

Gemeenteraad

datum 27 juni 2024
uw brief/kenmerk
zaaknummer 274664
behandeld door M.M. van der Salm
betreft Voortgang bouw nieuw zwembad
bijlage(n) -

Beste raadsleden,

Op 22 juni vorig jaar is het voorbereidingskrediet voor de bouw van het nieuwe zwembad in de raad goedgekeurd. Daarna zijn er veel stappen gezet soms zichtbaar en vaak ook niet. Via deze brief informeren wij u graag over de voortgang van de realisatie van een nieuw zwembad in Nieuwkoop.

Programma van eisen

De definitiefase is de eerste fase in het proces om te komen tot de bouw van een nieuw zwembad. Een belangrijke stap in deze fase is het opstellen van het programma van eisen. Een aantal belangrijke uitgangspunten hiervoor was al geformuleerd in voorgaande fases. De wensen van belangrijke gebruikers, het team van zwembad De Wel en zwemvereniging De Plas zijn in kaart gebracht. Ook heeft de projectbegeleiding veel ingebracht vanuit de ervaring bij de bouw van andere zwembaden.

In februari en maart zijn zes bijeenkomsten georganiseerd voor huidige en potentiële bezoekers van het zwembad. De zes bijeenkomsten waren verdeeld over drie thema's; a) Banenzwemmen en Aquasporten, b) Zwemles en c) Gezins- en recreatiezwemmen. Per thema waren er twee bijeenkomsten. Per sessie van een uur werd een presentatie gegeven over de mogelijke indelingen en inrichting van het zwembad. Daarnaast was er veel ruimte om te praten over de wensen en ideeën ten aanzien van het nieuwe zwembad.

Op basis van alle gesprekken is het definitieve programma van eisen opgesteld. In het nieuwe zwembad komen twee baden. Een zes banen wedstrijdbad met een lengte van 25 meter en een multifunctioneel bad (15 x 8 meter). In het wedstrijdbad komt een gedeeltelijk beweegbare bodem (gelijk aan het huidige bad) en in het multifunctionele bad komt een volledig beweegbare bodem en een hellingbaan voor mindervaliden. Het programma van eisen is een belangrijk document voor de volgende fases in het proces.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Stedenbouwkundig kader

Samen met bureau Faro is het stedenbouwkundig kader uitgewerkt. Op 3 juli wordt dit tijdens een inloopavond besproken met de direct omwonenden van en de verenigingen op de nieuwe locatie. Het college biedt het stedenbouwkundig kader aan voor behandeling in de besluitvormende raadsvergadering van 17 oktober. In de oriënterende raad op 29 augustus staat een presentatie gepland over dit onderwerp.

Om de bouw van het zwembad mogelijk te maken wordt na vaststelling van het stedenbouwkundig kader een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) procedure gevolgd voor een omgevingsvergunning. Hierbij hoeft geen procedure voor wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) doorlopen te worden.

Sporthal

In het stedenbouwkundig kader wordt rekening gehouden met de gelijktijdige of uitgestelde bouw van een sporthal op het terrein van het nieuwe zwembad. Hiervoor zijn bepaalde functies in het zwembad nu groter uitgewerkt dan voor alleen een zwembad noodzakelijk. Dit betreft de centrale ontvangthal, de horecagelegenheid en de keuken. Ook is de parkeerbehoefte van de sporthal meegenomen in het te realiseren aantal nieuwe parkeerplaatsen.

Bij de behandeling van de Kadernota wordt een besluit genomen over wel/niet bouwen van een nieuwe sporthal gelijktijdig met de bouw van het nieuwe zwembad. De raad heeft het besluit hierover tijdens de besluitvormende raad van 1 februari jl. aangehouden tot aan de besluitvorming over de Kadernota. Het college adviseert de raad de bouw van de nieuwe sporthal met ten minste 10 jaar uit te stellen. Hiermee worden de extra lasten van € 250.000 per jaar, die nieuwbouw van de sporthal met zich mee zouden brengen niet opgenomen in de begroting. De belangrijkste argumenten hiervoor zijn de nog goede staat van het huidige gebouw en de hoge extra éénmalige en structurele kosten van nieuwbouw. Het college acht een verdere toename van de, al zeer hoge, investeringenportefeuille in deze financiële omstandigheden, met name gelet op het feit dat deze investering niet nodig is, riskant en onverstandig.

Aanvullende ruimtes voor beweging gerelateerde bedrijven

Op het terrein is beperkt ruimte voor aanvullende functies. In de Vastgoednota is het uitgangspunt vastgelegd dat de gemeente geen vastgoed aanhoudt (en realiseert) voor commerciële functies. Indien het koppelen van een bepaalde functie aan de sporthal en het zwembad een grote meerwaarde heeft dan is dat een overweging.

Het bouwen van een nieuw fitnesscentrum zoals naast de huidige locatie van De Steupel lijkt op deze locatie dan ook niet passend. Het huidige fitnesscentrum is van dermate omvang dat een groene inpassing niet mogelijk lijkt. We gaan ervan uit dat de bouw van een nieuwe sporthal niet gelijktijdig met de bouw van het zwembad plaatsvindt.

Daarnaast is er de wens om groen te creëren rondom het nieuwe gebouw. Dit is plezierig voor bezoekers, medewerkers én omwonenden.

Raming begroting stichtingskosten

In de definitiefase is het programma van eisen in detail uitgewerkt en op basis daarvan zijn de stichtingskosten van het project bepaald. De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten (inclusief terrein) en bijkomende kosten. De stichtingskostenraming bedraagt € 13,1 miljoen. In het huisvestingsonderzoek van K3H is een eerste raming gemaakt van de bouwkosten (exclusief aanvullende kosten) van € 10,8 miljoen (op basis van start bouw in 2025). Zie ook raadsvoorstel "aanvraag voorbereidingskrediet", besluitvormende raadsvergadering 22 juni 2023.

De belangrijkste verklaringen voor het verschil tussen de eerste indicatieve raming van K3H en de huidige meer gedetailleerde stichtingskostenraming zijn, dat nu rekening is gehouden met de actuele gestegen bouwkosten en bijkomende kosten zoals kosten voor externe adviseurs, omgevingsplan/-vergunning, nutsvoorzieningen en extra voorzieningen voor de technische ruimtes. Daarnaast is er extra ruimte opgenomen voor de horeca en centrale hal in verband met de toekomstige samenvoeging met de sporthal. Verder zijn de vaste inrichtingen nu volledig opgenomen inclusief een extra beweegbare bodem in het multifunctionele bad.

In de kadernota wordt voorgesteld de begroting voor de nieuwbouw van het zwembad aan te passen naar aanleiding van bovengenoemde aspecten. De stand van de reserve zwembad bedraagt per 31 december 2025 naar verwachting ongeveer 12,9 miljoen (incl. besluitvorming jaarrekening resultaat 2023 en reserveringen 2024 en 2025). De bouw van het zwembad is een project met veel onzekerheden. Door de kapitaallast in de Kadernota vergroten we de budgetruimte tot 15 miljoen (totaal).

Glijbaan

In de basisuitwerking van het nieuwe zwembad is geen grote glijbaan opgenomen. In de raadsvergadering van 23 februari 2023 is bij het onderwerp locatiekeuze nieuw zwembad de motie "Glijbaan glijdt eruit...!?" door de raad besproken. De motie vraagt in het nieuwe zwembad een glijbaan aan te leggen zoals in het huidige zwembad. Deze motie is aangehouden omdat er op dat moment geen beeld was van de kosten van een dergelijke glijbaan.

Nu we verder zijn in het proces is er duidelijkheid over de extra kosten van een dergelijke inpandige buisglijbaan. Een buisglijbaan van circa 30 meter (huidige lengte) vereist een extra investering van € 455.000. De exploitatiekosten excl. energieverbruik bedragen € 27.000 per jaar. In de bovengenoemde raming van de stichtingskosten is een dergelijk glijbaan niet opgenomen omdat deze glijbaan niet aansluit op de kerntaken van het zwembad. De kerntaken van het zwembad zijn 1) zorgdragen voor zwemveiligheid en 2) faciliteren sport en bewegen.

Tijdens de bijeenkomsten met inwoners over de inrichting van het nieuwe zwembad kwam duidelijk de wens naar voren om een buisglijbaan in het zwembad te behouden. Ook vanuit het zwembadteam is de wens geuit de glijbaan te behouden. In andere gemeenten zien we vergelijkbare vraagstellingen, recent nog in Kaag & Braasem. Daarom heeft het college besloten een buisglijbaan toe te voegen aan het programma van eisen. Het college houdt er bij de reservering van het budget voor het zwembad rekening mee dat hieruit ook deze glijbaan wordt gefinancierd. Dit staat ook zo aangegeven in de Kadernota. Bij de behandeling van de Kadernota heeft de raad de mogelijkheid de aanleg van een buisglijbaan alsnog te schrappen. Indien de Raad hiertoe besluit, betekent dit dat de buisglijbaan uit het programma van eisen wordt verwijderd.

Start voorlopig ontwerpfase en vervolg

De definitiefase van het project nieuwbouw zwembad is afgerond. De volgende fase is de ontwerpfase.

Zoals u ziet zijn er veel stappen gezet op weg naar een nieuw zwembad. Het al dan niet nieuw bouwen van de sporthal en de wens voor de realisatie van een grote glijbaan vormen onderdeel van de bespreking van de Kadernota. Indien u behoefte heeft aan een nadere toelichting dan horen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris