

Raadsvoorstel

Onderwerp	Locatie onderzoek en advies ten behoeve van nieuw zwembad
Zaakid	0637346245
Versie	
Auteur	Verkerk, E
Gemeentesecretaris	Huykman, A
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Ter Laak
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Paalvast

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	Recreatief zwemmen in Zoetermeer Ruimte voor instructie- en verenigingszwemmen Marktonderzoek recreatieve zwemvoorziening
	<p>Op 21 december 2017 heeft het college de raad het memo 'Recreatief zwemmen in Zoetermeer' toegezonden. In dit memo is – op basis van de onderzoeksrapporten 'Ruimte voor instructie- en verenigingszwemmen' en 'Marktonderzoek recreatieve zwemvoorziening' – geconcludeerd dat Zoetermeer te weinig zwemwater heeft en dat een uitbreiding van de hoeveelheid zwemwater - zowel recreatief als functioneel - gewenst is. Op basis van het huidige gebruik en in perspectief van de landelijke kengetallen en benchmarkcijfers én rekening houdend met de verwachte groei van Zoetermeer, is een uitbreiding met ruim 1000 m² water gewenst. Onderzocht is tevens op welke wijze Zoetermeer die groei zou kunnen realiseren.</p> <p>Op basis van het huidige gebruik en in perspectief van de landelijke kengetallen en benchmarkcijfers én rekening houdend met de verwachte groei van Zoetermeer, is een uitbreiding met ruim 600 m² recreatief water goed mogelijk. Daarnaast is er ruimte voor een extra 25-meterbad van 375-500 m². Ter vergelijking: De Veur beschikt in totaal over 495 m² en De Driesprong over 378 m² water.</p> <p>Onderzocht is ook op hoe en tegen welke kosten de gemeente dit extra zwemwater zou kunnen realiseren. Door bureau Drijver en Partners (D&P) zijn daartoe meerdere varianten verkend en zijn de twee meest realistische verder uitgewerkt. Dit betrof een geheel nieuw zwembad, met sluiting van De Driesprong of een uitbreiding van De Veur, met een upgrade van De Driesprong.</p> <p>Het college kiest voor de nieuwbouwvariant en tegelijk sloop van het sportcomplex de Driesprong. Met sloop van de Driesprong en nieuwbouw van zwembad en sporthal is een investering gemoeid van</p>

	<p>ruim € 31 miljoen, met een exploitatietekort van circa 1,25 miljoen.</p> <p>In de begroting zijn op dit moment geen middelen opgenomen waaruit dit exploitatieverlies kan worden gedekt. Gezien dit exploitatieverlies hoeft ook niet verwacht te worden dat een marktpartij een van deze varianten uit eigen beweging, voor eigen rekening en risico, zal gaan realiseren of exploiteren.</p> <p>Dit voorstel licht het locatieonderzoek ten behoeve van een geheel nieuw zwembad toe, waarbij sluiting van De Driesprong het uitgangpunt is. Het locatieonderzoek heeft 17 locaties binnen Zoetermeer onderzocht. Dit onderzoek heeft geleid tot een top 5 waarvan uiteindelijk de twee meest geschikte locaties zijn uitgewerkt. Aan de raad wordt voorgesteld om een keuze te maken uit de twee resterende locaties.</p> <p>Daarnaast wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet van € 700.000 om het project voor te bereiden en te komen tot een start aanbesteding in februari 2020.</p>
Bijlagen	Niet van toepassing

Raadsvoorstel

Locatie onderzoek en advies ten behoeve van nieuw zwembad

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [Klik hier als u een datum wilt invoeren.](#)

besluit

1. Aanvullend op eerdere besluitvorming aangaande de nieuwbouw van een zwembad een keuze te maken uit de onderzochte locaties voor een nieuw zwembad en op basis van het voorgelegde advies te besluiten wat de meest geschikte locatie is voor een nieuw zwembad. De keuze die wordt voorgelegd is of het realiseren van een nieuw zwembad in het van Tuyll Sportpark of in het van Doornenplantsoen.
2. Het besluit te nemen over te gaan tot sluiting van het zwembad De Driesprong aan de van Stolberglaan 1 nadat het nieuwe zwembad is gerealiseerd.
3. Het besluit om ten behoeve van de voortgang van het project een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 700.000 voor de planuitwerking op programma 4 Vrije Tijd.
4. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Over dit besluit geen inleidend verzoek tot het houden van een referendum mogelijk te maken omdat het een wijziging van de begroting betreft.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch. B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Op 21 december 2017 heeft het college de raad het memo 'Recreatief zwemmen in Zoetermeer' toegezonden. In dit memo is – op basis van de onderzoeksrapporten 'Ruimte voor instructie- en verenigingszwemmen' en 'Marktonderzoek recreatieve zwemvoorziening' – geconcludeerd dat Zoetermeer te weinig zwemwater heeft en dat een uitbreiding van de hoeveelheid zwemwater - zowel recreatief als functioneel - gewenst is. Op basis van het huidige gebruik en in perspectief van de landelijke kengetallen en benchmarkcijfers én rekening houdend met de verwachte groei van Zoetermeer, is een uitbreiding met ruim 1000 m² water gewenst. Onderzocht is tevens op welke wijze gemeente Zoetermeer deze groei kan realiseren en op welke locatie binnen Zoetermeer de realisatie van een nieuw zwembad mogelijk is.

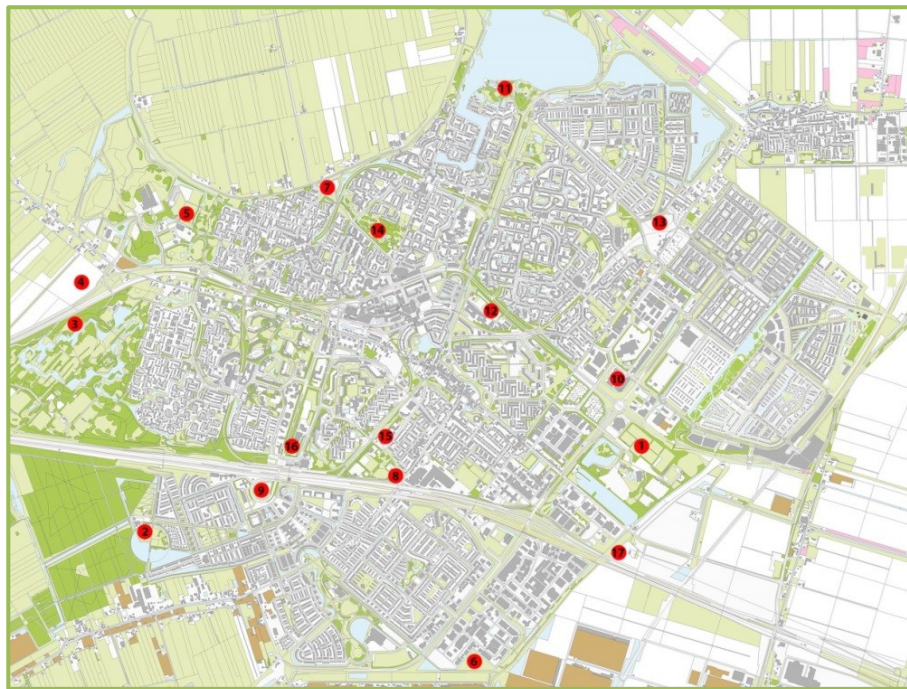
Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Locatieonderzoek

In totaal zijn 17 locaties binnen de gemeentegrenzen van Zoetermeer verkend voor het onderzoek naar mogelijke locaties voor het nieuwe zwembad.

Deze locaties zijn:

1. Sportvelden van Tuylsportpark
2. Westelijke Balij
3. Westerpark
4. Nieuwe Driemanspolder
5. Buytenpark (bestaande sportvelden Real Zoetermeer)
6. Baggerdepot Lansinghage
7. Baggerdepot Zwaardslotseweg
8. Vernède sportpark
9. Lus Zuidweg
10. Kwadrant A
11. Het Lange Land
12. Van Doornenplantsoen
13. Wijk tuin Ruimtebaan
14. Binnenpark
15. Paltelaan
16. Entreegebied (zone Afrikaweg)
17. Bleizo



Afbeelding 1 locatieoverzicht

Toetsing locaties

De locaties zijn gekozen en afgewogen op grond van verschillende randvoorwaarden en criteria, en beoordeeld met behulp van een zogenoemde 'scorekaart' methode. De scorekaart methode wordt veelal toegepast in vraagstukken waarbij informatie voor een belangrijk deel van kwalitatieve aard is. De criteria zijn gescoord op basis van plussen en minnen, waarbij de volgende waardes (zie tabel 1) worden toegekend.

Toelichting op score:	
++	zeer goed
+	goed
0	neutraal
-	slecht
--	zeer slecht

Tabel 1

Beoordeling van de locaties

Op basis van diverse criteria en de effectenbepaling is de scorekaart opgesteld, waarbij de voor- en nadelen van de onderscheiden locaties inzichtelijk zijn gemaakt. Deze scorekaart is tot stand gekomen door een team van specialisten op de diverse gerelateerde vakgebieden, waaronder vastgoedstrategie en -ontwikkeling, planologie en stedenbouw.

In tabel 2 is met de kleuren groen, geel en oranje/rood weergegeven op welke criteria de locaties respectievelijk (zeer)goed, neutraal en (zeer)slecht scoren met betrekking tot inpassing van een zwembad.

Daaruit komt de volgende top 5 naar voren: de locatie (voormalige) DSO-velden in het van Tuyll Sportpark, Bleizo, Kwadrant A, het Van Doornenplantsoen en het Entreegebied.

Locaties	Criteria														Totaal score	Ranking*
	Omvang locatie en kenmerken terrein	Bereikbaarheid per auto en fiets	Bereikbaarheid per OV	Parkeren	Effect locatie op realisatiekosten	Impact voor huidige gebruikers Driesprong	Afstand tot bestaande woningen (geluid)	Effect op bestaand gebruik locatie	Effect op toekomstig gebruik	Impact op natuur / groen	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Planologisch risico	Grondpositie / verwerving	Ligging in de stad		
Sportvelden van Tuyllsportpark	++	++	++	+	++	0	++	0	0	0	+	+	+	0	14	2
Westelijke Bali	++	+	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-10	
Westerpark	++	++	-	+	-	-	++	-	-	-	-	-	+	-	-5	
Nieuwe Driemanspolder	++	++	-	+	-	-	++	-	0	-	-	0	-	-	-3	
Buytenpark (bestaande sportvelden)	++	+	-	+	+	-	++	0	-	-	-	0	+	-	1	
Baggerdepot Zwaardslotseweg	+	++	+	-	-	-	-	-	0	-	-	0	-	-	-6	
Baggerdepot Lansinghage	+	-	-	-	-	-	0	-	-	0	-	-	0	-	-12	
Vernède sportpark	+	++	+	0	++	++	-	0	0	-	-	-	-	0	3	
Lus Zuidweg	+	++	++	-	-	++	++	-	-	0	-	-	0	0	1	
Kwadrant A	++	++	-	+	0	0	++	0	-	0	+	0	0	0	6	3
Van Doornenplantsoen	++	+	++	++	++	++	++	-	0	0	0	0	+	++	15	1
Wijkteuin Ruimtebaan	++	+	0	+	+	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-6	
Binnenpark	++	+	0	+	+	+	-	-	-	-	-	-	+	0	-3	
Het Lange Land	+	++	0	0	+	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-6	
Paltelaan	+	+	++	-	+	++	-	0	-	0	0	0	+	0	4	5
Entreegebied (zone Afrikaweg)	++	++	++	+	-	++	-	0	-	0	+	0	-	+	6	3
Bleizo	++	+	++	+	-	-	++	0	-	0	+	+	0	-	4	5

Tabel 2 Totaalscores locatie inpassing zwembad

Nb: de keuze voor een zwembad heeft altijd effect op toekomstig gebruik, veel locaties zijn namelijk ook in beeld voor woningbouw (gezien in het licht van de grote woningbouwopgave).

Op basis van het locatieonderzoek komt de volgende top 5 locaties naar voren:

1. Van Doornenplantsoen 15 punten
2. Van Tuyll Sportpark 14 punten
3. Entreegebied of kwadrant A 6 punten
4. Paltelaan of Bleizo 4 punten

Deze ranking is nog ongewogen. In het advies krijgen twee criteria een zwaardere gewing, deze krijgen een factor 2, te weten:

1. Ligging in stad

De centrale ligging binnen de stad is essentieel. Dit is voor bereikbaarheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid een belangrijk aspect (bijvoorbeeld Bleizo scoort daardoor bijvoorbeeld minder goed, en ligt bovendien ook niet binnen de gemeentegrens).

2. Grondpositie

De grondposities zeggen iets over de termijn waarop een en ander gerealiseerd kan worden en wellicht ook de verwervingskosten.

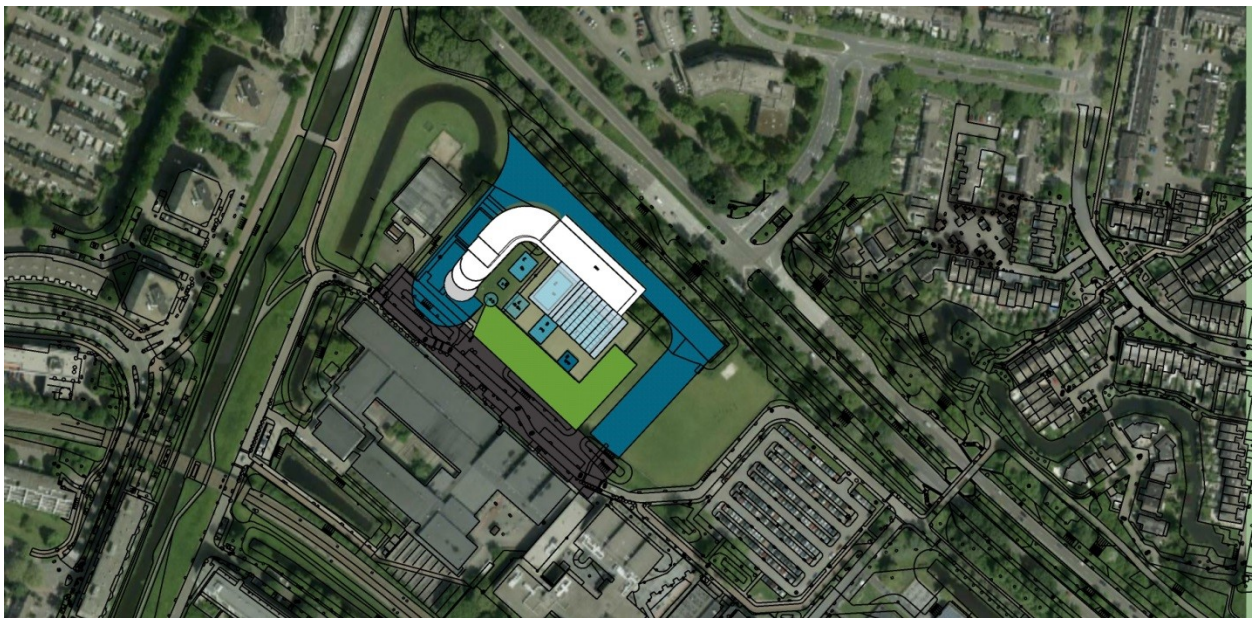
Deze wegingsfactor is aanvullend toegepast met de volgende score als resultaat:

- | | | |
|----|------------------------------|-----------|
| 1. | Van Doornenplantsoen | 18 punten |
| 2. | Van Tuyll Sportpark | 15 punten |
| 3. | Entreegebied(zone Afrikaweg) | 7 punten |
| 4. | Kwadrant A | 6 punten |
| 5. | Paltelaan | 5 punten |

Toelichting top 2 locaties

Uit het locatieonderzoek komen twee locaties als best mogelijke opties voor het nieuwe zwembad naar voren. Deze locaties zijn nader uitgewerkt met een toelichting.

Locatie 1 – Van Doornenplantsoen



	Van Doornenplantsoen
Omvang locatie en kenmerken terrein	Groot, momenteel wel in gebruik voor andere doeleinden
Bereikbaarheid per auto en fiets	Per auto redelijk. Geen directe aansluiting op hoofdwegenstructuur, maar via wijk- en gebiedsontsluitingswegen bereikbaar. Per fiets uitstekend. Directe ligging aan hoofdnetwerk fietspaden.
Bereikbaarheid per OV	Uitstekend. In nabijheid van RandstadRail halte en bushaltes
Parkeren	Aanwezigheid van groot parkeerterrein, centraal in het gebied. Locatie is in principe groot genoeg om (deel) van het parkeren op eigen terrein op te vangen.

Effect locatie op realisatiekosten	Een eerste calculatie geeft aan dat e.e.a. binnen de gestelde uitgangspunten in het memo Recreatief zwemmen in Zoetermeer voor investering en exploitatiekosten kan worden gerealiseerd
Impact voor huidige gebruikers Driesprong	Het huidige programma in de Driesprong wordt gestopt en verplaatst naar de nieuwe locatie. Dit heeft impact op de huidige gebruikersgroep. De locatie van Doornenplantsoen is centraal gelegen en bevindt zich op een redelijk beperkte afstand van de locatie de Driesprong.
Afstand bestaande woningen (geluid)	Meer dan 150 meter
Effect op bestaand gebruik locatie	Aanzienlijk. Bestaande sportfunctie zal verplaatst moeten worden
Effect op toekomstig gebruik	Kan aanzienlijk zijn, gebied ligt centraal in de stad en heeft ook potentie voor woningbouwontwikkeling. Vergt mogelijk nadere eisen aan inpassing om toekomstige woningbouw niet onmogelijk te maken.
Impact op natuur / groen	Redelijk. De locatie is nu redelijk groen (met name zone langs Australiëweg). Impact op groen is afhankelijk van inpassing
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Aanzienlijke kans op weerstand vanuit omliggende woningen (geluid, extra verkeer) en bestaande sportvereniging.
Planologisch risico	Bestemming sport voorziet in functie zwembad. Risico op planschade en vertraging in procedure zijn hierdoor naar verwachting beperkt.
Grondpositie / verwerving	Eigendom gemeente Zoetermeer
Ligging in de stad	Centraal gelegen binnen stedelijke kernzone.

Locatie 2 – Van Tuyll Sportpark



	Sportvelden van Tuyll Sportpark
Omvang locatie en kenmerken terrein	Is zeer ruim, vlak, geen obstakel boven en ondergronds
Bereikbaarheid per auto en fiets	Goed, snel bereikbaar vanaf hoofdwegenstructuur en ligging aan hoofd fietsnetwerk
Bereikbaarheid per OV	Nu nog matig, maar op korte termijn via nieuwe RR halte van Tuyllpark. Bus blijft beperkt.
Parkeren	Aanwezigheid van groot parkeerterrein, centraal in het park. Locatie is groot genoeg om (deel) van het parkeren op eigen terrein op te vangen.
Effect locatie op realisatiekosten	Een eerste calculatie geeft aan dat e.e.a. binnen de gestelde uitgangspunten in het memo Recreatief zwemmen in Zoetermeer voor investering en exploitatiekosten kan worden gerealiseerd
Impact voor huidige gebruikers Driesprong	Het huidige programma in de Driesprong wordt gestopt en verplaatst naar de nieuwe locatie. Dit heeft impact op de huidige gebruikersgroep. De locatie van Tuyllpark is weliswaar wat decentraal gelegen maar heeft geen overwegende voordelen of nadelen voor deze groep.
Afstand bestaande woningen (geluid)	Dichtstbijzijnde woonwijk is Oosterheem. Wel staan er enkele woningen aan de Plas

	van Poot. Afstand is meer dan 350 meter Toekomstige woningbouw in Kwadrant B&F ligt op afstand van 250 meter
Effect op bestaand gebruik locatie	Geen, ligt nu braak. Mogelijk wel alternatief voor tijdelijk gebruik van discgolf.
Effect op toekomstig gebruik	Locatie is ook in beeld voor woningbouw. Realisatie van zwembad kan beperkingen opleveren voor toekomstige woningbouw in het gebied. Tevens ontnemt het potentieel ontwikkelruimte in het gebied.
Impact op natuur / groen	Gering, betreft een braakliggende locatie die in het verleden al intensief is gebruikt
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Naar verwachting positief aangezien het een braakliggende locatie betreft, welke momenteel geen functie vervult
Planologisch risico	Bestemming sport voorziet in functie zwembad. Risico op planschade en vertraging in procedure zijn hierdoor naar verwachting beperkt.
Grondpositie / verwerving	Eigendom gemeente Zoetermeer
Ligging in stad	Weliswaar perifeer, maar vanwege ontwikkelingen aan oostkant van de stad ondergaat dit gebied een geografische positieverandering van perifeer naar meer centraal.

Conclusie

Uit het onderzoek komen twee locaties sterk naar voren, dit zijn het van Tuyll Sportpark en het van Doornenplantsoen. Op basis van de nadere onderbouwing zijn er bescheiden voordelen aan de locatie Van Doornenplantsoen. Het Van Doornenplantsoen onderscheidt zich met name met een zeer centrale ligging, goede openbaar vervoerverbindingen, directe ligging aan het hoofdnetwerk fietspaden en bij een goede inpassing geringe impact op natuur en groen. Daarnaast zal de verplaatsing van het programma van de Driesprong naar deze locatie de kans op weerstand bij de huidige gebruikers minder zijn als bij een verplaatsing naar het van Tuyllpark. De huidige gebruiker van de locatie, korfbalvereniging Phoenix zal een aanvaardbaar alternatief moeten worden geboden.

Daar voor het schoolgebruik in de directe omgeving van de Driesprong een binnensport accommodatie(sporthal) zal moeten worden gerealiseerd biedt dit kansen om in het Venedépark een sporthal te realiseren. Bij verplaatsing van Phoenix zou deze sporthal door beide korfbalverenigingen kunnen worden bespeeld en tegelijkertijd een gecombineerd gebruik van de buitenvelden.

Op basis van dit onderzoek kan een keuze worden gemaakt tussen de twee meest geschikte locaties.

Mogelijke planning realisatie nieuw zwembad

Voor de realisatie van het zwembad is een globale planning opgesteld die een indicatie geeft van de doorlooptijd van het raadsvoorstel tot een de oplevering van de nieuwbouw.

Datum	Actiepunt
Derde kwartaal	Overleg met direct belanghebbenden
Oktober 2018	Raadsvoorstel locatiekeuze incl. aanvraag voorbereidingskrediet
November 2018	Start samenspraak
Juli 2019	Kredietaanvraag
Februari 2020	Start aanbesteding
Juni 2020	Gunning
Oktober 2020	Start bouw
Maart 2022	Oplevering

Financiën

Uitgaande van een geheel nieuw zwembad, met sluiting van De Driesprong heeft deze keuze de volgende financiële consequenties. Met de sloop van de Driesprong en nieuwbouw van zwembad en sporthal is een investering gemoeid van ruim € 31 miljoen, en een jaarlijks exploitatietekort van circa 1,25 miljoen. In de begroting zijn op dit moment geen middelen opgenomen waaruit dit exploitatietekort kan worden gedekt. Wel is de wens van een nieuw

zwembad met de financiële gevolgen opgenomen in het coalitieakkoord. Gezien dit jaarlijks exploitatietekort hoeft ook niet verwacht te worden dat een marktpartij een van deze varianten uit eigen beweging, voor eigen rekening en risico, zal gaan realiseren of exploiteren. Wel zal de exploitatie van het zwembad worden aanbesteed, waarbij een partij zal worden gekozen die tegen een vergoeding het zwembad zal gaan exploiteren.

Om de projectvoorbereiding uit te voeren is een voorbereidingskrediet noodzakelijk voor het vervolgtraject. Conform planning is het streven in juli 2019 een programma van eisen en een kredietaanvraag in te dienen. Dit voorbereidingskrediet is een percentage van de stichtingskosten, het benodigde krediet bedraagt € 700.000,00 (inclusief 0,5% financieringsrente). Uiteindelijk worden de gemaakte kosten van dit voorbereidingskrediet ten laste gebracht van de definitieve investering.

Samenvattend

Het college informeert de raad met de uitkomst van het locatieonderzoek voor een nieuw zwembad. Van de 17 onderzochte locaties is een top 5 locaties tot stand gekomen. Tot slot zijn de twee meest geschikte locaties voor een nieuw zwembad binnen Zoetermeer nader uitgewerkt. Het Van Tuylpark en het Van Doornenplantsoen komen als meest geschikte locaties uit het onderzoek naar voren.

Indien een keuze wordt gemaakt voor één van beiden locaties, dan vraagt het college om een voorbereidingskrediet van € 700.000 om het project voor te bereiden om te komen tot start aanbesteding in februari 2020.

Indien nog geen keuze kan worden gemaakt uit de locaties en nader onderzoek gewenst is dan zal de planning naar inschatting en afhankelijk van het nadere onderzoek met vier maanden opschuiven.

Samenspraak en Communicatie

De zwemverenigingen sportverenigingen en exploitanten zijn nog niet op de hoogte van dit voorstel en worden vooraf persoonlijk geïnformeerd. Oriënterende gesprekken hebben plaatsgevonden met partijen van de mogelijke locaties ter oriëntatie voor de grondpositie en de verkenning van de mogelijkheden daar.

Duurzaamheid

Dit is een onderdeel van het voorliggende voorstel. Uitgangspunt is een zeer duurzaam en energiezuinig zwembad, waarbij gestreefd wordt om de nieuwste technieken op het gebied van duurzaamheid in relatie tot zwembaden te gebruiken. Denk hierbij aan techniek op gebied van waterbehandeling, energieopwekking en CO2-neutraliteit. Hetzelfde geldt voor de nieuw te realiseren sporthal.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Toegankelijk zal worden meegenomen conform geldende wet- en regelgeving en ITS publiek. Daarnaast zal de nieuwbouw worden voorgelegd aan de Toegankelijkheidsraad van de gemeente Zoetermeer.

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijziging

Ja