

Raadsvoorstel

Onderwerp	Locatieadvies en investeringsvoorstel Zwembad en voorstel vervanging sportfaciliteit Driesprong
Zaaknummer	
Documentnummer	
Versie	
Auteur	E. Verkerk MSc MSRE e.verkerk@zoetermeer.nl 06-55400272
Gemeentesecretaris	Huyckman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Ter Laak, I
Medeverantwoordelijke(n)	Paalvast, R

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Recreatief zwemmen in Zoetermeer Ruimte voor instructie- en verenigingszwemmen Marktonderzoek recreatieve zwemvoorziening Locatie onderzoek en advies ten behoeve van nieuw zwembad Raadsbesluit woningbouwprogramma - solitaire locaties
Samenvatting	<p>Op 26 november 2018 heeft de raad een keuze gemaakt uit diverse locaties voor het nieuwe zwembad, het Van Tuyllpark is als definitieve locatie naar voren gekomen. Daarnaast is een voorbereidingskrediet van € 729.000,- beschikbaar gesteld om te starten met de uitwerking van een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal.</p> <p>In het coalitieakkoord is rekening gehouden met de realisatie van een nieuw zwembad en is een bedrag van € 1,25 miljoen (prijspeil 2019) jaarlijks op de begroting vrijgemaakt voor de nieuwbouw en exploitatie van het zwembad en de sporthal.</p> <p>De afgelopen maanden is voor de realisatie van het nieuwe zwembad een positieonderzoek uitgevoerd op de beschikbare kavel in het Van Tuyllpark en een procesvoorstel uitgewerkt voor samspraak. Ter vervanging van de gymnastiek- en sportzaal van De Driesprong zijn de verkenningen gestart om de sporthal te integreren in een toekomstige ontwikkeling binnen Het Burgermeester Vernèdepark.</p> <p>Geadviseerd wordt het nieuwe zwembad naast de SilverDome te realiseren. Hiermee worden de mogelijkheden opengehouden om in de toekomst op het nog vrije deel van de kavel ontwikkelingen te laten plaatsvinden, wordt de huidige grondwaarde op het vrije deel van de kavel behouden, ontstaat er een verbetering van de sociale veiligheid en zijn er meer mogelijkheden om aan de eisen op gebied</p>

	<p>van duurzaamheid te voldoen door samenwerking met het SilverDome te realiseren.</p> <p>Met inachtneming van de kaders die zijn vastgesteld in het raadsvoorstel van november 2018, is een eerste programma van eisen uitgewerkt. Met dit programma is een schetsontwerp ontwikkeld, welke de basis vormt voor de doorrekening die door twee externe adviesbureaus is uitgevoerd voor de bouw van het nieuwe zwembad. Gekozen is voor een recreatie- en peuterbad met te openen dak en wanden, waardoor snel kan worden geanticipeerd op het Nederlandse weer, gelegen naast een ligweide met een grote waterspeelplaats en speelvoorzieningen. Daarnaast een overdekt 25 meter wedstrijd- en doelgroepenbad. Op basis van deze doorrekeningen is gebleken dat de bouw en exploitatie van het nieuwe zwembad gerealiseerd kunnen worden binnen de financiële uitgangspunten die zijn opgenomen in het coalitieakkoord.</p> <p>In maart en april van 2019 is over het nieuw te realiseren zwembad een panelonderzoek uitgevoerd onder de inwoners. De respons was ongewoon hoog voor een panelonderzoek, circa 56 % van de 3662 inwoners. Uit de hoge respons blijkt dat het nieuwe zwembad een belangrijk onderwerp is voor de Zoetermeerse inwoners.</p> <p>De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat 68% van de respondenten zegt zeker of waarschijnlijk gebruik te gaan maken van het nieuwe zwembad.</p> <p>Verder is met gebruikers, verenigingen en stichtingen gesproken over de wensen en eisen die meegenomen moeten worden in het programma van eisen voor realiseren van het nieuwe zwembad. Voor het verdere verloop van de samenspraak is een procesvoorstel ontwikkeld voor het zwembad en de sporthal.</p> <p>Met dit raadsvoorstel wordt gevraagd een investeringsbudget beschikbaar te stellen van € 25 miljoen (zie ook tabel 2, pag. 11) voor de realisatie van het nieuwe zwembad in het Van Tuyllpark. Op basis van de investering en het jaarlijkse exploitatiesaldo, wordt gevraagd een bedrag van €1,1 miljoen structureel beschikbaar te stellen voor de exploitatie van het nieuwe zwembad.</p> <p>Voor de realisatie van een nieuwe sporthal is een verkenning gestart om de accommodatie te integreren in een toekomstige ontwikkeling op de locatie Eerste Stationsstraat binnen het Burgermeester Vernèdepark. Het betreft hier een solitaire woningbouwlocatie waarover de raad al heeft besloten. Mocht de integratie van de sporthal in deze woontoren onverhoopt niet slagen, dan zal voor de realisatie van de sporthal worden teruggevallen op een nog nader te bepalen locatie in het Burgermeester Vernèdepark. Daar de sporthal een veel kortere doorlooptijd qua realisatie kent, wordt gevraagd akkoord te gaan om de verkenning door te zetten en eind 2019 te komen tot een separaat raadsvoorstel.</p>
Bijlagen + locatie	<ol style="list-style-type: none"> 1. Locatieadvies zwembad 2. Procesvoorstel samenspraak zwembad 3. Panelonderzoek onder inwoners 4. Kavelpaspoort Eerste Stationsstraat 185 5. Procesvoorstel samenspraak Eerste Stationsstraat 185 6. Begrotingswijziging

Raadsbesluit nr. DOC-2017-007070

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

Besluit

1. Op basis van het nadere locatieonderzoek positie 1 binnen het Van Tuyllpark aan te wijzen als locatie voor het nieuw te realiseren zwembad;
2. Het op 26 mei 2018 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 729.000 voor de planuitwerking van het nieuwe zwembad af te ramen;
3. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen € 23.100.000, - (inclusief rente tijdens de bouw en storting reserve kunsttoepassing) op programma 4 voor het realiseren van een nieuw zwembad op de locatie in het Van Tuyllpark;
4. Voor de rente en afschrijving van onderdeel 3 van dit besluit met ingang van 2023 een structureel budget van € 984.838 beschikbaar te stellen gebaseerd op een annuïtaire afschrijving met een rente van 3,5% en een afschrijftermijn van 50 jaar;
5. Een investeringsbudget van € 850.000 beschikbaar te stellen voor sporttechnische inventaris op programma 4;
6. Voor de rente en afschrijving van onderdeel 5 van dit besluit met ingang van 2023 een structureel budget beschikbaar te stellen van € 73.801 gebaseerd op een annuïtaire afschrijving met een rente van 3,5% en een afschrijftermijn van 15 jaar;
7. Een investeringsbudget groot € 1.050.000, - beschikbaar te stellen voor de verwerving van de grond, op de locatie binnen het van Tuyllpark en de rente hierover te verantwoorden op programma 4 en het overzicht algemene dekkingsmiddelen (OAD);
8. Door de latere oplevering van het zwembad, dan waarmee in de meerjarenbegroting rekening is gehouden, de in de jaren 2020 en 2021 vrijvallende bedragen van € 625.000 en € 970.510 ten gunste te brengen van het begrotingssaldo
9. De totale kosten van rente en afschrijving uit de besluiten 3, 5 en 7 en de overige exploitatielasten en exploitatiebaten voor het nieuwe zwembad van in totaal per saldo van € 1.085.390 te dekken uit het beschikbare budget in de begroting voor de realisatie van een nieuw zwembad/sportvoorziening;
10. Het procesvoorstel samenspraak zwembad vast te stellen;
11. Akkoord te gaan met de nadere verkenning van de mogelijkheid dat de sporthal door een derde partij worden ontwikkeld, waarbij gemeente kan gaan huren van deze ontwikkelaar. Daarbij wordt voorgesteld de sporthal los te koppelen van het raadsvoorstel en hiervoor een separaat traject te doorlopen;
12. Het kavelpaspoort voor Eerste Stationsstraat 185 vast te stellen;
 - Woningbouwprogramma goedkope -en middenhuur woningen, koopwoningen;
 - Woonmilieu stedelijk wonen met hoogbouw (max. 60 m)
 - Doelgroepen jonge/stedelijke gezinnen, starters, young urban professionals en empty nesters
 - Parkeernormering passend binnen vigerend beleid

13. Het procesvoorstel samenspraak Eerste Stationsstraat 185 vast te stellen;

14. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan.

Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 15 juli 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Begin 2017 is het besluit genomen om nader onderzoek te doen naar de ruimte voor instructie- en verenigingszwemmen en de behoefte aan een recreatieve zwemvoorziening. Dat jaar zijn er twee onderzoeken gedaan, een [onderzoek door het Mulier Instituut](#) naar de behoefte van de verenigingen naar zwemwater en een [onderzoek door Drijver & Partners](#) naar de omvang van de vraag naar recreatief zwemwater. Op 21 december 2017 heeft het college de raad het memo '[Recreatief zwemmen in Zoetermeer](#)' toegezonden. In dit memo wordt 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 verwachte groei van Zoetermeer, is een uitbreiding met 1000 m² water gewenst.

Vervolgens heeft een locatie onderzoek plaatsgevonden. Uit diverse mogelijke locaties heeft de raad op [26 november 2018](#) de locatie Van Tuyllpark aangewezen. Het college heeft de opdracht gekregen de gekozen locatie nader uit te werken waarbij aandacht is voor alle relevante onderwerpen waaronder: samenwerking met verenigingen en gebruikers, sociale veiligheid, duurzaamheid, toegankelijkheid, infrastructuur en parkeren.

Naast het besluit over de locatiekeuze van het nieuwe zwembad, is ook de sluiting en vervanging van de huidige gym- en sportzaal in De Driesprong meegenomen. Omdat voor het schoolgebruik in de directe omgeving van De Driesprong een binnensport accommodatie(sporthal) zal moeten worden gerealiseerd, is gekeken of in Het Burgermeester Vernède sportpark een sporthal gerealiseerd kan worden.

Conform planning is de afgelopen periode toegewerkt naar het verder uitwerken van de plannen om een raadvorstel voor investeringskrediet voor te leggen. De volgende onderwerpen zijn uitgewerkt in dit voorstel:

- 1a Locatieonderzoek en advies zwembad
- 1b Programma, investeringsvoorstel en exploitatiebegroting zwembad
- 2 Voorstel om te komen tot realisatie sporthal

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1a Positie onderzoek Van Tuyllpark – waar komt het zwembad te staan?

In november 2018 is door de raad het Van Tuyllpark aangewezen als locatie voor het nieuw te realiseren zwembad. Het Van Tuyllpark is gesitueerd aan de oostzijde van Zoetermeer. De kavel ligt ten oosten van de SilverDome en ten zuiden van de Australiëweg. Het terrein was tot 2010 in gebruik als voetbalcomplex van SV DSO. Momenteel zijn de terreinen, buiten het tijdelijk gebruik als Diskgolf parcours, niet meer in gebruik en wordt gezocht naar een nieuwe invulling. Het park is ontworpen als een groen sport- en recreatiegebied. De sportvoorzieningen zijn opgenomen in een aantal 'groene kamers', die bestaan uit houtwallen, bosschages en bosjes. Daardoor heeft het Van Tuyllpark een zeer groene uitstraling.

Er bevindt zich geen bebouwing op het terrein. Wel zijn er brede groensingels langs de randen van de velden, welke zoveel mogelijk zullen worden behouden bij een toekomstige

ontwikkeling. Voor het onderzoek naar de mogelijke positie van het nieuw te realiseren zwembad zijn drie posities op de kavel met elkaar vergeleken. De drie posities zijn:

- 1 Naast de SilverDome
- 2 Midden
- 3 Naast het Heempad



Afbeelding 1 Posities binnen Van Tuylpark

Bereikbaarheid en omgeving

Het plangebied kent een zeer goede bereikbaarheid met een rechtstreekse verbinding met het hoofdwegennet. Vanaf de Oostweg leidt een afrit naar de Van der Hagenstraat. Deze weg zorgt ook voor een goede aansluiting met de wijk Palenstein. Ook is het plangebied goed bereikbaar vanaf het fijnmazige fietsnetwerk van Zoetermeer. Zo ligt bijvoorbeeld in noordelijke richting een viaduct naar Oosterheem. In de kredietaanvraag is de verlenging van het bestaande fietspad tot aan het Heempad meegenomen. Verder is met de ingebruikname van de Randstadrailhalte Van der Hagenstraat nu ook een goede OV verbinding.

Beoordeling posities

De drie posities op de kavel zijn met elkaar vergeleken door een team van specialisten op de volgende onderdelen:

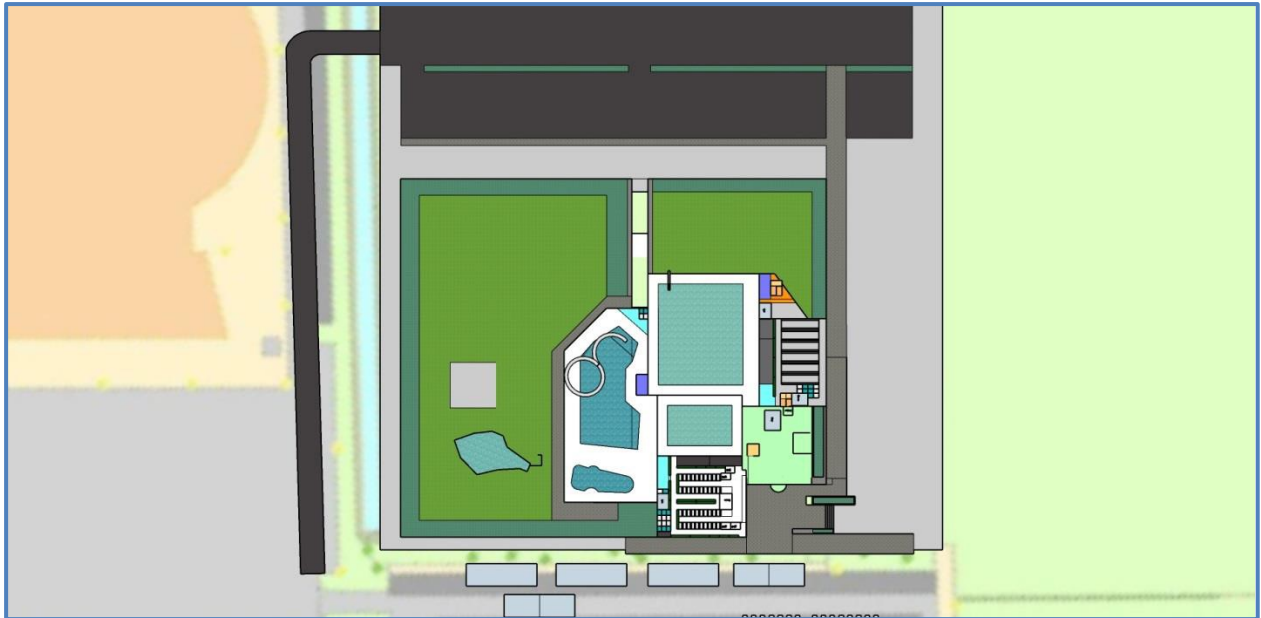
- Stedenbouw
- Groen, grond en water
- Geluid
- Bestemmingsplan
- Bereikbaarheid en verkeer
- Duurzaamheid
- Veiligheid

Op grond van de behaalde score per positie wordt voorgesteld te kiezen voor positie 1. Hiermee wordt de mogelijkheid open gehouden om in de toekomst op het nog vrije deel van de kavel ontwikkelingen te laten plaatsvinden, wordt de huidige grondwaarde op het vrije deel van de kavel behouden en ontstaat er een verbetering van de sociale veiligheid (aansluitende voorzieningen en zichtbaarheid op parkeerterrein). De twee geluidsoverlast gevende voorzieningen in het park, het evenemententerrein aan de voorzijde van de Silverdome en de ligweide inclusief waterspeelplaats van het zwembad, komen door te kiezen voor positie 1 naast elkaar te liggen. Door de positionering van het zwembadgebouw wordt de overblijvende vrije kavel hiervan afgeschermd. Daarnaast zijn er meer mogelijkheden om aan de eisen op gebied van duurzaamheid te voldoen door de samenwerking met het SilverDome, en het gebruik van restwarmte te realiseren. De andere twee kavels lenen zich hier minder voor door de afstand

en de daarmee samenhangende kosten van het maken van een aansluiting. Een uitgebreide rapportage van deze positiestudie is opgenomen in Bijlage 1.

