisatie.

Na besluitvorming wordt er een projectorganisatie ingericht die aan de slag gaat met verdere uitwerking waaronder het doorlopen van de ruimtelijke/planologische procedures, het uitwerken van het technische ontwerp etc.. Voor het proces van realisatie verwachten we in totaal 2,5 jaar nodig te hebben waarmee de ingebruikname vooralsnog is voorzien begin 2024.

Kader
Meerjarig bestuurlijk Programma 2019-2022
Coalitieakkoord 2018-2022

Kernthema:
Centrum
Sport

Bevoegdheid
Raad

Voorstel

1. De locatie Putgraaf 188 in Heerlen aan te wijzen als de toekomstige locatie voor het Centrumbad.
2. Ten behoeve van de realisatie van het Centrumbad op de locatie Putgraaf 188:

a. een investeringskrediet ter hoogte van € 6,6 miljoen euro beschikbaar te stellen.
b. een incidenteel verlies ter hoogte van € 250.000 af te dekken in de jaarrekening 2021 als gevolg van afwaardering Putgraaf 188
c. in de begroting 2022 een stelpost ad € 100.000 op te nemen voor eventuele asbestsanering en
d. in de begroting 2024 ad € 205.000 op te nemen voor inventaris.

Argumenten

1.1 De locatie Putgraaf 188 is naar voren gekomen als meest geschikte locatie.

Na een intensieve zoektocht denken wij dat de locatie Putgraaf 188 de meest geschikte locatie is vanwege volgende redenen: We zijn eigenaar van het gebouw/perceel en daarmee niet afhankelijk van medewerking van externen. Daarbij komt dat afwaardering reeds voorzien is waarmee er een groot financieel voordeel ontstaat ten opzichte van andere nog te verwerven en af te waarderen locaties.

Een zuidoostelijk gesitueerde locatie in het Centrumgebied heeft de voorkeur met het oog op een zo optimale spreiding van zwemwater in relatie tot het zwembad in Hoensbroek. Het ligt aan de Cityring waarmee het zichtbaar is en impact heeft op de beleving in het centrum. Daarnaast verwachten wij synergie tussen de omliggen wooncomplexen en de geplande naastgelegen studentencampus aan de Rector Driessenweg. Bovendien is dit een locatie die geen complicerende werking heeft op andere centrumontwikkelingen. Een verdere uitwerking van de uitgevoerde locatiestudie is als bijlage toegevoegd.

2.1 We verwachten dat de investeringskostenraming een compleet en realistisch beeld geeft van de benodigde investering.

Met het aanwijzen van de beoogde locatie werd het mogelijk om een complete financiële doorrekening te maken van de benodigde investeringsbudgetten (zie de bijgevoegde business case). In nauwe samenwerking tussen interne en externe financieel adviseurs is het complete financiële plaatje tot stand gekomen en hebben we er vertrouwen in dat de ramingen realistisch zijn.

2.2 Uit capaciteitsberekeningen is gebleken dat het uitbreiden van doelgroepenwater wenselijk is.

In 2019 is de toekomstige behoefte aan zwemwater in kaart gebracht en bepaald welk type zwemvoorziening gewenst is in samenhang met het zwembad in Hoensbroek. Daaruit is gebleken dat er name behoefte is aan solitair doelgroepenzwembad. Daarmee voorziet de gemeente Heerlen in de toekomst aan de toekomstige zwemwaterbehoefte.

2.3 Het Centrumbad draagt bij aan de verdere transformatie van het centrumgebied van traditionele (kantoor, retail) functies naar nieuwe functies (wonen, leisure) daarbij ontstaat er een nieuwe mogelijkheid om het verhaal van Heerlen te vertellen.

De functie van het Centrumbad sluit aan bij thema's van het programma. Allereerst versterkt een zwembad het woon- en leefklimaat. Zeker gezien de nabijheid van de vele

(studenten)woningen in dit gebied. Het betreft een sportvoorziening die van jong tot oud wordt gebruikt. De sport- en beweegstimuleringsprogramma's die Sportfondsen Heerlen in samenwerking met maatschappelijke partners binnen een uitnodigende sportaccommodatie (met een gezonde sportkantine) uitvoert, dragen ook direct bij aan de grote gezondheidsopgave die Heerlen heeft. De Coronacrisis heeft ertoe geleid dat de het belang van een gezonde leefstijl nog meer wordt onderkend dan voorheen.

