Locatiebepaling Centrumbad

de resultaten van de locatiestudie



INLEIDING

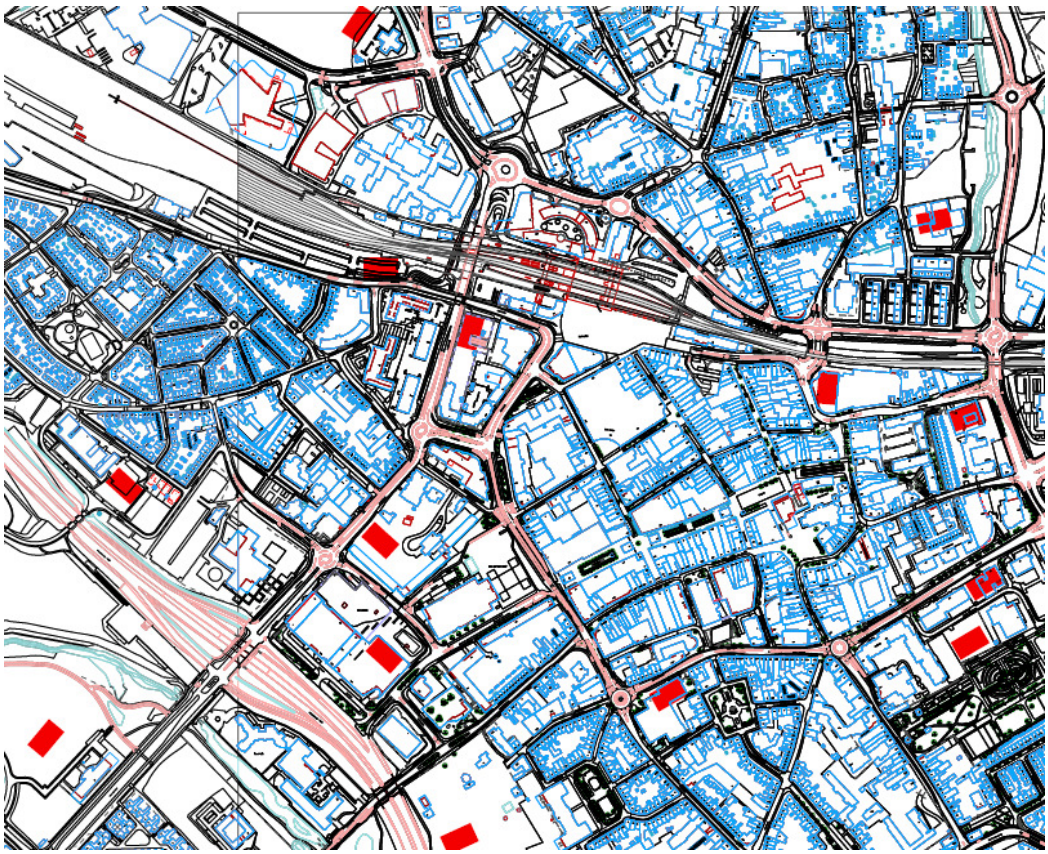
Het vinden van een locatie voor het Centrumbad bleek complex door de dynamische vastgoedontwikkelingen en de beperkte eigen grondpositie van de gemeente in het centrum. Daarbij moet worden opgemerkt dat planologisch gezien geen enkele potentiële locatie in overeenstemming is met de beoogde functie van een zwembad. De uiteindelijk gemaakte keuze voor Putgraaf 188 is dan ook onder voorwaarde dat de ruimtelijke procedures succesvol doorlopen worden.

Grofweg is de locatiestudie in een drietal stappen doorlopen:
Stap 1: Globale scan van potentiële locaties;
Stap 2: Verder onderzoek naar haalbarheid twee mogelijke locaties;
Stap 3: Eindbeoordeling van twee mogelijke locaties en definitieve keuze.

Mei 2021

1. STAP 1: Globale scan van potentiële locaties

De locatiestudie is gestart met het opstellen van een lijst (longlist) met op dat moment eventueel mogelijke locaties voor het Centrumbad. Er werd uitgegaan van een footprint van 1.500m2. Uiteindelijk is van 15 eventuele locaties de potentie verkend. Daarbij zijn zowel voor de hand liggende locaties als onconventionele locaties meegenomen. In deze fase is nog geen rekening gehouden met de nadrukkelijke wens/eis voor een locatie binnen of nabij de Cityring.



Betreffende locaties zijn vervolgens globaal beoordeeld naar aanleiding van 20 verschillende criteria waaronder: gebiedsimpuls, stedenbouw, verkeer, parkeren, duurzaamheid, eigendomspositie en spreiding van gemeentelijk zwemwater (i.r.t. het zwembad in Hoensbroek). Dat leverde een eerste beeld op van mogelijk haalbare locaties. Die geselecteerde locaties zijn vervolgens nader bestudeerd waarbij een inschatting is gemaakt welke locaties eventueel haalbaar zouden kunnen zijn. Bij het inschatten van de potentiële haalbaarheid is met name naar de volgende thema's gekeken:

>Is het Centrumbad ruimtelijk inpasbaar?
Bij nader inzien bleek een maximale footprint van 1200 m2 te volstaan. Eerder werd uitgegaan van 1500m2.
>Ligt de potentiële locatie aan of nabij de Cityring?
Om het daarmee ook echt te kunnen spreken van een Centrumbad dat een impuls geeft aan het centrum gebeid.
>Zorgt de locatie voor een optimale spreiding van gemeentelijk zwemwater?
Met het oog hierop heeft een locatie zuidoostelijk van het Centrumbad sterk de voorkeur vanwege de optimale spreiding van zwemwater.
>Wordt het verwerven van de locatie en het bouw klaar maken als financieel haalbaar gezien?
Hierbij is gekeken of de te verwachte verwervingskosten in verhouding staan tot de realisatie van de zwemvoorziening zelf.

>Vormt het realiseren van het Centrumbad op die locatie een complicerende factor voor andere Centrumontwikkelingen op die locatie?
Indien er op bepaalde locaties sprake is van samenhang met andere gemeentelijke Centrumontwikkelingen, is bekeken of die samenhang een risico vormt op de voortgang van de desbetreffende ontwikkeling.

Van de alle locaties die in deze eerste fase zijn beoordeeld, zijn er uiteindelijk twee locaties geselecteerd waarvan de haalbaarheid het grootst is ingeschat. Dat zijn de locaties **Putgraaf 188** en **Klompstraat 30.** Die zijn vervolgens nader bestudeerd.

2. STAP 2: Verder onderzoek naar haalbarheid twee mogelijke locaties

De volgende stap is het verder bestuderen van de haalbaarheid van de twee geselecteerde locaties. Dat is gebeurd aan de hand van een bouwkundig advies met betrekking tot Putgraaf 188 (inclusief sub-variantenstudie), een volledig taxatierapport van Klompstraat 30 en financiële doorrekeningen van de locaties door een extern adviseur.

Locatie 1: Putgraaf 188

De Putgraaf 188 is in 2017 door de gemeente aangekocht en dient momenteel als tijdelijke gemeentelijke huisvesting. Conform raadsbesluit dient het kantoorgebouw gesloopt te worden nadat het nieuwe stadskantoor in gebruik is genomen.



Figuur 1: Perceel van Putgraaf 188 met contouren van Centrumbad

Algemeen
Dit is een kansrijke locatie omdat:

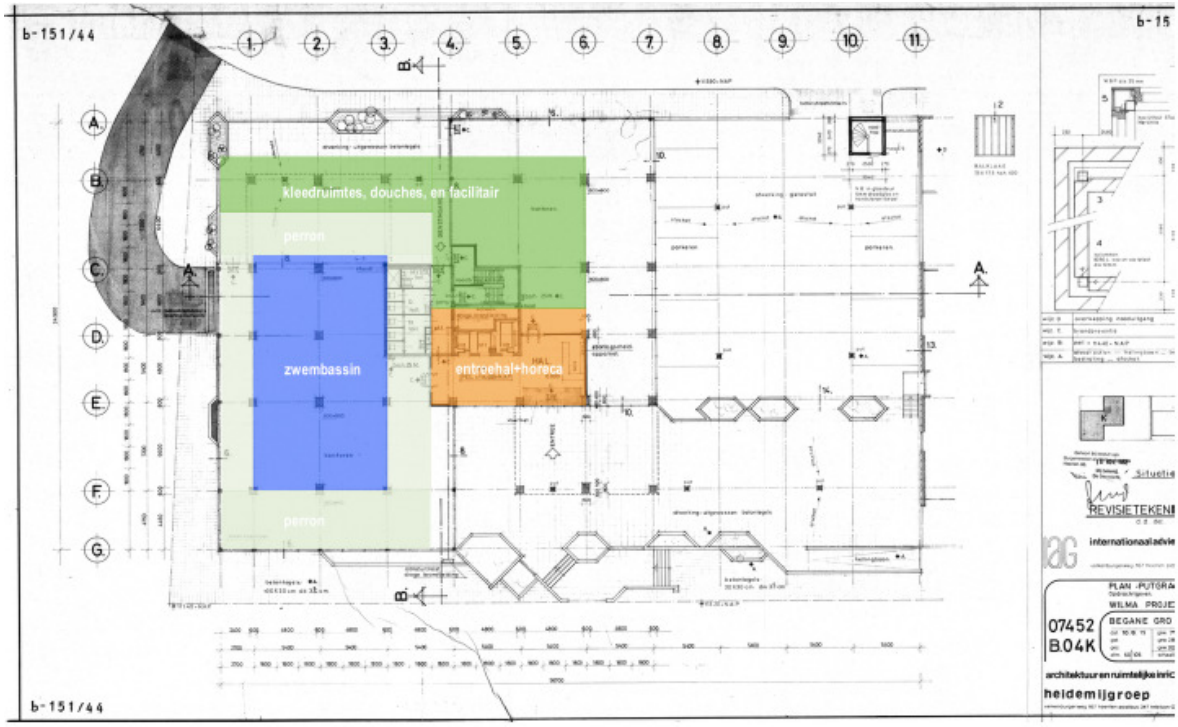
- Qua situering (aan de cityring) begeeft het zich in een deel van het Centrum dat de leefbaarheid kan vergroten.
- Het is een deel van het Centrum met relatief veel woningen (en daarmee potentiële zwembadbezoekers).
- Conceptueel vinden we een koppeling tussen het zwembad met de naast gelegen geplande Campus interessant en kan deze combinatie zorgen voor het synergie tussen beide functies.
- De ligging ten opzicht van zwembad in Hoensbroek is optimaal om kan daarmee een ander verzorgingsgebied te kunnen bedienen.

Hoewel de locatie op verschillende afwegingsfacetten/onderdelen een grote potentie heeft om het Centrumbad te situeren, is er ook een aantal argumenten (en actuele ontwikkelingen) te benoemen die meegewogen dienen te worden in de beoordeling van deze locatie. Met name stedenbouwkundig gezien zijn er aandachtspunten ten aanzien van het gewenste zicht en doorgang richting het voormalige beddenhuis (Peutz) en de daarbij horende plannen tot realisatie van de Euregio Campus. Ook zou een laag zwembad-

gebouw als een vreemde eend in de bijt kunnen aandoen in vergelijking tot de twee naastgelegen gebouwen aan de Putgraaf. Dit vergt dus zorg voor een hoogwaardig architectonisch ontwerp bij verder uitwerking.

Constructief
Uit een bouwkundige analyse van Straman Bouwadvies uit december 2020 blijkt dat de parkeerkelder behouden kan blijven wanner op deze plek het Centrumbad gerealiseerd wordt maar dat de vloer op niveau 0 constructief versterkt moet worden om het gewicht van het zwembad te kunnen dragen. Dit wordt gezien als goed uitvoerbaar. Daaruit blijkt ook dat ca. 100 m2 ten behoeve van de installatieruimte in de parkeerkelder zou kunnen worden gesitueerd. Dit maakt het mogelijk om het Centrumbad in principe binnen de bestaande contouren van het kantoorgebouw te realiseren. (zie onderstaand figuur). Dat komt de stedenbouwkundige wensen ten goede om een doorgang naar de Rector Driessenweg te behouden en zicht op het beddenhuis in de toekomst te creëren nadat de hoge kantoortoren is vervangen door een relatief laag zwembadgebouw.

Een eventueel nadeel van het behoud va de parkeergarage is dat het zwembassin op niveau 0 komt en de voorzieningen als entree/horeca en kleedfaciliteiten op niveau +1. Een eventuele denkbare variant die in de realisatiefase nog onderzocht kan worden, is een variant waarbij de inrit van de parkeergarage verplaats wordt van de oostzijde naar zuidzijde van het perceel en daarmee het bassin wel op niveau -1 te realiseren.



Figuur 2: Mogelijk schetsontwerp van zwemvoorziening, Straman Bouwadvies

In vergelijking met bovenstaande variant, dat uitgaat van volledige sloop van de kantoorlagen, is er ook nog naar een tweetal sub-varianten onderzocht die uitgingen van behoud van de kantoortoren met het oog op een eventuele herbestemming tot wonen. Echter aan deze sub-varianten zaten met name bouwkundig gezien de nodige risico's. En daarmee heeft de oorspronkelijke variant dat uitgaat van sloop en grotendeels binnen de bestaande contouren van het huidige gebouw realiseren van het Centrumbad de voorkeur.

Financieel (afgerond)

Onderwerp		Variant 1: Putgraaf Zwembad bovenop parkeergarage en sloop van kantoorlagen
Perceel (m2)		2.480
Bebouwing oud (m2 bvo)		7.698
Bebouwing nieuw zwembad (m2 bvo)		1.217
Transformatie naar wonen (m2 bvo)		-
Boekwaarde/ verwerving		€ 2.400.000
Saneringskosten		€ 100.000
Sloopkosten		€ 300.000
Bouw- en woonrijpmaken		€ 200.000
Stichtingskosten		€ 5.100.000
Plankosten		€ 400.000
Onvoorzien	15%	€ 850.000
Totale lasten		**€ 9.350.000**
Boekwaarde grond		€ 100.000
Boekwaarde parkeergarage		€ 1.200.000
Bestemmingsreserve		€ 850.000
Totale baten		**€ 2.150.000**
Saldo (nominaal)		**-€ 7.200.000**
Direct resultaat		-€ 550.000
Bedrag van investering		€ 6.650.000
Jaarlijkse kapitaallasten (jaar 1)	1,25%	€ 390.000
Jaarlijkse kapitaallasten (gemiddeld)	1,25%	€ 350.000

Opgesteld door Guido Mertens Advies / Stad en Ontwikkeling

Toelichting

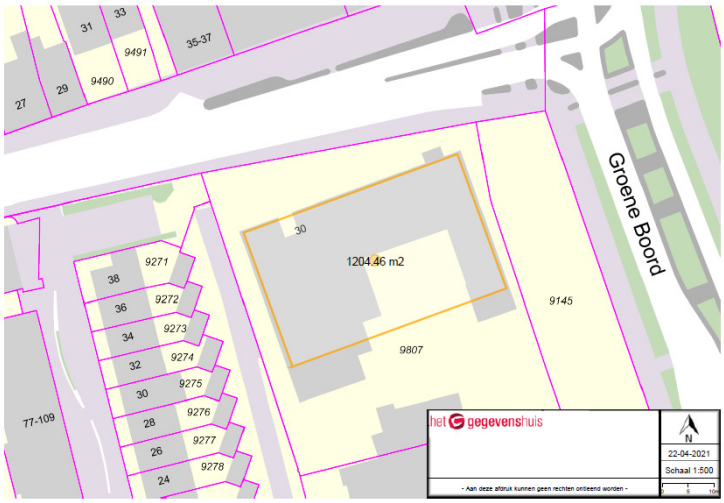
De gemeente heeft een bestemmingsreserve Putgraaf a €850.000 voor het afboeken van het kantoor. Het direct financieel tekort zal daarmee naar verwachting nog €550.000 bedragen. Dit betreft de totale huidige boekwaarde van de kantoorgebouwen die immers gesloopt worden. De boekwaarde van het parkeren kan in de boeken blijven staan evenals de boekwaarde van de grond.

Ervan uitgaande dat:

- Alle kosten voor sloop, grondexploitatie, stichtingskosten en plankosten worden geactiveerd.
- De inventaris van het zwembad (€ 205.000) heeft een direct effect op gemeentelijk (grond)exploitatie, naar verwachting in 2024.
- Het gebouw wordt in 30 jaar afgeschreven en de installaties in 10 jaar.
- Het rentepercentage 1,25% bedraagt
- De kapitaallasten worden geraamd op € 390.000 in het eerste jaar. Met de exploitatielasten en -opbrengsten van het zwembad is verder geen rekening gehouden.
- In de haalbaarheidsberekening is gebruik gemaakt van de budgetraming Straman.
- Kosten asbestonderzoek/-sanering mogen niet geactiveerd worden en komen direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie.

Locatie 2: Klompstraat 30

Dit complex betreft een leegstaand voormalig (Arcus)schoolgebouw. Het heeft een maatschappelijke bestemming – 'school'. De huidige eigenaar, Linde Project, heeft het sinds 2021 in eigendom. Bij de vorige eigenaar (Lebe Vastgoed) is de interesse kenbaar gemaakt en is er met toestemming van Lebe een taxatierapport opgesteld. Linde Project is tevens eigenaar van het aangrenzende perceel met het een ander voormalige schoolgebouw (Coriovallumcollege) en is van plan die locatie te transformeren tot zorgwoningen.



Figuur 3: Perceel van Klompstraat 30 met contouren van Centrumbad

Algemeen

Wat voor de Putgraaf 188 geldt, geldt grotendeels ook voor de Klompstraat 30.

- Qua situering (aan de cityring) begeeft het zich in een deel van het Centrum dat de leefbaarheid kan vergroten.
- Het is een deel van het Centrum met relatief veel woningen (en daarmee potentiële zwembadbezoekers).
- De ligging ten opzicht van zwembad in Hoensbroek is optimaal om kan daarmee een ander verzorgingsgebied te kunnen bedienen.

De situering dichtbij het spoor is vanuit het perspectief vanuit externe veiligheid risicovol. Het gegeven dat de gemeente het object zal moeten aankopen is tevens een nadeel van deze locatie. Net als bij de Putgraaf 188 zal bij verdere uitwerking ook voor deze locatie de nodige aandacht moeten uitgaan naar een goede stedenbouwkundige inpassing en een hoogwaardig architectonisch ontwerp vragen gezien de prominente zichtlocatie van het gebouw vanaf de Cityring

Taxatierapport

Bij het verder beoordelen van deze locatie zijn we uitgegaan van het scenario dat na verwerving van het object het bestaande gebouw geamoveerd wordt en vervolgens het Centrumbad op deze locatie wordt gerealiseerd. Er heeft een volledige taxatie plaatsgevonden die per 14 oktober 2020 uitkomt op een 1,6 miljoen.

Financieel (afgerond)

Onderwerp		Variant 4: Klompstraat Zwembad op locatie en sloop van oude school
Perceel (m2)		4.135
Bebouwing oud (m2 bvo)		7.176
Bebouwing nieuw zwembad (m2 bvo)		1.217
Transformatie naar wonen (m2 bvo)		-
Boekwaarde/ verwerving		€ 1.625.000
Saneringskosten		€ 0
Sloopkosten		€ 275.000
Bouw- en woonrijpmaken		€ 200.000
Stichtingskosten		€ 5.100.000
Plankosten		€ 400.000
Onvoorzien	15%	€ 850.000
Totale lasten		**€ 8.450.000**
Boekwaarde grond		€ 100.000
Boekwaarde parkeergarage		€ 0
Bestemmingsreserve		€ 0
Totale baten		**€ 100.000**
Saldo (nominaal)		**-€ 8.350.000**
Direct resultaat		-€ 1.750.000
Bedrag van investering		€ 6.625.000
Jaarlijkse kapitaallasten (jaar 1)	1,25%	€ 390.000
Jaarlijkse kapitaallasten (gemiddeld)	1,25%	€ 350.000

Opgesteld door Guido Mertens Advies / Stad en Ontwikkeling

Toelichting

Het direct financieel tekort zal naar verwachting € 1.750.000 bedragen. Dit bedrag betreft de verwerving van de locatie die gesloopt dient te worden en daardoor geen onderdeel uit maakt van de investeringssom van het nieuwe zwembad. In dit bedrag is een aanname gedaan dat op deze locatie een vergelijkbare boekwaarde voor de grond gehanteerd kan worden als voor de locatie aan de Putgraaf.

Ervan uitgaande dat:

- Alle kosten voor sloop, bouw- en woonrijp maken, stichtingskosten en plankosten worden geactiveerd.
- De inventaris van het zwembad (€ 205.000) heeft een direct effect op gemeentelijk (grond)exploitatie, naar verwachting in 2024.
- Het gebouw wordt in 30 jaar afgeschreven en de installaties in 10 jaar.
- Het rentepercentage 1,25% bedraagt
- De kapitaallasten worden geraamd op € 390.000 in het eerste jaar. Met de exploitatielasten en -opbrengsten van het zwembad is verder geen rekening gehouden.
- Saneringskosten nog niet begroot.

3. EINDBEOORDELING SLOTCONCLUSIE

Met de hierboven genoemde gegenereerde informatie zijn de twee locaties met elkaar vergeleken en aan de daarvan een keuze gemaakt.

Beoordelingsmatrix Putgraaf 188 vs. Klompstraat 30

De oorspronkelijke beoordelingen uit 2019 zijn aan de hand van bovenstaande onderzoeken en voortschrijdend inzicht geactualiseerd. Deze informatie is verwerkt in bijgevoegde matrix. Aan de hand van de gehanteerde criteria scoort de Putgraaf 188 weliswaar hoger maar is het verschil met de Klompstraat 30 niet heel groot.

Keuze voor Putgraaf 188

Uiteindelijke zijn er drie belangrijke (doorslaggevende) argumenten waarom de locatie **Putgraaf 188** de voorkeur heeft boven Klompstraat 30.

1. *Financieel gezien is Putgraaf 188 een stuk gunstiger dan Klompstraat 30*

Het financiële verschilt komt voornamelijk tot uitdrukking in een vergelijking tussen de impact van de benodigde incidentele afwaardering van beide locaties.

Afwaardering 2021

Impact afwaardering	1: Putgraaf 188	2: Klompstraat 30	Verschil
Kosten: afwaardering boekwaarde/verwervir	€ 1.100.000	€ 1.525.000	€ 425.000
Kosten: asbestonderzoek en -sanering	pm	pm	pm
Afdekking: Bestemmingsreserve Putgraaf	€ 850.000	€ -	€ 850.000
Saldo	**€ -250.000**	**€ -1.525.000**	**€ 1.275.000**

Bij beide locaties is slopen huidige gebouw het uitgangspunt. Als slopen huidige gebouwen het uitgangspunt is, dan moet de boekwaarde/verwerving direct afgewaardeerd worden in jaar van verwerving.

Bij locatie Putgraaf 188 kan bestaande bestemmingsreserve worden ingezet ter afdekking van de afwaardering. Bij Locatie Klompstraat 30 is geen bestemmingsreserve gevormd. Dit maakt locatie Putgraaf 188 € 1.275.000 minder nadelig dan Klompstraat 30 in 2021.

Daarbij komt dat bepaalde kosten (sloop, asbestonderzoek) van de Putgraaf 188 de gemeente sowieso moet dragen, ook als het voor een andere locatie zou kiezen voor het Centrumbad.

2. *Aansluiting met de geplande studentencampus*

De aansluiting van het zwembad met de direct aangrenzende geplande studentencampus zorgt voor synergie. Bij vergelijkbare studentenhuisvestingsconcepten wordt vaak een koppeling gemaakt met sportfaciliteiten. Deze synergie vergroot de aantrekkelijkheid voor studenten om in (dit deel) van Heerlen te komen wonen en kan daarmee tevens een positief effect hebben op het bezoek van het Centrumbad.

3. *Potentie van Klompstraat 30 in relatie tot onderwijshuisvesting niet doorkruisen.*

Naast de ambitie met betrekking tot het Centrumbad hebben we ook de ambitie om onderwijs te (her)huisvesten in het Centrum. Het gebouw aan de Klompstraat 30 is een voormalig schoolgebouw en zou eventueel in de toekomst een hierin een rol kunnen gaan spelen. Deze locatie nu transformeren tot Centrumbad zou deze mogelijkheid door ons eigen toedoen voor de toekomst doorkruisen.

Bijlage: *Beoordelingsmatrix locaties Centrumbad Klompstraat 30 vs. Putgraaf 188*