1b Programma, investeringsvoorstel en exploitatiebegroting zwembad

Dit voorstel voorziet in de uitwerking van het zwembad, het programma en een uitgewerkte exploitatieberekening en investeringsvoorstel. Een tweetal adviesbureaus is gevraagd om het gewenste programma te vertalen naar een investerings- en exploitatieraming.



Afbeelding 2 Schetsontwerp

Programma

Samen met de eindgebruikers (zwemverenigingen, huurders en overige gebruikers) is gewerkt aan het vervolmaken van het programma. Het nieuwe zwembad zal een wateroppervlakte krijgen van in totaal zo'n 1200 m², een bruto vloeroppervlak van ongeveer 6000 m², een totaal terreinoppervlak van 13.000 m² en bestaan uit:

- Recreatie- en peuterbad van ruim 500 m² met te openen wanden en dak met verschillende spel en speelvoorzieningen zoals een wildwaterkreek en glijbaan;
- Een zwemzaal met 20 x 10 meter doelgroepen bad, diepte 2,0 meter en beweegbare bodem die geschikt is voor activiteiten zoals aquafitgroepen, lezswemmen, banenwemmen en therapeutische zwemmen;
- Een zwemzaal met een 8-baans 25 meter wedstrijdbad (met een 1 meter en mogelijk een 3 meter duikplank);
- Toeschouwersruimte wedstrijdbad 200 bezoekers;
- Een waterspeelplaats buiten van ongeveer 125 m²;
- Een ligweide incl. speelelementen en buitenterras van ongeveer 2400 m²;
- Kleedaccommodaties voor het zwembad;
- Overige ruimten, zoals bergingen, personeelsruimten badmeesterposten etc.
- Een centrale hal met receptie;
- En horeca.

Terrein

- Parkeerplaatsen: Voor het nieuwe zwembad worden 200 parkeerplaatsen gerealiseerd op de kavel. Berekend conform de geldende Nota Parkeernormen en uitvoeringsregels juni 2012.
- Fietsenstalling: Voor de omvang van de fietsenstallingen wordt rekening gehouden met 225 fietsen.



Afbeelding 3 Ter illustratie impressie vooraanzicht zwembad

Schetsontwerp

Voor het opstellen van de investeringsraming is eerst een schetsontwerp gemaakt op basis van het programma. Het optimaliseren van de exploitatielasten is een belangrijk uitgangspunt van de gemeente voor de realisatie van het project.

Gekozen is voor een recreatie- en peuterbad met een grotendeels te openen glazen dak en wanden, waardoor snel kan worden geanticipeerd op het veranderlijke Nederlandse weer. De wisseling van binnen- en buitengebruik moet snel en zonder hoge kosten kunnen worden gerealiseerd, hetgeen leidt tot:

- verhoging van de bezoekersaantallen;
- verlaging van de personeelslasten;
- verlaging van de schoonmaaklasten;
- verhoging van de gebruikservaring bij de bezoekers.

Op basis van dit schetsontwerp zijn meerdere artist impressions gemaakt ter illustratie hoe het nieuwe zwembad er uit kan zien. De artist impressions geven een globaal beeld en betreffen niet een ontwerp. Keuzes voor materiaalgebruik, uitstraling e.d. worden in een later stadium genomen

Het schetsontwerp en de artist impressions vormen wel de basis van de uitvraag naar de markt.



Afbeelding 4 Ter illustratie impressie met uitzicht op de zwembaden vanuit centraal geplaatste horeca



Afbeelding 5 Ter illustratie impressie recreatiebad in vrije vorm

In het programma en het schetsontwerp zijn alle elementen opgenomen uit het eerder genoemde programma in het raadvorstel van december 2018, op één onderdeel na. De duikkuil wordt niet separaat gerealiseerd maar er worden duikplanken geplaatst bij het wedstrijdbad. Deze keuze is gemaakt omdat een aparte duikkuil door maar een beperkte groep gebruikt zal worden, terwijl de investering fors is.



Afbeelding 6 Ter illustratie impressie 25 meter bad met 8 banen



Afbeelding 7 Ter illustratie impressie aanzicht zwembad met ligweide met speelelementen

Planning

Na een positief Raadsbesluit in juli 2019 start de volgende fase. In deze fase worden de stukken voor de Europese Aanbesteding verder uitgewerkt (onder andere het programma van eisen, selectieleidraad en de gunningsleidraad). Gezien de aard, de omvang, de complexiteit en de risico's van het project is het voornemen om voor een Engineering en Build contractvorm te kiezen. In de zomer van 2019 kan worden gestart met de architectenselectie en in het eerste kwartaal van 2020 zal het ontwerp gereed zijn. Daarna kan de aanbesteding starten voor de realisatie. Vooralsnog vindt de oplevering plaats in het eerste kwartaal van 2022.

Planning	Onderdeel
Juli 2019	Behandeling raadvorstel
Augustus 2019	Aanbesteding architect
Kwartaal 1 2020	Ontwerp gereed
Kwartaal 2 2020	Start aanbesteding bouw
Kwartaal 1 2022	Oplevering zwembad

Tabel 1 – Planning

Financiën

In het raadsvoorstel van december 2018 was het investeringskrediet doorgerekend op basis van het rapport van Drijver (2017). In totaal was de investering voor nieuwbouw begroot op ruim € 31 miljoen. Naast de doorrekening van het investeringsbudget is ook gekeken naar de exploitatielasten voor het realiseren van een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal. In totaal kwam het rapport van Drijver (2017) uit op een jaarlijks exploitatietekort van circa € 1,25 miljoen per jaar. In het coalitieakkoord is rekening gehouden met een exploitatietekort van € 1,25 miljoen (prijspeil 2019) per jaar voor het realiseren en exploiteren van een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal.

Investeringsvoorstel

Afgelopen periode is een deel van het voorbereidingskrediet aangewend om een programma van eisen te maken, een massastudie uit te voeren en een schetsontwerp te realiseren. Op basis van deze input is door twee externe adviseurs (Brink Management & Advies en Synarchis) een bouw- en investeringsbegroting opgesteld met de volgende investeringskosten als resultaat:

❖ Zwembad:	€	23.100.000	exclusief btw
❖ Inventaris	€	850.000	exclusief btw
❖ Grond	€	1.050.000	exclusief btw

De investeringskosten bestaan uit de bouwkosten aangevuld met de grondkosten, ontwerpkosten, aansluitkosten, projectmanagement, onvoorzien en diverse kosten. Deze berekeningen dienen als basis voor het vaststellen van het benodigde investeringsbudget.

Om het bovenstaande voorstel te realiseren moet een investering worden gedaan van 25 miljoen euro. In de tabel 2 zijn de financiële gevolgen voor deze investering in de begroting weergegeven:

	Investeringsbudget	Afschrijvingstermijn	Kapitaallasten	Afschrijving jaar 1	Rente jaar 1
Bouwkosten	23.100.000	50	984.839	176.339	808.500
Inventaris	850.000	15	73.801	44.051	29.750
Grond	1.050.000	Geen	36.750	0	36.750
Totaal	25.000.000		1.095.390	220.390	875.000

Tabel 2 – overzicht investeringen

- ❖ Kapitaallasten: het betreft een totaalkrediet van afgerond 25 miljoen euro waarvan de jaarlijkse kapitaallasten totaal € 1.095.390, - omvatten, bij een rentepercentage van 3.5% met een afschrijvingstermijn van 50 jaar op het gebouw en 15 jaar op de inventaris;
- ❖ Op basis van de hoogte van de investering, het afschrijvingstermijn en het rentepercentage wordt de afschrijving in jaar 1 € 220.390, - en de rentecomponent in jaar 1 € 875.000, -.

Exploitatieberekening

Naast de investering die moet worden gedaan om een nieuw zwembad te realiseren, is ook een doorrekening gemaakt om de exploitatie van het nieuwe zwembad en de nieuwe sporthal inzichtelijk te maken. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie en exploitatie van het nieuwe zwembad een negatief saldo op de begroting oplevert van € 1,1 miljoen per jaar. Dit resultaat valt binnen het jaarlijkse negatieve exploitatiesaldo van € 1,25 miljoen (prijspeil 2019) waar rekening mee is gehouden in het coalitieakkoord voor de realisatie van een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal.

In tabel 3 wordt een inzicht gegeven in de baten, de lasten en de voordelen die ontstaan op de begroting voor het zwembad. Onder tabel 3 wordt per item een toelichting gegeven.

OMSCHRIJVING (prijspeil 2022)			
BATEN	Inkomsten recreatief zwemmen (o.b.v. 160.000 bezoekers)	€	881.000
	Huurinkomsten exploitant	€	180.000
	Huurinkomsten verenigingen en doelgroepen	€	140.000
	Huurinkomsten overig	€	21.000
	Totaal baten		€ 1.222.000
LASTEN	Personeelskosten	€	660.000
	Energiekosten en chemicaliën	€	165.000
	Groot onderhoud	€	160.000
	Regulier onderhoud en schoonmaak	€	385.000
	Overige kosten (administratie/beheer, kantoor, reclame, verbruiksmaterialen)	€	255.000
	Kapitaallasten	€	1.095.390
	Overige exploitatiekosten (o.a. belastingen en verzekeringen)	€	90.000
Totaal lasten		€ 2.810.390	
EXPLOITATIERESULTAAT			€ -1.588.390
DEKKING	Vrijval huur Keerpunt	€	173.000
	Vrijval huidig tekort Driesprong	€	330.000
	Totaal dekking binnen de begroting		€ 503.000
TOTAAL EXPLOITATIERESULTAAT			€ -1.085.390

Tabel 3 – overzicht exploitatielasten

- ❖ **Baten (prijspeil 2022)**
Voor de baten is rekening gehouden met de huidige exploitatie inkomsten die worden verkregen vanuit de verhuur van zwemwater. De inkomsten voor recreatief zwemmen zijn voorzichtig begroot op basis van 160.000 bezoekers, gebaseerd op het “Marktonderzoek recreatieve zwemvoorziening” van Drijver en Partners. Daarnaast zijn de bezoekcijfers van het oude Keerpunt hier als referentie gebruikt.
- ❖ **Lasten (prijspeil 2022)**
De lasten zijn gebaseerd op basis van recente ervaringscijfers zowel in Zoetermeer als in den lande. Daarnaast zijn de kapitaallasten opgenomen die ontstaan na de investering in het nieuwe zwembad (zie tabel 2).
- ❖ **Voordelen op de begroting**
De vrijval van de huur van Het Keerpunt ontstaat doordat extra zwemwater wordt gecreëerd in het nieuwe zwembad, waardoor minder zwemwater hoeft te worden afgenomen in het Keerpunt. De Driesprong heeft op dit moment een tekort op de

begroting, dit tekort valt weg door de sloop van de Driesprong, wat een positief effect heeft op de begroting.

❖ **Totaal exploitatieresultaat**

Op basis van de baten, de lasten en de voordelen op de begroting, komt het uiteindelijke exploitatiesaldo van het zwembad uit op ca. € 1,1 miljoen per jaar negatief. Zoals eerder aangegeven is in de begroting rekening gehouden met een negatief saldo van € 1,25 miljoen (prijspeil 2019) per jaar voor de realisatie van een nieuw zwembad en een sporthal. In tabel 4 zijn de effecten op de begroting weergegeven en het nog resterende exploitatiebudget voor de realisatie van een sporthal. In 2022 zal een deel van het beschikbare budget in de begroting vrijvallen doordat pas vanaf 2023 de kapitaallasten worden toegerekend aan de exploitatie. De nog resterende € 241.000 (vanaf 2023) voor de dekking van het exploitatie saldo van de nieuw te bouwen sporthal lijkt voldoende groot.

	prijspeil 2022						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Investeringsbudgetten							
Investing bouw	650.000	4.620.000	11.550.000	6.280.000			
Investing inventaris				850.000			
Investing grond	1.050.000						
	1.700.000	4.620.000	11.550.000	7.130.000	0	0	0
waarvan financieringsrente		20.000	60.324	106.908			
Exploitatie				vanaf Q2			
kapitaallasten bouw					984.839	984.839	984.839
kapitaallasten inventaris					73.801	73.801	73.801
rente grond					36.750	36.750	36.750
overige exploitatielasten				1.400.000	1.715.000	1.715.000	1.715.000
overige exploitatiebaten				-916.500	-1.222.000	-1.222.000	-1.222.000
exploitatiesaldo				483.500	1.588.390	1.588.390	1.588.390
Dekking							
exploitatie De Driesprong				-200.000	-330.000	-330.000	-330.000
huur zwemwater Keerpunt				-127.500	-173.000	-173.000	-173.000
exploitatieresultaat nieuw zwembad				156.000	1.085.390	1.085.390	1.085.390
Beschikbaar in MJB			-625.000	-1.250.000	-1.250.000	-1.250.000	-1.250.000
prijsstijging				-76.510	-76.510	-76.510	-76.510
exploitatie nieuwe sporthal				200.000	241.120	241.120	241.120
vrijval			-625.000	-970.510	0	0	0

Tabel 4 – effect op de begroting

Risico's

Drie risico's worden benoemd en nader omschreven in relatie tot de ontwikkeling van het zwembad; btw compensatie, prijsstijgingen en aanbestedingsrisico's en bouwrente.

Risico 1 - btw-compensatie

Als gevolg van de verruiming van het sportbesluit kan met ingang van 1 januari 2019 de btw die drukt op investeringen en exploitatiekosten op sportactiviteiten voor instellingen zonder winstoogmerk niet meer worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. Voor deze kostenverhogende btw wordt vervolgens compensatie aangeboden via een specifieke uitkering de zgn. SPUK-regeling. Op dit moment is het nog niet duidelijk of de omvang van het SPUK-budget voldoende is voor alle aanvragen en dat volledige compensatie wordt ontvangen voor de kostenverhogende btw.

Overigens valt slechts een zeer beperkt deel van de investering (circa 12 % tot 15%) en de daarmee samenhangende exploitatie onder de SPUK-regeling. Voor de rest van de investering en de exploitatie (die betrekking heeft op recreatiebezoek, verhuur voor zweminstructie en verhuur horeca) valt onder de inkoop-(ondernemers) btw en kan via de btw-aangifte in aftrek worden genomen.

Risico 2 - Prijsstijgingen en aanbestedingsrisico's

De stijgende bouwkosten zijn een risico voor de ontwikkeling, oorzaak is de huidige marktsituatie. De vraag naar personeel en materiaal is groot en het aanbod is klein. In de kostenramingen is rekening gehouden met een prijsstijging van 2% per jaar, vooralsnog lijkt dit ook op basis van ingewonnen extern advies voldoende.

Risico 3 - Bouwrente

Bij het toerekenen van rente tijdens de bouw wordt in het betreffende jaar de in het rentescenario voor dat jaar gehanteerde rente voor kort geld feitelijk als last geboekt. In de voorcalculatie van het voorstel is ervan uit gegaan dat de rente voor kort geld/rente tijdens de bouw voor de jaren 2019 – 2021 gelijk zal blijven op 0,5%. Een eventueel hogere rente voor kort geld zal beroep doen op het geraamde budget onvoorzien.

2 Voorstel om te komen tot realisatie sporthal

Met de sloop van de Driesprong verdwijnen ook de sport- en gymnastiekzaal. In eerste instantie is gedacht om een sporthal te bouwen op een locatie in het Vernèdepark bij de korfbalvelden.

Echter de kans doet zich voor om de sporthal en ook de sportschool Fitpoint te integreren in een toekomstige ontwikkeling binnen het Vernèdepark. Ontwikkelaar Arthur Armstrong is eigenaar van het voormalig Era Contour gebouw aan de Eerste Stationsstraat 185 in het Vernèdepark. De ontwikkelaar heeft de intentie om op deze plek een herontwikkeling te realiseren.

Locatie

De Eerste Stationsstraat 185 is in 2017 door de raad aangewezen als een solitaire woningbouwlocatie.

De locatie is gelegen langs de A12 en op de kop van het Vernèdepark. Door de ligging op het snijvlak van de A12 en de Eerste Stationsstraat en in de directe nabijheid van station Zoetermeer-Oost is een maximale hoogte van 60 meter bepaald. De ligging naast het Burgemeester Vernèdepark en op loopafstand van de het treinstation Zoetermeer Oost maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor woningzoekenden met een voorkeur voor een stedelijke leefstijl. Het leent zich voor een markant, duurzaam, eigentijds ontworpen hoogte-accent van maximaal 60 meter, voornamelijk bestaande uit woningbouw.

Als kader voor de herontwikkeling van deze solitaire locatie is een Kavelpaspoort opgesteld. (bijlage 3). Het kavelpaspoort biedt een kader voor de ontwikkeling ten aanzien van de aspecten hoogte, programma en parkeren. Voorgesteld wordt om een hoogte van 60m toe te staan. Dit past in de door de raad vastgestelde Hoogbouwvisie waarin voor deze zone (A12-zone) een hoogte van 90m is toegestaan. De kosten van het faciliteren van de/woningbouwontwikkeling worden ten laste gebracht van de ontwikkelende partij. Hieronder een afbeelding met de ontwikkellocatie in het Burgermeester Vernèdepark.



Afbeelding 8 Locatie voormalig Era Contour gebouw in eigendom van ontwikkelaar

Combinatie bouw woningen en sporthal

Deze ontwikkeling biedt ook de mogelijkheid tot de realisatie en integratie van een sporthal en vervangende huisvesting voor Fitpoint. De gemeente en Fitpoint kunnen een huurovereenkomst aangaan voor de huur van deze ruimten.

De mogelijkheid om een sporthal en Fitpoint te gaan huren van deze partij in plaats van deze zelf te ontwikkelen op een andere plek in het Burgermeester Vernèdepark biedt voordelen:

- Geïntegreerde bouw van woningen met sporthal en sportvoorziening in plaats van een solitaire sporthal in het Vernedepark waardoor de kwaliteit van het Vernedepark behouden kan blijven.
- Kwalitatieve verbetering van de A12-zone (hoogbouwvisie 2004)
- Bijdrage aan het woningbouwprogramma met de door de gemeente gewenste doelgroepen
- Geen ontwikkelrisico voor de gemeente
- Geen aanbestedingsrisico voor de gemeente
- Geen aantasting van groen in het Vernèdepark
- Kwaliteit van het Vernèdepark kan behouden blijven

Het voorstel aan de raad is om deze mogelijkheid verder te verkennen waarbij het uitgangspunt een gerealiseerde sporthal in 2022 is, gelijktijdig met de realisatie en oplevering van het zwembad, zodat sloop van De Driesprong kan plaatsvinden. Als deze optie haalbaar blijkt is het niet nodig om het resterende oorspronkelijk geraamde investeringskrediet aan te wenden voor ontwikkeling van de sporthal. Wel zal het exploitatietekort blijven bestaan echter dan in de vorm van huur en servicekosten in plaats van exploitatie- en eigenaarslasten.

Vervolg

Om de haalbaarheid van de woningbouw op de Eerste Stationsstraat 185 te onderzoeken is het college in overleg met Arthur Armstrong om een intentieovereenkomst aan te gaan. In de haalbaarheidsfase wordt zowel de woningbouw als de combinatie met een sporthal en

sportvoorziening onderzocht. Daartoe wordt een Planuitwerkingskader opgesteld waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling aan de ontwikkelaar worden meegegeven. Omwonenden en stakeholders zullen hierover geraadpleegd worden.

Als blijkt dat deze ontwikkeling niet haalbaar is en er niet tijdig een huurovereenkomst kan worden aangegaan voor de sporthal zal alsnog de verkenning starten voor de ontwikkeling door de gemeente zelf. Voorgesteld wordt om het project zwembad los te koppelen van het project sporthal en de trajecten separaat aan te vliegen.

Samenspraak en Communicatie

Dit voorstel is afgestemd met alle beoogde gebruikers, zowel van het zwembad als van de sportvoorziening. Voor het vervolg van de uitwerking van de programma's van eisen voor zowel het zwembad als de sporthal wordt samenspraak georganiseerd op meerdere momenten conform het procesvoorstel samenspraak voor het zwembad en voor de Eerste Stationsstraat 185 (bijlage 2 en 4).

Samenspraak over de locatie Eerste Stationsstraat vindt plaats over uitgangspunten in het planuitwerkings kader en het schetsontwerp Bouwplan, maar niet over de aspecten die al in het Kavelpaspoort zijn vastgelegd.

Als eerste uitwerking voor samenspraak met de inwoners, is in maart en april van 2019 een panelonderzoek onder de inwoners uitgevoerd over het nieuw te realiseren zwembad. In totaal hebben 2036 respondenten van de 3662 inwoners een volledige vragenlijst ingevuld (55,6%), zie bijlage 5. Dit is een hoge respons voor een panelonderzoek, waar het gemiddelde normaliter op ongeveer 45% ligt. Dit is een indicatie dat het nieuwe zwembad een belangrijk onderwerp is voor de Zoetermeerse inwoners.

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is dat 68% van de respondenten zegt zeker of waarschijnlijk gebruik te gaan maken van het nieuwe zwembad. Waarbij vooral de leeftijdsgroepen van 25 tot 35 jaar, 25 tot 35 jaar en 35 tot 50 jaar aangeven veel gebruik te zullen gaan maken van het nieuwe zwembad (respectievelijk 92%, 89% en 85%).

Ook komt uit het onderzoek naar voren dat de respondenten(82%) vooral interesse hebben in het recreatiebad van het nieuwe zwembad en dat nu 45% van de respondenten gebruik maakt van een zwembad buiten Zoetermeer.

Daarnaast komt uit het onderzoek naar voren dat de respondenten die nu in geen enkel zwembad zwemmen, of buiten Zoetermeer naar een zwembad gaan, aangeven dat bij de realisatie van het nieuwe zwembad, wel gebruik zullen maken van de nieuwe zwemfaciliteiten. Begin juni is een samenspraakbijeenkomst georganiseerd voor alle gebruikers van het doelgroepenbad en wedstrijdbad in de huidige zwembaden. Verschillende aandachtspunten kwamen naar voren uit dit overleg. De verenigingen die zich richten op wedstrijdzwemmen en waterpolo hebben een voorkeur voor een wedstrijdbad van 50 meter. Voor de overige verenigingen en gebruikers is een 25 meterbad wenselijk. Een 50 meter wedstrijdbad is financieel niet haalbaar. De schoonspringvereniging heeft aangegeven behoefte te hebben aan een springplank van 1 en 3 meter. Hier wordt rekening mee gehouden in de uitwerking van het programma. In het doelgroepenbad is het prettig als er hoogteverschil door middel van een verstelbare bodem in twee delen. De voorkeur voor de temperatuur in de baden laat een splitsing zien tussen het nieuwe zwembad en het wedstrijdbad in De Veur. De voorkeur gaat uit naar een lagere temperatuur (ongeveer 27 graden) in het nieuwe zwembad en een hogere temperatuur (29-30 graden) in zwembad De Veur. De verenigingen hebben aangegeven behoefte te hebben aan een 8 baans wedstrijdbad. Dit biedt de mogelijkheid om het wedstrijdbad te verhuren per 4 banen.

Duurzaamheid

In het raadsvoorstel in 2018 is aangegeven dat het uitgangspunt is om een zeer duurzaam en energiezuinig zwembad te realiseren, waarbij gestreefd wordt om de nieuwste technieken op het gebied van duurzaamheid in relatie tot zwembaden te gebruiken (onder andere techniek op gebied van waterbehandeling, energieopwekking en CO2-neutraliteit). Dit geldt ook voor de nieuw te realiseren sporthal. Vanaf 2021 dienen alle nieuwe utiliteitsgebouwen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG-eisen vervangen de EPC-eisen. BENG gaat uit van drie voorwaarden waaraan voldaan moet worden:

- BENG-eis 1: De energiebehoefte, ook genoemd de schilindicator, van het gebouw. Dat is de energie die nodig is om het gebouw te verwarmen of te koelen.
- BENG-eis 2: Het primaire fossiele energiegebruik van een gebouw, dat wil zeggen, de fossiele energie die installaties gebruiken om de temperatuur te regelen en voor warm tapwater. In de utiliteit nog aangevuld met energie voor bevochtiging en verlichting. Zelf opgewekte duurzame energie mag hiervan worden afgetrokken.
- BENG-eis 3: Het aandeel duurzame energie (bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepomp of biomassaketel) ten opzichte van het totale energiegebruik.

Bij het opstellen van de investeringsraming is gerekend met de eis aardgasvrij en eisen BENG (1, 2 en 3). Deze eisen zijn straks onderdeel van het contract met de marktpartij. In hoeverre aan ENG (Energie Neutraal Gebouw) voldaan kan worden is op dit moment niet te bepalen. Op basis van het ontwerp dient dit nader onderzocht te worden. Daarbij zal ook het gebruik van restwarmte van de SilverDome nader onderzocht worden.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling geldt dat de gemeente Zoetermeer de ambitie heeft om de gebouwde omgeving klimaatneutraal te laten functioneren. Daarom is in het "programma duurzaam en groen Zoetermeer 2016-2020" opgenomen dat nieuwbouwwoningen voortaan meteen inspelen op die ambitie van 2040. Daarnaast heeft de gemeenteraad expliciet besloten om de ambitie van Nul op de Meterwoningen zonder gasaansluiting op te nemen. De verwachting is dat deze ambities goed aansluiten op ambities van marktpartijen en de wens van de woonconsument. Hierbij is ook van belang dat het kabinet op 26 april 2018 heeft besloten dat nieuwbouwwoningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. De uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid worden opgenomen in het Planuitwerkingskader.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De gemeente stelt hoge voorwaarden aan de toegankelijkheid voor mindervaliden. Het ontwerp van het zwembad dient dan ook te voldoen aan ITstandaard voor de toegankelijkheid en het MIVA-toilet zal worden uitgevoerd, in overeenstemming met Het normenkader Toegankelijkheid Zoetermeer.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- Automatische deuren (geen drangers);
- Ruime verkeersruimten en kleedvoorzieningen;
- Geen of in ieder geval zo min mogelijk drempels (ook in verband met schoonmaak);

Het ontwerp zal worden voorgelegd aan de Toegankelijkheidsraad.

Ten aanzien van de woningbouwontwikkeling geldt dat de toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten van de gebouwen aan het Bouwbesluit moet worden getoetst bij de vergunningverlening. De toegankelijkheid van het openbaar gebied zal worden ontworpen en getoetst conform afspraken in de BIOR (basis inrichting openbare ruimte).

Rapportage en evaluatie
n.v.t.

Begrotingswijziging
Bijgevoegd.