Naast de maatschappelijke functies van deze nieuwe sportaccommodatie, ambiëren we een verdere verbijzondering van het Centrumbad. Er ontstaat hiermee een nieuwe mogelijkheid om het verhaal van Heerlen te vertellen. Omdat het nieuwe zwembad langs de Romeinse route ligt door het Romeins Kwartier tussen Caumerbeek en Geleenbeek, ligt het voor de hand een link te leggen met waterhuishouding en het badhuis uit de Romeinse tijd. Bij de verdere uitwerking in de projectfase worden hier keuzes in gemaakt.

2.4 Het Centrumbad draagt bij aan de verduurzamingsopgave van het bidbook.
Het vervangen van een gedateerd kantoorgebouw voor een nieuwe duurzame sportaccommodatie draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstelling. Zo kan het dakoppervlakte (een stukje) bijdragen aan de bidbook ambitie tot het realiseren van 5.000 zonnepanelen. Daarnaast beogen we aansluiting op Mijnwater.

2.5 Het Centrumbad bevordert de werkgelegenheid.
Het is de verwachting dat in het nieuwe Centrumbad ca. 6 fte. werkzaam zal zijn. Daarnaast heeft Sportfondsen een verplichting om in te zetten op SROI. Men is hierover in gesprek met het Werkgevers Servicepunt Parkstad met betrekking tot de locatie in Hoensbroek. Te zijner tijd zal deze verplichting ook gelden voor het Centrumbad.

2.6 *Een gedeelte van de (incidentele) kosten moeten we als gemeente sowieso dragen.*
Conform raadsbesluit (BWV-17002459) dient de Putgraaf 188 gesloopt te worden nadat het nieuwe Stadskantoor in gebruik is genomen. Hiervoor is een bestemmingsreserve beschikbaar.

Bepaalde kosten zijn nog niet voorzien maar zullen we, ongeacht het besluit tot realisatie van het Centrumbad, wel moeten dragen. Daarbij gaat het om €100.000 (eventuele) asbestsanering en €300.00 aan sloopkosten. Een eventuele asbestsanering is gepland in 2022, nadat Putgraaf niet meer als tijdelijk kantoor in gebruik is.

Daar staat tegenover dat nu besluiten tot sloop betekent dat er incidenteel (2021) €250.000 afgewaardeerd moet worden omdat de hiervoor gereserveerde bestemmingsreserve op dit moment nog niet toereikend is. Omdat we de afwaardering niet in 2021 begroot hadden, komt de afwaardering ten laste van de jaarrekening 2021.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Ten aanzien van de gekozen locatie is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.
De functie van zwembad is niet passend binnen de vigerende bestemming 'Verkeer-Parkeervoorziening' en het daarbinnen toegestane gebruik als kantoor. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning voorzien van ruimtelijke onderbouwing is een logisch gevolg van het transformeren van bestaande functie naar een nieuwe invulling. Het geldt echter wel als een risico voor de realisatie.

2.1 In de projectfase dienen de gebruikelijke projectrisico's waaronder tijd, geld en kwaliteit zich aan.
Zoals in ieder (bouw)project is ook in dit project sprake van de gebruikelijke projectrisico's die door de projectorganisatie adequaat beheerst moeten worden. Met name de bouwkostenstijging voor de komende jaren is op dit moment lastig te voorspellen.

2.2 Indien uit onderzoek blijkt dat er asbest in het kantoorgebouw zit, zal moeten blijken of de daarvoor gereserveerde stelpost toereikend is.
Een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest heeft nog niet plaatsgevonden. Daaruit moet blijken of de gereserveerde middelen ad €100.000 toereikend is.

Kosten en dekking

Voorstel 2a
Het nemen van een besluit tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 6,6 miljoen voor de nieuwbouw van het Centrumbad leidt tot het opnemen van kapitaalslasten voor een bedrag van € 390.000 in de begroting vanaf 2025.

De kapitaalslasten bedragen:
1. Bouwkosten en bijkomende kosten € 5.350.000. Afschrijven in 30 jaar met 1,25% rekenrente is aan kapitaalslasten vanaf 2025 € 245.000.
2. Kosten technische installaties € 1.300.000. Afschrijven in 10 jaar met 1,25% rekenrente is aan kapitaalsasten vanaf 2025 € 145.000.

De kapitaalslasten worden opgenomen in de begroting 2025 bij kostenplaats 60520006 Cluster Sport.

Begroting	2025 e.v.
Primitieve begroting 60520006 Cluster Sport	€ 1.817.000
Voorstel: opnemen in begroting	€ 390.000
Nieuwe begroting 605200006 Cluster Sport	€ 2.207.000

NB.
1. Het gaat hierbij om het beschikbaar stellen van nieuw geld, voortvloeiende uit de bestuurlijke ambities van het Coalitieakkoord 2018-2022.
2. In het ter beschikking te stellen investeringskrediet is geen rekening gehouden met de BTW. Wij gaan ervan uit dat we de te betalen BTW vergoed krijgen.
3. De onderhoudskosten zijn een inschatting op basis van kengetallen. De werkelijke onderhoudskosten kunnen wijzigen op basis van de 4-jaarlijks op te stellen onderhoudsplannen.

Het budget voor exploitatie en onderhoud is structureel benodigd met ingang van 2024, waar de opening van het zwembad voorzien is. kostenplaats 60520006 Cluster sport/ Project 1525

Begroot 2024 e.v.	€ 368.000
Huur	P.M.
Geboekt tot voorstel	€ 0
Verplichtingen vergoeding voor beheer en exploitatie zwembad Hoensbroek*	€ 100.000
Saldo	€ 268.000
Voorstel vergoeding voor beheer en exploitatie Centrumbad + compensatie zwembad Hoensbroek*	€ 130.000
Voorstel groot onderhoud Centrumbad	€ 138.000
Eindsaldo	€ 0

Nb. * De betreffende bedragen (prijspeil 2021) worden conform contract jaarlijkse geïndexeerd.

Voorstel 2b
Het nadelig saldo van afwaardering Putgraaf ter grootte van € 250.000 wordt als verliespost opgenomen in de jaarrekening 2021 bij kostenplaats Centrum 60810015.

Boekwaarde Putgraaf per december 2021	€ 1.100.000
300187 Bestemmingsreserve Putgraaf	€ 850.000
Saldo	€ 250.000
Voorstel: verliespost in de jaarrekening 2021	€ 250.000
Eindsaldo	€ 0

Voorstel 2c en 2d
De kosten voor asbestsanering (€ 100.000) en inventaris (€ 205.000) worden opgenomen in begroting 2022-2025 bij kostenplaats 60810015 Centrum.

Begroting	2022	2024
Primitieve begroting 60810015 Centrum	€ 2.973.000	€ 2.963.000
Voorstel: opnemen in begroting	€ 100.000	€ 205.000
Nieuwe begroting 60810015 Centrum	€ 3.073.000	€ 3.168.000

~~*Voorstel 1a*~~
~~Het nemen van een besluit tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 6,6 miljoen voor de nieuwbouw van het centrumbad leidt tot het opnemen van kapitaalslasten voor een bedrag van € 390.000 in de begroting vanaf 2025.~~

~~De kapitaalslasten bedragen:~~
~~1. Bouwkosten en bijkomende kosten € 5.350.000. Afschrijven in 30 jaar met 1,25% rekenrente is aan kapitaalslasten vanaf 2025 € 245.000.~~
~~2. Kosten technische installaties € 1.300.000. Afschrijven in 10 jaar met 1,25% rekenrente is aan kapitaalsasten vanaf 2025 € 145.000.~~

~~De kapitaalslasten worden opgenomen in de begroting 2025 bij kostenplaats 60520006 Cluster Sport.~~

~~Begroting~~	~~2025 e.v.~~
~~Primitieve begroting 60520006 Cluster Sport~~	~~€ 1.817.000~~
~~Voorstel: opnemen in begroting~~	~~€ 390.000~~
~~Nieuwe begroting 605200006 Cluster Sport~~	~~€ 3.073.000~~

~~NB.~~
~~1. Het gaat hierbij om het beschikbaar stellen van nieuw geld, voortvloeiende uit de bestuurlijke ambities van het Coalitieakkoord 2018-2022~~
~~2. In het ter beschikking te stellen investeringskrediet is geen rekening gehouden met de BTW. Wij gaan ervan uit dat we de te betalen BTW over deze investering middels de SPUK-regeling vergoed krijgen.~~
~~3. De onderhoudskosten zijn een inschatting op basis van kengetallen. De werkelijke onderhoudskosten kunnen wijzigen op basis van de 4-jaarlijks op te stellen onderhoudsplannen.~~

~~Het budget voor exploitatie en onderhoud is structureel benodigd met ingang van 2024, waar de opening van het zwembad voorzien is. kostenplaats 60520006 Cluster sport/ Project 1525.~~
~~*Voorstel 1a*~~
~~Het nemen van een besluit tot het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 6,6 miljoen voor de nieuwbouw van het centrumbad leidt tot het opnemen van kapitaalslasten voor een bedrag van € 390.000 in de begroting vanaf 2025.~~

~~De kapitaalslasten bedragen:~~
~~1. Bouwkosten en bijkomende kosten € 5.350.000. Afschrijven in 30 jaar met 1,25% rekenrente is aan kapitaalslasten vanaf 2025 € 245.000.~~
~~2. Kosten technische installaties € 1.300.000. Afschrijven in 10 jaar met 1,25% rekenrente is aan kapitaalsasten vanaf 2025 € 145.000.~~

~~De kapitaalslasten worden opgenomen in de begroting 2025 bij kostenplaats 60520006 Cluster Sport.~~

~~Begroting~~	~~2025 e.v.~~
~~Primitieve begroting 60520006 Cluster Sport~~	~~€ 1.817.000~~
~~Voorstel: opnemen in begroting~~	~~€ 390.000~~
~~Nieuwe begroting 605200006 Cluster Sport~~	~~€ 3.073.000~~

~~NB.~~
~~1. Het gaat hierbij om het beschikbaar stellen van nieuw geld, voortvloeiende uit de bestuurlijke ambities van het Coalitieakkoord 2018-2022~~
~~2. In het ter beschikking te stellen investeringskrediet is geen rekening gehouden met de BTW. Wij gaan ervan uit dat we de te betalen BTW over deze investering middels de SPUK-regeling vergoed krijgen.~~
~~3. De onderhoudskosten zijn een inschatting op basis van kengetallen. De werkelijke~~

~~onderhoudskosten kunnen wijzigen op basis van de 4-jaarlijks op te stellen onderhoudsplannen.~~

~~Het budget voor exploitatie en onderhoud is structureel benodigd met ingang van 2024, waar de opening van het zwembad voorzien is. kostenplaats 60520006 Cluster sport/ Project 1525.~~

Communicatie
Een persbericht over dit besluit wordt na besluitvorming in college verstuurd.

Evaluatie
Zie planning, procedure en uitvoering.

Planning, procedure en uitvoering
De raad wordt gedurende het realisatieproces op de hoogte gehouden via de gebruikelijk verantwoordingsmomenten van het bestuurlijke programma Centrum en indien van toepassing ook separaat vanuit het project.

Globale planning realisatie Centrumbad

	2021		**2022**				**2023**			
Fases	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Voorbereiding/Sloop kantoorgebouw										
Voorbereiding (projectorganisatie, ontwerpfases, planologische procedures)										
Realisatie										

Bijlagen

- Businesscase Centrumbad d.d. mei 2021; Drijver & Partners
- Locatiestudie Centrumbad, d.d. mei 2021; gemeente Heerlen
- Beoordelingsmatrix twee locaties Centrumbad d.d. mei 2021; gemeente Heerlen
- Inspiratiebeelden Centrumbad d.d. mei 2021; gemeente Heerlen
- Centrumbad en toekomst Otterveurdt d.d. april 2019; Drijver & Partners

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 juni 2021 registratienummer BWV-21001190;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever