

Voorkeurslocatie

Zwembadontwikkeling Velp

STAP 2: VOORKEURSLOCATIE

Datum vaststelling:

Inhoudsopgave

1	Stap 2	3
1.1	Aanleiding stap 2	3
1.2	Doelstelling stap 2	3
1.3	Leeswijzer	4
1.4	Duurzaamheid	4
1.5	Aanbesteding in relatie tot markconcepten	5
1.6	Exploitatietechnische functionaliteit	6
1.7	Keuze 2 bassins of 1 bassin?	6
2	Conclusie: de voorkeurslocatie	7
3	Aanpak locatieanalyse	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Drie locaties	10
3.3	Profielen	11
3.4	Programmatische inpassing	12
3.5	Ruimtelijke beoordeling	12
3.6	Financiële beoordeling	13
3.7	Inloopavond: reacties van omgeving en gebruikers	15
3.8	Overige aspecten	15
4	Analyse locatie A De Gruttostraat	16
4.1	Beschrijving locatie A	16
4.2	Ruimtelijke beoordeling locatie A	16
4.3	Financiële beoordeling locatie A	17
4.4	Reacties omgeving en gebruikers	18
4.5	Overige aspecten	19
4.6	Conclusie	20
5	Analyse locatie B De Reigerstraat	21
5.1	Beschrijving locatie	21
5.2	Ruimtelijke beoordeling	21
5.3	Financiële beoordeling Locatie B	22
5.4	Reacties omgeving en gebruikers	24
5.5	Overige aspecten	24
5.6	Conclusie	24
6	Analyse locatie C De Dumpel	25
6.1	Beschrijving locatie	25
6.2	Ruimtelijke beoordeling	25
6.3	Financiële beoordeling Locatie C	26
6.4	Reacties omwonenden en gebruikers	27
6.5	Overige aspecten	27
6.6	Conclusie	28
6.7	Mogelijkheid parkeerterrein	28

1 **Stap 2**

1.1 Aanleiding stap 2

De uitgangspunten voor de gewenste nieuwe zwemvoorziening in onze gemeente zijn begin 2015 geactualiseerd. Op 30 juni 2015 heeft de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten vastgesteld en daarmee besloten tot een nieuwe zo duurzaam mogelijke zwemvoorziening in de kern Velp in de omgeving van De Dumpel (stap 1). Het zwembad dient te voorzien in de (lokale) behoefte aan een nieuw zwembad met een functioneel, sporttechnisch en gepast recreatief karakter. Het realiseren van het zwembad vindt sec door en onder verantwoordelijkheid van de gemeente plaats. Bij de exploitatie van de nieuwe zwemvoorziening zijn mogelijkheden voor samenwerking met partijen, zonder voorkeursposities op voorhand. Aan gebruikers wordt de mogelijkheid geboden om in de ontwerpfase wensen ten aanzien van de nieuwe zwemvoorziening mee te geven.

Uit de actualisatie van de uitgangspunten volgt een ambitie bestaande uit een apart doelgroepenbad en een apart wedstrijdbad. Met aparte bassins kunnen de doelgroepen in de gemeente beter bediend worden. Als er activiteiten in het 25m bassin plaatsvinden, die het gehele of nagenoeg het gehele bassin bezetten (zoals waterpolotraining en waterpolowedstrijden, wedstrijdzwemmen), kunnen andere doelgroepen gelijktijdig worden bediend (bijvoorbeeld zwemlessen). Daarnaast spelen de aspecten temperatuur, akoestiek, bewegingen en routing een rol: een 25m bassin is bij voorkeur onder de 30 graden, een doelgroepenbassin is bij voorkeur (ruim) boven de 30 graden. Het tegelijkertijd bedienen van verschillende doelgroepen in één bad wordt ongewenst geacht: de nodige temperatuurvariaties in het badwater is een complexe en daarmee dure aangelegenheid. Daarbij komt dat dit zich in de praktijk nog niet heeft bewezen.

De raad heeft het college voor de uiteindelijke afweging verzocht inzicht te geven in de investeringsramingen en exploitatieprognoses van de ambitie (het profiel bestaande uit een apart doelgroepenbad en een apart wedstrijdbad), maar ook van het profiel bestaande uit één bassin.

De twee zwembadprofielen worden op de drie locaties, die uit de actualisatie van de uitgangspunten volgen, uitgewerkt en beoordeeld om te komen tot de voorkeurslocatie.

De uit te werken locaties zijn:

- A. De Gruttostraat waar nu een skatebaan en trapveld zijn gelegen
- B. De Reigerstraat op de plek van de voormalige Bestuursacademie
- C. De locatie van de het huidige zwembad de Dumpel

De voorkeurslocatie diende eind 2015 aan de raad te worden voorgelegd. Tijdens de uitwerking bleek een nadere verdieping van de ruimtelijke en financiële uitwerking noodzakelijk waardoor de raadsbehandeling niet eind 2015 maar begin 2016 is voorzien.

1.2 Doelstelling stap 2

De doelstelling van Stap 2 is inzicht geven in de consequenties van elke profielkeuze en het ruimtelijk en financieel uitwerken van de drie mogelijke locaties. De uitwerking is modulair van opbouw en toont het onderscheid in een zwembad met één bassin en een zwembad met meerdere bassins. Het draagvlak van de omgeving en toekomstige gebruikers wordt eveneens inzichtelijk gemaakt. Uit de totale afweging volgt een voorkeur voor een locatie en een profiel die, voorzien van een financiële taakstelling, worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding en doelstelling van Stap 2. Tevens wordt ingegaan op enkele aspecten die in zijn algemeenheid gelden. In hoofdstuk 2 is de voorkeurslocatie, die volgt uit de totale afweging van de bevindingen, benoemd. De aanpak van de analyse van de locaties komt in hoofdstuk 3 naar voren. De hoofdstukken 4, 5 en 6 betreffen de analyses van de drie te onderzoeken locaties en vormen de onderbouwing van hoofdstuk 2: Conclusie: de voorkeurslocatie.

1.4 Duurzaamheid

De ambitie is een zo duurzaam mogelijk zwembad. In de afgelopen jaren is landelijk conform het Bouwbesluit al veel verbeterd op het gebied van duurzaamheid. Onze gemeente werkt conform de regionale afspraken met het instrument GPR-Gebouw. Met GPR-Gebouw wordt door middel van GPR-scores de duurzaamheid van een gebouw zichtbaar gemaakt. Gebouwen scoren op vijf thema's: Energie, Gezondheid, Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente Rheden werkt met GPR-Gebouw versie 4.2 met de versie voor zwembaden. De GPR-score is een gemiddelde van de scores op deze vijf thema's. Dit maakt bijvoorbeeld dat een hogere score op energie het gebouw niet per definitie duurzamer maakt. GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn.

Conform het Bouwbesluit bouwen betekent dat het zwembad een GPR score van 6 heeft. In de praktijk blijkt dat momenteel zwembaden met een GPR score van 7 tot 8 kunnen worden gebouwd. De bouwsommen van deze zwembaden zijn niet uitzonderlijk hoger dan zwembaden zonder deze scores; de markt lijkt beter ingericht om aan duurzaamheidseisen te kunnen voldoen.

Voorgesteld wordt in de aanbesteding een GPR-score van gemiddeld een 8 te hanteren waarbij op de thema's Energie en Gezondheid minimaal een 8 wordt gescoord. De thema's Energie en Gezondheid hebben juist bij een zwemvoorziening een duidelijke relatie en wegen zwaar. Het thema Gezondheid gaat om het welbevinden in het zwembad, het binnenklimaat en kent vier deelthema's: geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort en licht visueel comfort.

De score op het thema Milieu toont bij zwembaden veelal een tegengestelde beweging op de score Energie: een hogere energiescore gaat vaak gepaard met een lagere milieuscore.

GPR-score 8 t.o.v. energieneutraal

Op dit moment is een GPR score van ongeveer 8 het maximale waar de markt toe in staat blijkt. Een energieneutraal zwembad is in principe technisch gezien mogelijk maar tegen hoge kosten en met vergaande maatregelen waarvan niet zeker is of deze in de locatiespecifieke situatie kunnen worden toegepast. Het ontwerp van het zwembad moet nog worden gemaakt. Dit maakt dat nog niet helder is welke duurzaamheidsmaatregelen er toegepast gaan worden om een gemiddelde GPR-score van 8 te halen en welke aanvullende maatregelen in het gebied en in of op het gebouw mogelijk zijn/kunnen worden toegepast om een energieneutraal zwembad te realiseren. Een inschatting van de meerkosten van een energieneutraal zwembad is in dit stadium dus niet te geven.

Uit een inventarisatie van W/E adviseurs in 2014 blijkt dat er in de omgeving van De Dimpel bijvoorbeeld geen mogelijkheden zijn voor het benutten van restwarmte van omliggende gebouwen en bedrijven om het zwembad te verwarmen. Ook is het de vraag of er bijvoorbeeld voldoende dakvlak op het nieuwe gebouw of in de omgeving beschikbaar is voor eventuele extra zonnepanelen. Los van het feit dat een energieneutraal zwembad aanzienlijk meer zal kosten, is het dus de vraag of een energieneutraal zwembad in de omgeving van de Dimpel überhaupt mogelijk is. Daarbij komt dat een energieneutraal gebouw niet per definitie duurzamer is. Energie is één van de vijf thema's die gezamenlijk de gemiddelde GPR-score bepalen. Maatregelen waarin extra wordt geïnvesteerd kunnen bijvoorbeeld slechter scoren op het thema Milieu omdat de maatregel milieubelastender is. Er zal sprake zijn van steeds hogere investeringssommen tegen zeer geringe meeropbrengsten op het gebied van duurzaamheid en/of energiebesparing. W/E adviseurs bekrachtigt bovenstaande.

Ingeschat wordt dat de politiek graag een energieneutraal bad gerealiseerd ziet. Derhalve zal er in de aanbesteding niet alleen gevraagd worden om een bad met een gemiddelde GPR-score van 8 maar ook gevraagd worden om inzicht in de mogelijkheden en meerkosten van een energieneutraal zwembad. Of de markt hiertoe in staat blijkt en wat de meerkosten zijn, zal uit de aanbesteding volgen. De uitkomsten hiervan worden aan de gemeenteraad voorgelegd. Het is aan de gemeenteraad, mocht een energieneutraal bad mogelijk zijn, hier te zijner tijd extra geld voor beschikbaar te stellen.

Aanbesteding

Het ambitieniveau van een zo duurzaam mogelijk zwembad wordt in de aanbesteding meegegeven en bij de beoordeling van de inschrijvingen meegewogen (evenals planning, geld etc.). Aan het aspect Duurzaamheid wordt in het Programma van Eisen specifieke criteria verbonden. Met prestatiegerichte eisen op het vlak van duurzaamheid wordt aan de marktpartijen de vrijheid geboden om een optimaal kostenefficiënt maatregelenpakket op te stellen. Daarnaast zal er in het Programma van Eisen aandacht worden besteed aan de aspecten CO₂-reductie en circulaire economie.

Niet alleen aan het aspect Duurzaamheid worden criteria verbonden. In het Programma van Eisen worden bijvoorbeeld ook op het gebied van Functionaliteit techniekgerichte minimeisen gesteld, zoals de kwaliteit van het zwemwaterfilter of het jaarlijkse energiegebruik aan de meter.

Uitgangspunt bij de aanbesteding van het zwembad is “Design, Build & Maintain”. Hierbij wordt zowel het ontwerp als de bouw en het onderhoud door 1 opdrachtnemer/consortium uitgevoerd. De aannemer is daarbij niet alleen verantwoordelijk voor de realisatie van het zwembad, maar ook voor onder andere het onderhoud. Bij het uitbesteden geniet daarbij het TCO-principe (Total Cost of Ownership) op het onderdeel energieverbruik de voorkeur. Bij toepassing van het TCO-principe op het onderdeel energieverbruik is de aannemer ook verantwoordelijk voor de energieverbruiken (onder voorwaarden) voor de komende jaren. Dit principe is overigens ook beperkt toegepast bij de renovatie van het openluchtbad. Een ‘volledige’ TCO is van toepassing als de aannemende partij naast ontwerp en realisatie ook alle onderdelen van de exploitatie voor haar rekening neemt. Aangezien Sportbedrijf Rheden beheert en exploiteert, is deze optie niet aan de orde. Gunning vindt plaats volgens de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI).

Omdat de installatietechniek deels na circa 15 tot 20 jaar vervangen dient te worden, worden in de praktijk veel TCO aanbestedingen op een termijn van 15 of 25 jaar gezet. De aannemer zal hierdoor van meet af aan gaan voor kwaliteit (van bijvoorbeeld de installaties) omdat hij er zelf verantwoordelijk voor blijft.

1.5 Aanbesteding in relatie tot markconcepten

Met marktconcepten worden de ‘kant en klare’ concepten van commerciële partijen bedoeld. Concepten als ‘2521 Gewoon Zwemmen’ en ‘Sportconcepten’ zijn integrale oplossingen waar in het ontwikkelings- en realisatieproces al rekening wordt gehouden met alle fasen, van ontwerp tot en met exploitatie.

In Rheden is het standpunt dat het Sportbedrijf beheert en exploiteert. Primair is er daardoor sprake van een ontwerp- en een bouwopgave. Juist die onderdelen worden in concurrentie in de markt gezet, en niet bij voorbaat al bij een marktconcept en een daaraan gelieerde exploitant (mogelijk een commerciële partij).

Het profiel van de nieuwe zwemvoorziening vormt het uitgangspunt voor de aanbesteding. Indien de markt daar goede concepten bij kan plaatsen, dan worden zij daartoe van harte uitgenodigd. Zie voor meer informatie over aanbesteding 1.3. Daarin is in het kader van het aspect duurzaamheid

ingegaan op het aspect aanbesteding. Het consortium dat de aanbesteding wint, ontwerpt, realiseert en is voor een aantal jaren verantwoordelijk voor de onderhoudskosten en energieverbruiken.

Een keuze voor een concept vooraf kan beperkend werken en niet leiden tot de Economisch Meest Voordelige Inschrijving. Daarnaast is er bij een concept minder invloed mogelijk op het ontwerp door gebruikers, exploitant en opdrachtgever.

1.6 Exploitatietechnische functionaliteit

Uitgangspunt is een toekomstbestendig zwembad dat zo optimaal mogelijk kan worden beheerd en geëxploiteerd. Er wordt derhalve nadrukkelijk aandacht geschonken aan de exploitatietechnische functionaliteit. De esthetiek van het ontwerp is gewenst, maar een efficiënt, doelmatig en duurzaam gebruik in de toekomst is essentieel. Denk ook aan de duurzaamheid van het ontwerp; de flexibiliteit van het gebouw richting de toekomst en toekomstige gebruikers, de mogelijkheden om ruimten samen te voegen (bijvoorbeeld kleedkamers die omgebouwd kunnen worden tot groepskleedkamer of mindervalide of ouderen cabine), het multifunctioneel benutten van de bassins door het toepassen van beweegbare bodems, goede logistiek (mogelijkheid bassins te separeren nu of in de toekomst). Bij de financiële beoordeling wordt het aspect clustervoordelen belicht. Clustervoordelen kunnen ontstaan door koppeling van gebouwen en voorzieningen en hebben invloed op investeringen en/of exploitatie. Per locatie worden clustervoordelen indien van toepassing toegelicht.

1.7 Keuze 2 bassins of 1 bassin?

Het uitgangspunt in de profielbeschrijving is een volwaardig zwembad voor de gehele bandbreedte van doelgroepen en wensen van de inwoners van de gemeente voor nu en minimaal de komende 40 jaar. In veel praktijkgevallen gaan de bouwkundige elementen van zwembaden langer mee.

Vooropgesteld staat dat de financiële verschillen tussen de twee profielen, te weten het 2-bassinprofiel en het 1-bassinprofiel, te duiden zijn. Maar een vergelijking gaat niet op: een kleiner te bouwen zwembad is immers altijd goedkoper dan een groter zwembad. Dat geldt zowel voor de bouwsom, de hieraan gelieerde bijkomende kosten, als de daaruit voortvloeiende kapitaallasten. In de regel is een kleiner bad ook goedkoper in exploitatie doordat minder personeel inzet, beperkter onderhoud en meestal een lager energie- en waterverbruik van toepassing zijn. Aan de orde is de vraag of de gemeenteraad de investeringssom en de daarbij behorende jaarlijkse financiële consequenties over heeft voor de door haar gestelde ambitie, te weten een 2-bassinprofiel met peuter-/kleuterhoek. De peuter-/kleuterhoek is opgenomen vanwege de ambitie van een (beperkt) recreatief karakter voor de inwoners en past bij 'een leven lang bewegen/zwemmen'.

2 Conclusie: de voorkeurslocatie

De opdracht van de raad heeft betrekking op het uitwerken van de drie locaties (A, B en C). De conclusie volgt uit de totale afweging van de bevindingen met betrekking tot deze drie locaties.

Combinatie Locatie A en Locatie B

De voorkeur gaat uit naar het realiseren van de ambitie van het 2-bassin profiel in het plangebied op locatie A De Gruttostraat en locatie B De Reigerstraat.

Ruimtelijk gezien gaat ten opzichte van De Reigerstraat de voorkeur uit naar een nieuwe zwemvoorziening aan De Gruttostraat. Kiezen voor De Gruttostraat maakt dat het trapveld en de skatebaan moeten wijken. Behoud van het trapveld en de skatebaan, is echter essentieel. Verplaatsing van deze speelvoorzieningen in de omgeving is, gezien de beperkt beschikbare ruimte en de geldende milieuregels, nagenoeg onmogelijk.

Een combinatie van locatie A en B komt tegemoet aan de ruimtelijke voorkeur en maakt behoud van een trapveld en skatebaan in de directe omgeving mogelijk. Een combinatie van beide locaties biedt meer mogelijkheden voor een optimale stedenbouwkundige en verkeerskundige invulling.

Met een keuze voor locatie B De Reigerstraat is weliswaar behoud van het trapveld en de skatebaan gewaarborgd maar bestaat er een uitdaging als het gaat om het oplossen van het parkeervraagstuk en een veilige en functionele ontsluiting van het verkeer.

Locatie C De Dimpel valt vooral af doordat de ambitie (het 2-bassin profiel) en het 1-bassin profiel niet of slechts met onaanvaardbare concessies ruimtelijk inpasbaar zijn. Daarnaast is er sprake van een zwembadloze periode, waarvan de gebruikers, het Sportbedrijf en de raad hebben aangegeven hier niet de voorkeur aan te geven.

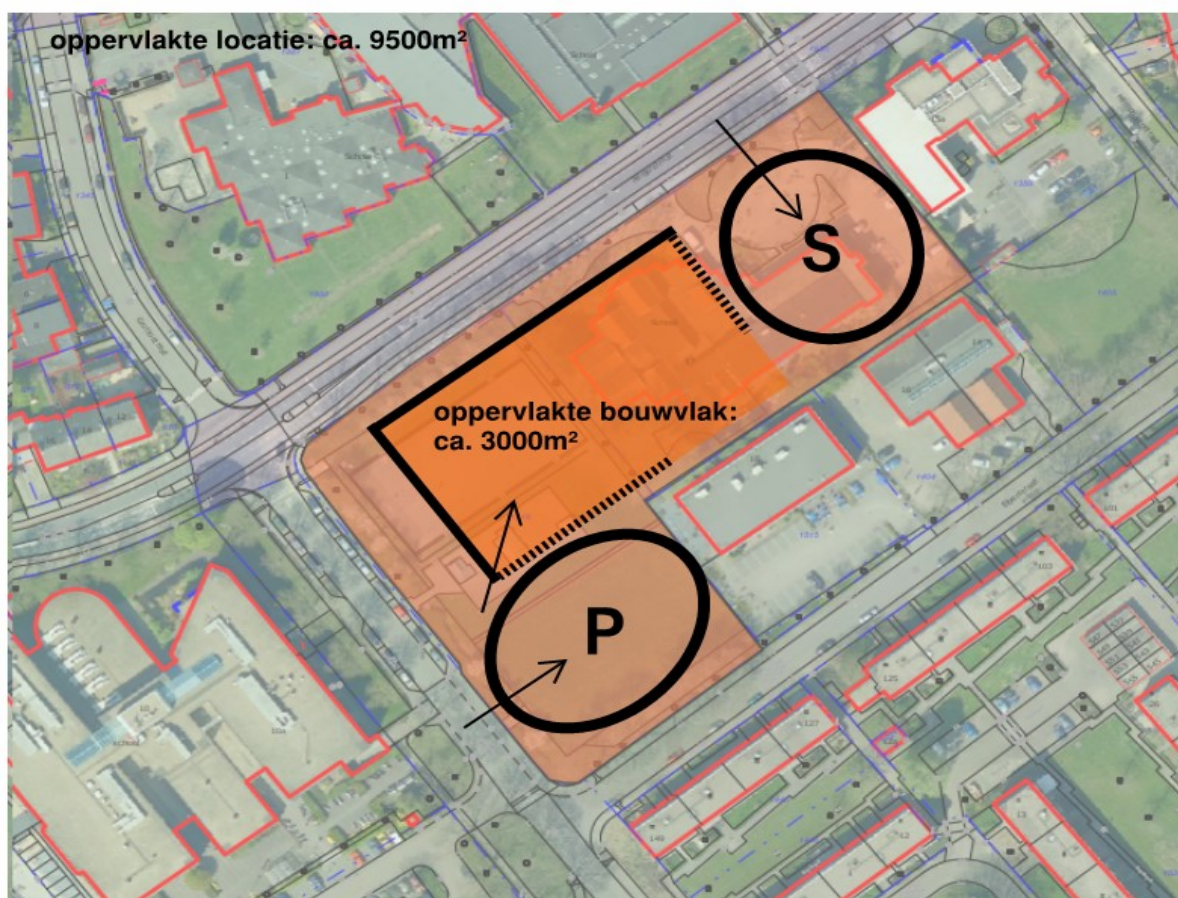
Met de voorkeur voor een combinatie van Locatie A en B wordt eveneens grotendeels tegemoet gekomen aan de reacties van de omgeving en gebruikers van voor, tijdens en na de inloopavond:

- het trapveld en de skatebaan kunnen in de omgeving worden behouden;
- een doorkijk vanaf de Eiberstraat richting de overzijde van de Reigerstraat is deels nog mogelijk;
- het zwembad kan verder van de dichtstbijzijnde woningen geprojecteerd worden (t.o.v. Locatie A);
- het parkeren en de ontsluiting kan op de voorkeurslocatie veilig en functioneel worden opgelost waardoor er geen sprake zal zijn van extra parkeer- en verkeersdruk in de wijk;
- er is een zwemvoorziening beschikbaar tijdens de bouw.

Een combinatie van locatie A en B sluit tevens aan bij onderstaande (ruimtelijke) bevindingen:

Beoordelingscriteria	A Gruttostraat	B Reigerstraat	C De Dimpel	Combinatie A en B
Realiseren ambitie	+	-	-	+
Verkeer	+	-	-	+
Groen	+	+	-	+
Behoud speelvoorzieningen	-	+	+	+
Zwemvoorziening beschikbaar tijdens de bouw	+	+	-	+

Locatie A en B gecombineerd ruimtelijk in beeld (p = parkeren, s= spelen):



De financiële bevindingen

Uit de financiële analyse exercitie blijkt bij realisatie van de ambitie (het 2-bassinprofiel) dat het exploitatieresultaat inclusief de kapitaalslasten voor elke locatie hetzelfde is. Dit geldt ook voor een combinatie van A en B. Het is een politieke keuze of de investeringssom meeweegt in de totale afweging. Het verschil in de investeringssommen komt voort uit de verschillen in de incidentele kosten. Voor een samenvatting van de financiële bevindingen wordt verwezen naar de tabel op de volgende bladzijde. De complete financiële analyse is opgenomen in een besloten bijlage.

Zwembad Velp scenario's		Optie 1			Optie 2			
	25m bassin, doelgroepenbassin en speelhoek				één bassin 25m			
	Locatie A Gruttostraat	Locatie B Reigerstraat	Locatie C De Dumpel	Combinatie Locatie A en B	Locatie A Gruttostraat	Locatie B Reigerstraat	Locatie C De Dumpel	Combinatie Locatie A en B
prijspeil 2016								
bouwjaar 2018 / exploitatiejaar 2019								
Baten	€ 462.000	€ 462.000	niet van toepassing, scenario onmogelijk op deze locatie	€ 462.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 280.000	€ 350.000
Lasten	-€ 813.000	-€ 813.000		-€ 813.000	-€ 570.000	-€ 570.000	-€ 493.000	-€ 570.000
Exploitatieresultaat 2019 exclusief kapitaallasten	-€ 351.000	-€ 351.000		-€ 351.000	-€ 220.000	-€ 220.000	-€ 213.000	-€ 220.000
Totale investeringskosten exclusief BTW	€ 6.597.000	€ 7.287.000		€ 7.223.000	€ 4.838.000	€ 5.528.000	€ 5.310.000	€ 5.534.000
Afschrijvingslasten behorend bij de bouwkosten	-€ 373.000	-€ 373.000		-€ 373.000	-€ 274.000	-€ 274.000	-€ 244.000	-€ 274.000
Exploitatieresultaat 2019 inclusief kapitaallasten	-€ 724.000	-€ 724.000		-€ 724.000	-€ 494.000	-€ 494.000	-€ 457.000	-€ 494.000

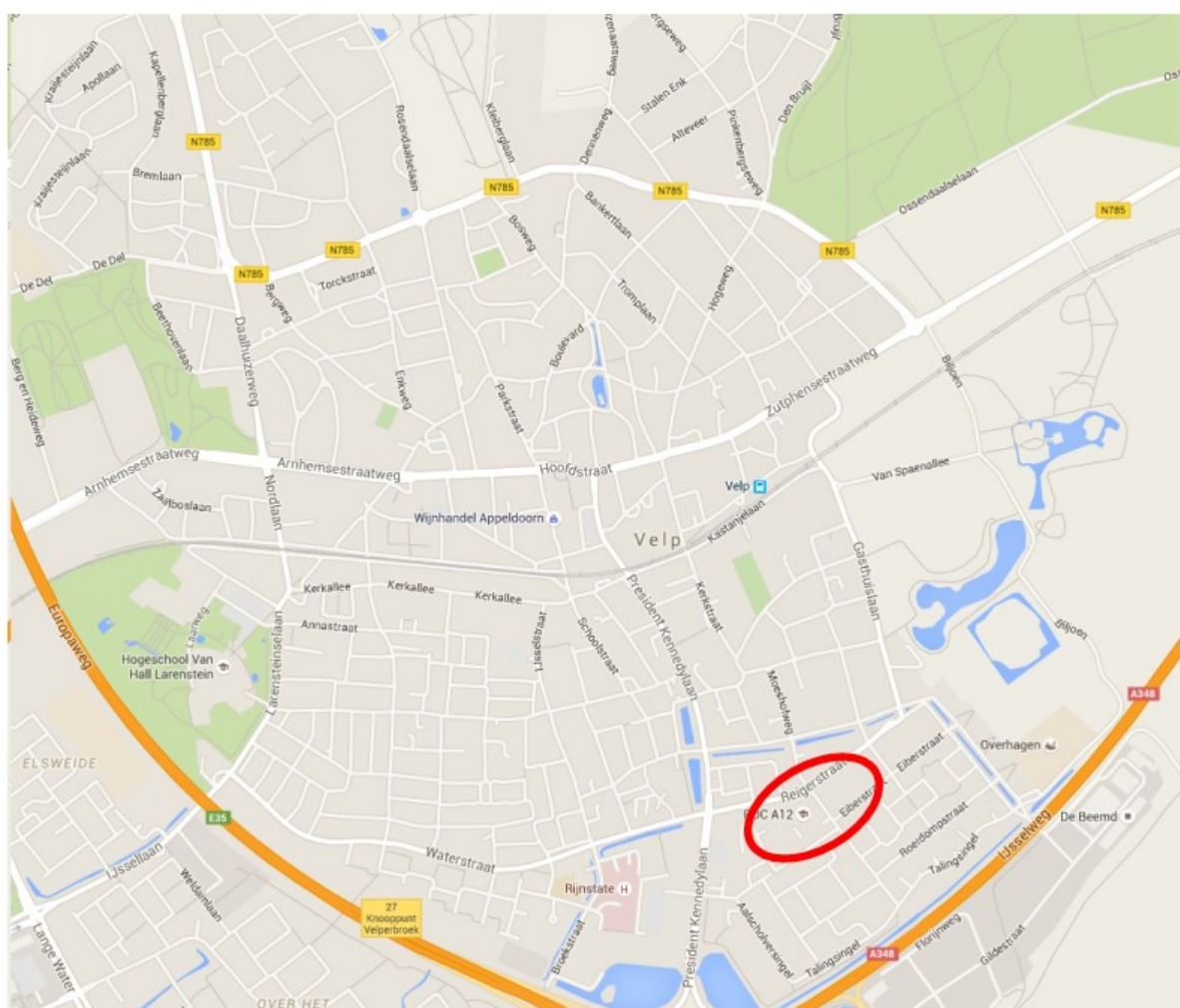
3 Aanpak locatieanalyse

3.1 Inleiding

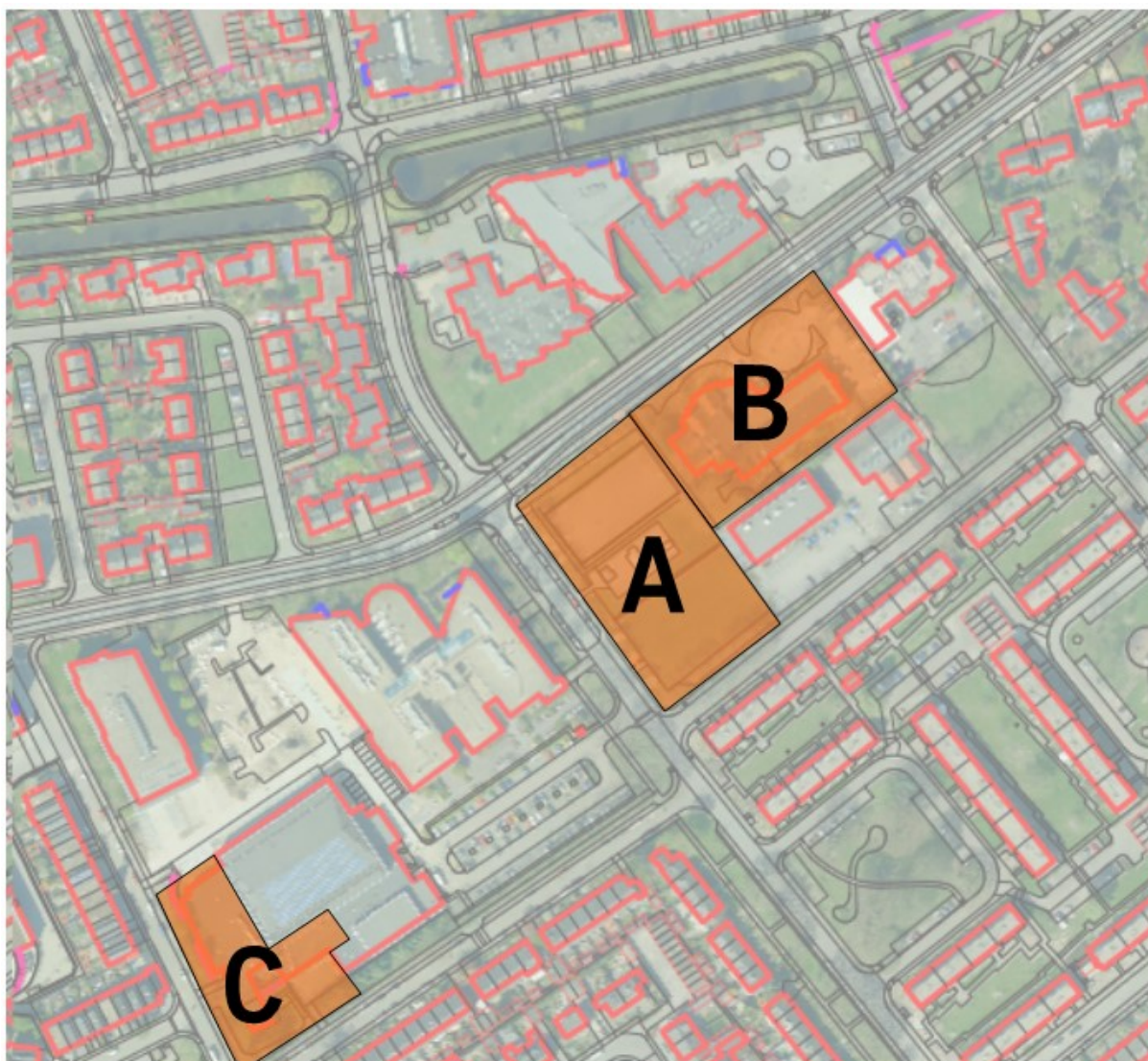
In dit hoofdstuk wordt de aanpak van de locatieanalyse toegelicht. De drie locaties worden afzonderlijk van elkaar geanalyseerd waarbij de ruimtelijke inpassing, de financiële component, de reacties vanuit de omgeving en de gebruikers en overige aspecten in beeld wordt gebracht. Dit leidt per locatie tot een deelconclusie. Uiteindelijk wordt op basis van de deelconclusies een eindconclusie getrokken waarmee de voorkeursvariant in beeld is (hoofdstuk 2). De analyse vindt per locatie plaats op basis van twee profielen: een profiel bestaande uit twee baden en een profiel bestaande uit één bad. In hoofdstuk 4 is de analyse per locatie opgenomen.

3.2 Drie locaties

De te beoordelen locaties zijn gelegen in Velp-Zuid ten westen van de President Kennedylaan en het recent gerealiseerde winkelcentrum Velperbroek. Het gebied kenmerkt zich als een recreatieve-educatieve zone gevormd door een cluster van forse bebouwingsmassa's afgewisseld met open ruimten ten behoeve van parkeren, spelen en sport. In het gebied zijn onder andere onderwijsinstelling ROC A12, sportcomplex De Dumpel en de Prins Bernard basisschool gesitueerd. De zone wordt doorsneden door de Reigerstraat die onderdeel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van Velp en tevens een onderdeel vormt van het groene raamwerk in welk kader zij is aangemerkt als bomenlaan.



De locaties betreffen het onbebouwd terrein ten westen van de Gruttostraat (locatie A), de locatie van de voormalige Bestuursacademie (locatie B) en de huidige locatie van zwembad De Dimpel (locatie C). De drie locaties zijn in onderstaande afbeelding aangeduid.



3.3 Profielen

De gemeenteraad heeft gevraagd om inzicht te geven in de mogelijke inpassing van het geambieerde 2-bassin profiel en het 1-bassin profiel op de verschillende locaties.

2-bassin profiel

Dit profiel betreft de ambitie bestaande uit een 25m bassin(wedstrijdbad), een doelgroepenbassin en een speelhoek. Uit het behoefteonderzoek volgt de wens voor een sober, doelmatig bad met een apart wedstrijdbad, een apart doelgroepenbad en een peuter-/kleuterbad. Van belang is dat de doelgroepen de komende 40-50 jaar zo optimaal mogelijk bediend kunnen worden. De keuze voor meer baden biedt meer mogelijkheden voor een optimaal gebruik van het zwembad en de exploitatie.

1-bassin profiel

Dit profiel bestaat uit één 25 meter bad. Na een aangenomen motie bij de vaststelling van de Nota van uitgangspunten wordt ook deze optie inzichtelijk gemaakt.

3.4 Programmatische inpassing

Om te beoordelen of de profielen op de uit te werken locaties passen, is inzicht in het ruimtebeslag van belang. Het ruimtebeslag wordt bepaald op basis van de footprint van de bebouwing en de ruimte die benodigd is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

De footprint van de bebouwing wordt bepaald door het programma zoals aantal en oppervlakte van de bassins, perrons rondom de bassins, kleedruimten, receptie, hal, sanitair, technische ruimte etc. Bij het bepalen van de oppervlakte van de footprint is uitgegaan van de meest doelmatige opzet van het programma gebaseerd op eerdere onderzoeksrapportages van o.a. Grontmij en MPC en praktijkgegevens van reeds gerealiseerde zwembaden in Nederland. Extra m² programma zal leiden tot een grotere footprint van de bebouwing.

Het ruimtebeslag wordt op basis van de bassins, de footprint van de bebouwing en de ruimte die benodigd is om te voorzien in de parkeerbehoefte, bepaald. De parkeernorm is afgeleid van het aantal m² bassin. Per 100m² bassin zijn 10 parkeerplaatsen benodigd. Sec genomen wordt voor één parkeerplaats met parkeerwegen 25 à 30m² per parkeerplaats aan ruimtebeslag gerekend. De som van de footprint van de nieuwbouw en benodigde oppervlakte voor de parkeercapaciteit leidt tot een netto ruimtebeslag die op de locatie in beginsel benodigd is voor het desbetreffende profiel.

De analyse van de drie genoemde locaties is verricht op basis van onderstaand ruimtebeslag:

Ruimtebeslag 2-bassin profiel:

- Een zwembad met apart doelgroepenbad (10x15m = 150m²), wedstrijdbad 25x15,4m = 385m²) en peuter/kleuterhoek (à 50m²) inclusief garderobe en aanvullende voorzieningen;
- Geschatte footprint nieuwbouw: minimaal 2.600m².
- Parkeerbehoefte: 59 parkeerplaatsen (bassin oppervlakte 585m²), ca 1.620m².
- Netto ruimtebeslag: minimaal 4.220m².

Ruimtebeslag 1-bassin profiel:

- Een zwembad met één wedstrijdbad (25x15,4 = 385 m²) inclusief garderobe en aanvullende voorzieningen;
- Geschatte footprint nieuwbouw: minimaal 2.000m².
- Parkeerbehoefte: 39 parkeerplaatsen (bassin oppervlakte 385m²), ca 1.070m².
- Netto ruimtebeslag: minimaal 3.070m²

3.5 Ruimtelijke beoordeling

Per locatie zijn onderstaande aspecten inzichtelijk gemaakt:

- Stedenbouw: is het programma inpasbaar op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze?
- Verkeer: kan er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden op de locatie en/of in de omgeving? Kan de parkeervoorziening binnen een acceptabele afstand worden gesitueerd? Kan de locatie op een verantwoorde wijze worden ontsloten?
- Groen: welke aspecten vanuit groen/spelen zijn van toepassing op de locatiekeuze?

Ook is er gekeken naar de aspecten cultuurhistorie, milieu en bodemgesteldheid. Aangezien hier in dit stadium geen zwaarwegende milieutechnische belemmering vanuit gaan, deze bij alle locaties van gelijk belang zijn en onderzocht worden in de bestemmingsplan- en ontwerpfase, zijn deze niet bij de beoordeling betrokken.

De grondwaterstand op de drie locaties is hoog. Dit maakt dat er handelingen moeten worden verricht om het grondwater uit de bouwput te houden (bijvoorbeeld realiseren van een damwand en onderwaterbeton). Dit is een kostbare aangelegenheid die de investeringssom verhoogt en maakt derhalve onderdeel uit van de financiële beoordeling. De extra investering wordt dus mede bepaald door de aanlegdiepte van het zwembad (op maaiveld/halfverdiept/verdiept).

3.6 Financiële beoordeling

In hoofdstuk 4 wordt in de financiële paragraaf per locatie en profiel alleen de hoofdlijnen van de investeringsramingen en exploitatieprognoses vermeld.

Om aanbestedingsredenen kan de complete financiële analyse van de nieuwe zwemvoorziening op de drie verschillende locaties en per profiel niet openbaar zijn. In het kader van de aanbesteding (Economisch Meest Voordelige Inschrijving) moet voorkomen worden dat kosten voor marktpartijen herleidbaar zijn. Derhalve is de gehele financiële analyse opgenomen in een besloten bijlage, die voor raadsleden ter inzage ligt bij de griffie.

Voor de presentatie van de cijfers geldt:

- De investeringsramingen hebben prijspeil 2016. Ervan uitgaande dat in 2016 besluitvorming en in 2017 aanbesteding plaatsvindt, is afprijzen en realisatie pas in 2018 opportuun. Vandaar dat de cijfers van 2019 worden gepresenteerd. Bij de besluitvorming is al rekening gehouden met de indexering.
- De exploitatieprognoses zijn eveneens op basis van prijspeil 2016, maar in de presentatie van het 1^e jaar van exploitatie worden de prognoses gebaseerd op 2019, zijn de het 1^e exploitatiejaar na ingebruikname.
- Er is rekening gehouden met indexering in de investeringsramingen en exploitatieprognoses.
 - Voor de exploitatieprognose is 2% aangehouden, mede vanwege de mogelijke aanpassingen in CAO's en energietarieven
 - Als indexering voor de realisatiekosten is 1% aangehouden, omdat mogelijke stijgingen van o.a. grondstoffen direct in relatie staan tot de concurrentie in de aanbestedingsmarkt en dus mogelijk aanbestedingsvoordeel. Normaal gesproken ontwikkelen fluctuaties in realisatiekosten zich minder snel dan bij exploitatiekosten.
- Alle bedragen zijn richtbedragen en exclusief BTW. In de aanbesteding wordt de daadwerkelijke prijs bepaald.
- De cijfers worden afgerond op 1.000 gepresenteerd.

Investeringsraming:

De totale investeringssom bestaat uit de volgende componenten:

- Grondkosten: verwervingskosten van het beoogde perceel.
- Sloopkosten: kosten van verwijderen opstal of voorzieningen.
- Verplaatsingskosten: kosten die voortkomen uit het verplaatsen van huidige gevestigde voorzieningen.
- Bouwkosten: de kosten om het zwembad gebruiksgereed te realiseren en op te leveren. Gerekend wordt met de deelcomponenten:
 - centrale hal: entree / receptie / centrale voorzieningen en sanitair
 - personeelsruimte inclusief sanitair en verenigingsruimten
 - technische- en werkruimten (bouwdelen voor techniek)
 - horeca, ruimte en bijbehorende voorzieningen zoals de keuken
 - garderobe: kleedruimten en sanitaire voorzieningen
 - een centrale badmeesterpost
 - het wedstrijdbad (incl. perron, tribune, beweegbare bodem en bijbehorende technische installaties)
 - het doelgroepenbad (incl. perron, volledig beweegbare bodem en technische installaties)
 - het peuter-kleuterbad / de waterspeeltuin
 - er zijn geen kosten opgenomen voor een buitenbad of overige voorzieningen buiten (zoals ligweide, beachvolleybal, speeltuin, fietsenstalling, parkeerterrein of routing)
- Bronbemaling: kosten tijdens de bouwperiode in verband met de hoge grondwaterstand.

- Bijkomende kosten: kosten die gemaakt worden in de voorbereidings- en realisatiefase. Deze kosten hebben een incidenteel karakter en worden vaak als ‘voorbereidingskosten’ beschouwd. De deelcomponenten zijn opgenomen in de besloten bijlage.
- Kosten van planschade en nadeelcompensatie zijn niet als stelpost vermeld omdat deze in dit stadium niet te ramen zijn.

Clustervoordelen

Bij de financiële beoordeling wordt het aspect clustervoordelen belicht. Clustervoordelen kunnen ontstaan door koppeling van gebouwen en voorzieningen en hebben invloed op investeringen en/of exploitatie.

Exploitatieresultaat: baten en lasten

Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de opbrengsten (baten) en de kosten (lasten) van de nieuwe zwemvoorziening.

Wat betreft de inschatting van de baten is rekening gehouden met onderstaande onderdelen:

- Er is een bezoekprognose opgemaakt, gebaseerd op eerdere rapportages van Andres cs, Synarchis, MPC en Grontmij geactualiseerd naar 2015 en gebruikmakend van de bezoekgegevens van het huidige zwembad De Dumpel.
- De tarieven zijn gebaseerd op prijspeil 2016, er is geen sprake van een tariefswijziging.
- Er is rekening gehouden met een behoudende raming, om onverwachte exploitatietekorten door verminderde opbrengsten tegen te gaan.
- Voor de onderdelen instructiezwemmen en aqua leisure-doelgroepen is de raming gebaseerd op een stijging van minimaal 10% ten opzichte van huidige exploitatiegegevens (rekenjaar 2014) in verband met meer badwater en aantrekkingskracht van de accommodatie.
- Momenteel is er geen sprake van een horeca-omzet of brutomarge (in verband met een pachter). In geval van nieuwbouw is opgenomen dat de horeca-exploitatie wordt opgenomen in de totale exploitatie. Hierbij is laag geraamd op basis van een ‘gemeentelijke exploitatie’ en een niet commerciële horeca (bijvoorbeeld horeca CAO voorwaarden en volledige vergunning).
- De baten zijn in het geval van nieuwbouw op De Dumpel of bij een één bassin profiel aangepast aan de lagere bezoekenramingen en mogelijkheden van programmering.
- De tarieven zijn gelijk in alle scenario’s.

Wat betreft de inschatting van de lasten is rekening gehouden met onderstaande onderdelen:

- Er is rekening gehouden met een berekende inzet van 9,65 FTE bij een twee bassin profiel en 6,5 FTE bij een één bassin profiel;
 - gebaseerd op efficiëntie personeelsinzet en deels sleutelverhuur;
 - inzet per functie en openstelling van marketing, facilitair, GOR, aquafitness, groepsles, zweminstructie, andere ruimten / voorzieningen, horeca etc.
- de diverse kostenposten zijn gerelateerd aan kengetallen van recent gebouwde, vergelijkbare nieuwbouw zwembaden en getoetst aan de kengetallen van
 - 2,0% van de bouwkosten voor energie;
 - 2,5% van de bouwkosten voor onderhoudskosten;
 - 0,75% van de bouwkosten voor (dagelijkse) schoonmaakkosten;
 - 0,5% van de bouwkosten voor belastingen en verzekeringen;
 - 2,0% van de omzet voor promotie;
 - 1,5% van de omzet voor administratie;
 - 2,5% van de totale kosten exclusief aflossingen voor onvoorziene kosten.

Exploitatierisico (verhuur)

Een substantiële inkomstenbron voor het nieuwe zwembad is de verhuur van badwater aan verenigingen, scholen en overige partijen. In de exploitatieopzet voor een nieuw zwembad is per locatie en profiel een bedrag geraamd aan inkomsten uit verhuur. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige huurders de afname van uren in de nieuwe situatie zullen continueren, mogelijk uitbreiden en ook nieuwe partijen interesse zullen tonen om uren af te nemen.

Het risico bestaat altijd, nu maar ook in de toekomst, dat partijen, om welke reden dan ook, minder of geen gebruik wensen te maken van een voorziening. De huidige gebruikers zijn gewaardeerde klanten die uiteraard graag behouden worden. Mocht onverhoopt blijken dat er partijen zijn die geen of minder gebruik wensen te maken van de zwemvoorziening dan wordt ervan uitgegaan dat er voldoende mogelijkheden zijn om een andere invulling te geven aan de beschikbare capaciteit. Op voorhand kan hier echter geen zekerheid over gegeven worden. In dit stadium gaan gegadigden geen contracten hierover aan.

Locatie Kleurenrijk niet meegenomen

In een eerder stadium, waarbij er sprake was van een zwemvoorziening aan De Reigerstraat op de plek van de voormalige Bestuursacademie, was de eigenaar van de Bestuursacademie (COG) bereid de locatie in te brengen ten behoeve van de zwembadontwikkeling. Aan de orde was toen een eventuele “ruil” met de locatie van het Kleurenrijk: twee koopovereenkomsten waarbij COG de locatie Kleurenrijk kocht en de gemeente de locatie van de Bestuursacademie. COG is nog steeds bereid de locatie van de Bestuursacademie te verkopen. Aangezien hier nog over onderhandeld moet worden, het twee aparte koopovereenkomsten betreft, het derhalve niet zeker is of Het Kleurenrijk in het kader van de zwembadontwikkeling wordt ingebracht, vormt deze locatie geen onderdeel van de financiële beoordeling.

3.7 Inloopavond: reacties van omgeving en gebruikers

Omwonenden en gebruikers zijn gevraagd om input te leveren ten behoeve van het te nemen besluit over de voorkeurslocatie. De reacties zijn meegenomen in de afweging om te komen tot de voorkeurslocatie (zie hoofdstuk 2 Conclusie: de voorkeurslocatie). De centrale vraag was: “Welke aandachtspunten wilt u voordat zij een besluit nemen aan de gemeenteraad meegeven?”. Men is door middel van het invullen van een reactieformulier de mogelijkheid geboden input te leveren. Daarnaast is er op 9 december 2015 een inloopavond gehouden. Per locatie wordt ingegaan op de gegeven reacties die betrekking hebben op die locatie.

Er zijn ook niet locatiespecifieke vragen gesteld. Er is bijvoorbeeld gevraagd waarom een wedstrijdvoorziening aan de orde is. De behoefte aan een wedstrijdvoorziening volgt uit de actualisatie van de uitgangspunten (juni 2015) gebaseerd op de onderzoeken die zijn uitgevoerd. Ook is de vraag gesteld waarom de locatie aan de A12 (“Gat van Gerritsen”) niet meer in beeld is. Op basis van de locatieanalyse, de rapporten van Grontmij en rapporten van MPC heeft de locatie in de omgeving van De Dimpel de voorkeur. Bij de actualisatie van de uitgangspunten in juni 2015 is dit wederom geconstateerd. De locatie aan de A12 kwam in beeld in verband met het intergemeentelijk zwembad met Arnhem. Nu een intergemeentelijk zwembad niet meer aan de orde is, is deze locatie niet meer in beeld.

3.8 Overige aspecten

Naast ruimtelijke en financiële aspecten en reacties van de omgeving en gebruikers draagvlak zijn er andere aspecten die ook van invloed zijn op de locatiekeuze, bijvoorbeeld:

- Continueren zwemactiviteit
- Doorlooptijd: procedure, sloop, nieuwbouw

Per locatie wordt ingegaan op de relevante overige aspecten.

4 Analyse locatie A De Gruttostraat

4.1 Beschrijving locatie A

Locatie A De Gruttostraat betreft het terrein dat is gelegen aan de Gruttostraat en wordt ingeklemd door de Reigerstraat en de Eiberstraat enerzijds en (Gruttostraat en) terrein van de Bestuursacademie en het terrein van sportschool Jagyba anderzijds. De locatie heeft een bruto oppervlakte van circa 5000m². Op deze locatie is geen bebouwing aanwezig. Het terrein heeft een sportief/recreatief karakter met de daar aanwezige voorzieningen, te weten: een verhard en met hekwerken omheind voetbalveld, een skatebaan en een informeel trapveld. Aan de zijde van de Eiberstraat is een natuurlijke buffer tussen het terrein en de aan de Eiberstraat gelegen woonbebouwing gesitueerd door middel van groenopstand. Aan de Reigerstraatzijde staan enkele bomen die onderdeel uitmaken van het groene raamwerk en derhalve een beschermde status kennen. Op het terrein geldt de bestemming *Groen en Water* (bestemmingsplan Velp-Zuid). Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse niet in een bouwmogelijkheid.

4.2 Ruimtelijke beoordeling locatie A

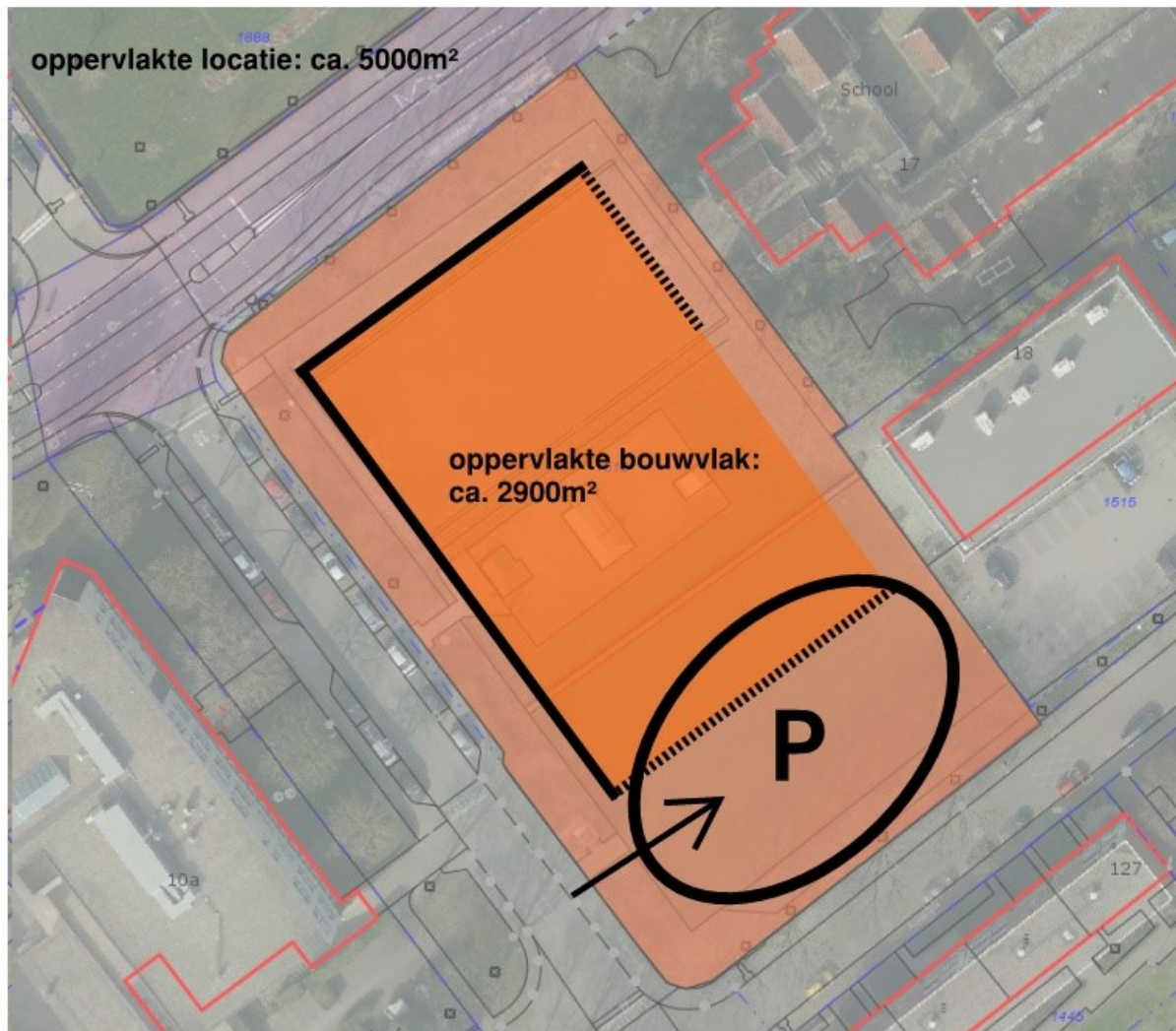
Uitgaande van de profielen en hun ruimtebeslag zijn zowel het 2-bassinprofiel als het 1-bassin profiel inpasbaar op locatie A.

Deze ruime locatie biedt voldoende mogelijkheid voor de verantwoorde inpassing van een zwembad van één van beide profielen. Daarnaast kan op de locatie tevens worden voorzien in de parkeerbehoefte die dient te worden gerealiseerd. Eventueel kan gebruik worden gemaakt van de huidige parkeervoorziening bij De Dumpel, waar theoretisch een aantal parkeerplaatsen beschikbaar komt, als gevolg van het opheffen van de zwemvoorziening. De mogelijkheid van uitwisseling van parkeerplaatsen met de nabijgelegen parkeerplaatsen op het parkeerterrein van De Dumpel wordt als voordeel gezien. De afstand tot de nieuwe zwemvoorziening wordt daarbij acceptabel geacht. De ontsluiting van het terrein is goed mogelijk vanaf de Gruttostraat. Een uitvoering van het zwembad met een geheel boven maaiveld gelegen bassin (hoogte 12m) is op deze locatie een optie. Van belang is dat met het gebouw voldoende afstand wordt aangehouden ten opzichte van de woningen aan de Eiberstraat.

Voor een verantwoorde inpassing wordt de nieuwbouw voorgesteld aan de zijde van de Reigerstraat zodat enerzijds de Reigerstraat (gebiedsontsluitingsweg) van begeleiding wordt voorzien en anderzijds er een buffer wordt gecreëerd tussen de nieuwbouw en de bestaande woonbebouwing aan de Eiberstraat. Het bestaande groen op het terrein aan de Eiberstraatzijde kan naar verwachting worden gehandhaafd waardoor voor direct omwonenden het zwembad grotendeels aan het zicht kan worden onttrokken. Voorgesteld wordt voorts de rooilijnen (denkbeeldige bebouwingslijnen mede bepaald door bestaande bebouwing) te respecteren zodat de nieuwbouw goed aansluit op de bestaande bebouwing en voldoende ruimte tot de openbare weg wordt gewaarborgd.

De Reigerstraat maakt onderdeel uit van het groene raamwerk. De bomen langs de Reigerstraat als uitwerking hiervan, dienen gehandhaafd te worden. Deze vormen overigens geen belemmering voor de nieuwbouw. Bij het realiseren van een zwemvoorziening aan de Gruttostraat is er geen plek meer voor de huidige speelvoorzieningen (zie 4.5 overige aspecten).

Locatie A: De Gruttostraat ruimtelijk in beeld (p= parkeren):



4.3 Financiële beoordeling locatie A

Algemeen

Bouwen aan de Gruttostraat heeft als voordeel dat het perceel voldoende ruimte biedt en er geen preciaire en daarmee kostenverhogende methoden hoeven te worden toegepast om aangrenzende of gekoppelde gebouwen te beschermen. Er hoeft, ten opzichte van bijvoorbeeld Locatie De Dumpel, geen rekening te worden gehouden met bestaande bouwkundige delen onder en boven het maaiveld, een beperkte perceelgrootte of bestaande routing in de huidige gebouwdelen van de sporthal die blijven bestaan.

Een 'solitair' gebouwd zwembad aan de Gruttostraat heeft in elk profiel weinig clustervoordelen. Er is geen directe doorgang of integratie naar/met andere voorzieningen. De afstand tot gebouwen (sporthal de Dumpel) is beperkt. Van de bestaande voorzieningen in De Dumpel kan geen gebruik worden gemaakt (kleedkamers, horeca etc.). Dit maakt dat alle voorzieningen in het nieuwe zwembad dienen te worden opgenomen.

Hierna worden de investeringssom en het exploitatieresultaat van het 2-bassinprofiel en het 1-bassinprofiel inzichtelijk gemaakt.

Investeringssom 2-bassin profiel Locatie A

Op de locatie van de Gruttostraat bedraagt de totale investeringssom in 2018 voor een volwaardig 2-bassin profiel circa € 6.597.000,-. De grond is in eigendom van de gemeente. Er is rekening gehouden met sloopkosten voor de skatebaan en het trapveld en de verplaatsing van een gelijkwaardig trapveld en skatebaan op een andere locatie inclusief geluiddempend hekwerk. De kosten daarvan zijn door onafhankelijke specialisten getaxeerd. Gelet op de ligging aan de hoofdontsluitingsstructuur (Reigerstraat) en de oppervlakte van het terrein is het toekennen van enige hoogte aan de massa stedenbouwkundig niet ondenkbaar. Een uitvoering van het zwembad met een geheel boven maaiveld gelegen bassin is op deze locatie dan ook een optie. De kosten van bronbemaling beperken zich dan tot toegangsmaatregelen van de nieuwe zwemvoorziening.

Exploitatieresultaat 2-bassinprofiel Locatie A

In het eerste jaar van exploitatie (2019) bedraagt het exploitatieresultaat:

- Exclusief kapitaallasten: -€ 351.000
- Inclusief kapitaallasten: -€ 724.000

Exploitatieresultaat		2019
Totaal baten		462.000
Totaal lasten		813.000
Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten		-351.000
Kapitaallasten inclusief rente		-373.000
Exploitatieresultaat incl. kapitaallasten		-724.000

Investeringssom 1-bassin profiel

Op de locatie van de Gruttostraat past ook het profiel met één bassin. De totale investeringssom in 2018 bedraagt hiervan circa € 4.838.000.

Exploitatieresultaat 1-bassin profiel

In het eerste jaar van exploitatie (2019) bedraagt het exploitatieresultaat:

- Exclusief kapitaallasten: -€ 220.000
- Inclusief kapitaallasten: -€ 494.000

Exploitatieresultaat		2019
Totaal baten		350.000
Totaal lasten		570.000
Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten		-220.000
Kapitaallasten inclusief rente		-274.000
Exploitatieresultaat incl. kapitaallasten		-494.000

4.4 Reacties omgeving en gebruikers

Omwonenden hebben samengevat de volgende punten met betrekking tot de locatie meegegeven:

- Nadeel: opheffen trapveld en skatebaan. Hier is geen draagvlak voor. Geen alternatieven voor verplaatsing in de wijk.
- Trapveld en skatebaan worden intensief gebruikt en voorzien in een behoefte.

- Nadeel: waardevermindering en beperking uitzicht van en vanaf de woningen aan de Eiberstraat. Wens: locatie onbebouwd laten.
- Voordeel: het parkeren kan opgelost worden op de locatie
- Voordeel: ontsluiting via Gruttostraat en niet de al drukke Reigerstraat
- Voordeel: zwemwater beschikbaar tijdens de bouw

Vanuit de mogelijke gebruikers zijn onderstaande zaken meegegeven:

- COG ziet deze locatie niet als optie gezien toezeggingen uit het verleden.
- PFC geeft aan dat deze locatie voor hen geschikt is.
- Jagyba geeft aan dat deze locatie voor hen niet de voorkeur heeft, aangezien een mogelijke fysieke verbinding lastiger is. Daarnaast wordt benadeling (omzetverlies en planschade) gevreesd en aangegeven dat meerdere verzoeken om grondaankopen in het verleden zijn afgewezen omdat de gemeente het perceel niet wilde bebouwen.

Overige (toekomstige) gebruikers hebben geen reactie gegeven.

4.5 Overige aspecten

Continuering zwemactiviteit

Continuering van de zwemactiviteit is niet in het geding. Tijdens de realisatie hoeft niet te worden uitgeweken naar een zwemvoorziening elders.

Doorlooptijd

Het realiseren van de zwemvoorziening op de locatie (functie/gebruik) is in strijd met de bestemming. Daarnaast is er op de locatie geen bouwmogelijkheid aanwezig. Het bestemmingsplan moet worden herzien.

De doorlooptijd wordt naast de bouwtijd beïnvloed door de tijd die benodigd is voor de te voorbereiden en te doorlopen planologische procedure (het bestemmingsplan), de aanbesteding, de procedure van de omgevingsvergunning en de tijd die benodigd is voor het verwijderen van de speelvoorzieningen. Een planologische procedure neemt in de basis een half jaar in beslag (ter inzage t/m vaststelling. Daarnaast moet er een omgevingsvergunning worden verleend, een voor bezwaar, beroep en hoger beroep vatbaar besluit.

De proceduuretijd wordt geschat op 1,5 jaar, de bouwtijd op 1,5 jaar inclusief het verwijderen/verplaatsen van de speelvoorzieningen. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt het Programma van Eisen, de basis voor de aanbesteding, opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan er worden aanbesteed (Design, Build & Maintain). Zodra het ontwerp bekend is, kan de omgevingsvergunningsprocedure worden doorlopen.

De doorlooptijd wordt in totaal geschat op 3 jaar. Bezwaren tegen het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning beïnvloeden de doorlooptijd echter negatief.

Aanwezige speelvoorzieningen (trapveld en skatebaan)

De aanwezige speelvoorzieningen zijn een verhard trapveld, een skatebaan en een grasveld. Indien er gekozen wordt voor De Gruttostraat als locatie voor de nieuwe zwemvoorziening, dan is er geen plek meer voor het trapveld en de skatebaan.

Het trapveld wordt elke dag intensief door de jeugd gebruikt en voorziet derhalve in een behoefte. Ook ROC A12 maakt gebruik van het veld. Het trapveld is centraal in de wijk gelegen, waardoor de bereikbaarheid ideaal is. Er zijn geen klachten van geluidsoverlast. Ook de skatebaan wordt gebruikt en voorziet in een behoefte. Op grond van bovenstaande is behoud van het trapveld en de skatebaan gewenst. Een eerste verkenning laat zien dat er in de nabije omgeving gezien de beperkte beschikbare ruimte en de geldende milieuregels, geen alternatieve locaties voor de speelvoorzieningen voor handen zijn. De speelvoorzieningen moeten bij de keuze voor locatie A wijken.

4.6 Conclusie

Ruimtelijk gezien biedt de locatie geschikte mogelijkheden om te voldoen aan de gestelde ambitie (2-bassin profiel). Ook verkeerskundig (parkeren en ontsluiting) zijn er mogelijkheden om zonder extra belasting van de wijk te voorzien in de parkeerbehoefte en een veilige en functionele ontsluiting. Daartoe is er wel een bestemmingsplanprocedure nodig en moeten het trapveld en de skatebaan wijken. Vanuit de omgeving is er echter geen draagvlak voor het verwijderen van het trapveld en de skatebaan.

Rekening houdend met de locatiespecifieke kosten, kost een 2-bassinprofiel aan De Gruttostraat aan investering € 6.597.000. Per jaar moet de gemeente € 724.000 bijdragen om het exploitatietekort inclusief kapitaallasten te dekken.

5 Analyse locatie B De Reigerstraat

5.1 Beschrijving locatie

Locatie B betreft de voormalige Bestuursacademie gelegen aan de Reigerstraat 17. Momenteel is het op het terrein aanwezige pand niet in gebruik. De voormalige functie voorzag op het terrein in de eigen parkeerbehoefte en is direct ontsloten op de Reigerstraat. De locatie kent een bruto oppervlakte van circa 4325m².

Op het terrein geldt de bestemming *Voorzieningen, alleen toegestaan maatschappelijke instelling* (bestemmingsplan Velp-Zuid). Binnen het op de plankaart weergegeven bouwvlak mag bebouwing worden opgericht tot een maximale hoogte van 11 meter met een maximum bebouwingsoppervlak van 1950m².

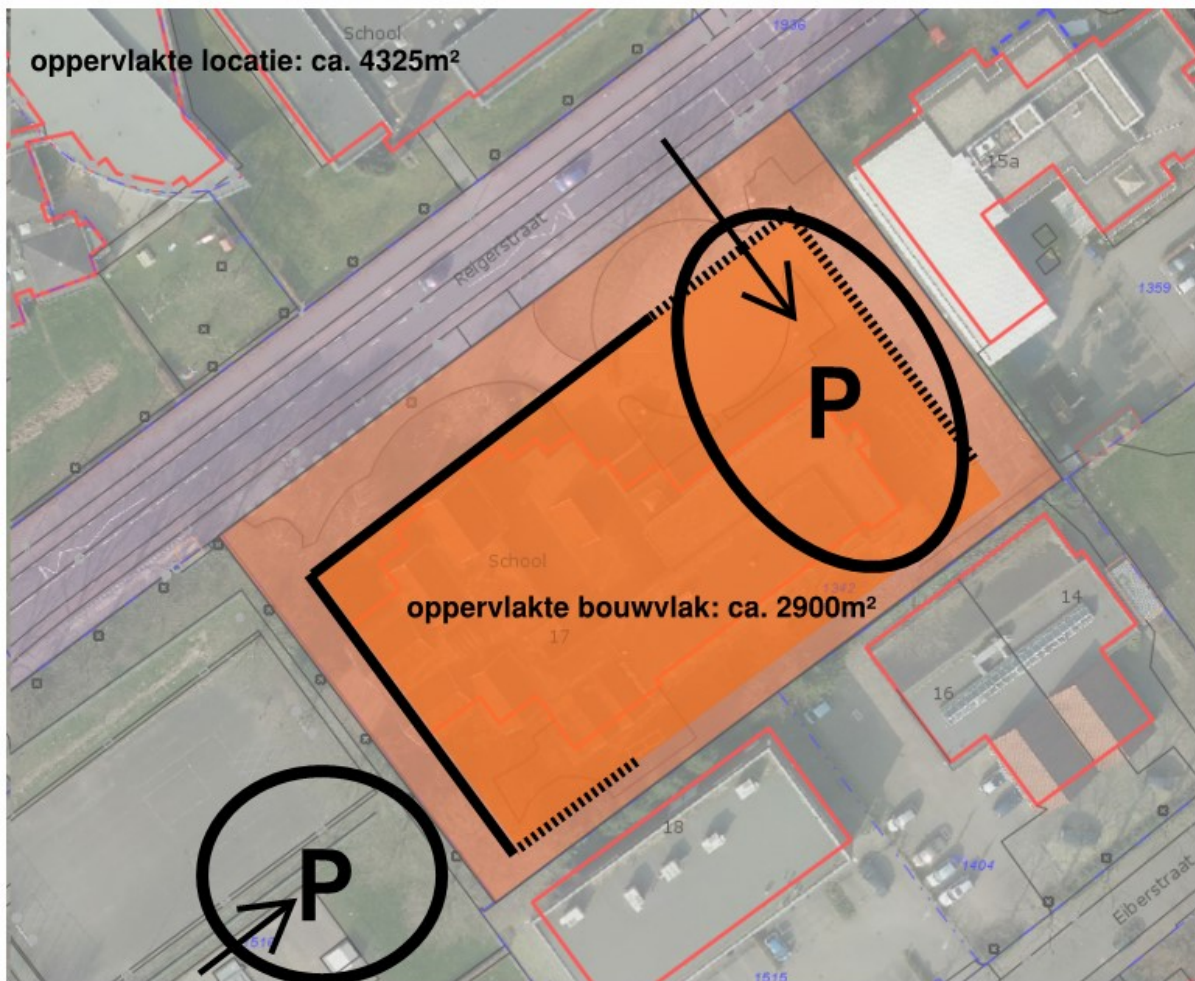
5.2 Ruimtelijke beoordeling

Zowel het 2-bassin profiel als het 1-bassin profiel zijn inpasbaar op de locatie. Voor een stedenbouwkundig verantwoorde inpassing is nieuwbouw binnen de rooilijnen (denkbeeldige bebouwingslijnen bepaald door de bestaande bebouwing) het uitgangspunt. Het parkeerprogramma blijkt echter bij het 2-bassinprofiel niet in zijn geheel op te vangen te zijn op de locatie. De parkeercapaciteit dient in de directe nabijheid van de locatie te moeten worden ingevuld. Daartoe zou het grasveld op locatie A: De Gruttotstraat kunnen worden opgeofferd.

Een directe ontsluiting op de Reigerstraat heeft om verkeersveiligheids- en functionele redenen niet de voorkeur. Er moet rekening worden gehouden met beschermde bomen in het groene raamwerk aan de Reigerstraat, maar dit hoeft niet belemmerend te zijn voor de inpassing van de nieuwbouw ter plaatse. Hoewel deze locatie ook is gelegen aan de hoofdontsluitingsstructuur zal nieuwbouw van een zwembad (en de hoogte daarvan) zich moeten verhouden met de bebouwing op de aangrenzende percelen, zoals het kantoorgebouw aan de Reigerstraat 15a en de bebouwing op de percelen Eiberstraat 14-16 en 18 (Paperclip en Jagyba).

Een maximale hoogtemaatvoering heeft dan stedenbouwkundig niet direct de voorkeur; een zwembad met een verdiept of half verdiept bassin lijkt zich beter te verhouden.

Locatie B: De Reigerstraat ruimtelijk in beeld (p = parkeren):



5.3 Financiële beoordeling Locatie B

Algemeen

Bouwen aan de Reigerstraat betekent dat er geen preciaire en daarmee kostenverhogende methoden hoeven te worden toegepast om aangrenzende of gekoppelde gebouwen te beschermen. Er hoeft, ten opzichte van bijvoorbeeld Locatie De Dimpel, geen rekening te worden gehouden met bestaande bouwkundige delen onder en boven het maaiveld, een beperkte perceelgrootte of bestaande routing in de huidige gebouwdelen van de sporthal die blijven bestaan.

Een 'solitair' gebouwd zwembad aan de Reigerstraat heeft in elk profiel geen clustervoordelen. Er is geen directe doorgang of integratie naar/met andere voorzieningen. De afstand tot gebouwen (sporthal de Dimpel) is te groot. Van de bestaande voorzieningen in De Dimpel kan geen gebruik worden gemaakt (kleedkamers, horeca etc.). Dit maakt dat alle voorzieningen in de bouw van het zwembad dienen te worden opgenomen.

Investeringssom 2-bassin profiel Locatie B

Op de locatie van de Reigerstraat bedraagt de totale investeringssom in 2018 voor een 2-bassin profiel circa € 7.287.000. De grond is niet in eigendom van de gemeente. De grondkosten zijn geraamd op basis van taxatie door een extern deskundige in relatie tot de destijds overwogen optie van grondruil met Het Kleurenrijk. De grond en sloopkosten werken verzwarend ten opzichte van de andere locaties.

Exploitatieresultaat 2-bassinprofiel Locatie B

In het eerste jaar van exploitatie (2019) bedraagt het exploitatieresultaat:

- Exclusief kapitaallasten: -€ 351.000
- Inclusief kapitaallasten: -€ 724.000

De exploitatieprognose is gelijk aan de Gruttostraat omdat de grondkosten niet zijn opgenomen in de stichtingskosten/kapitaallasten voor de realisatie. Ook de sloopkosten worden beschouwd als incidentele kosten.

Exploitatieresultaat 2019	
Totaal baten	462.000
Totaal lasten	813.000
Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-351.000
Kapitaallasten inclusief rente	-373.000
Exploitatieresultaat inclusief kapitaallasten	-724.000

Investeringssom 1-bassin profiel Locatie B

Op de locatie van de Reigerstraat past ook het profiel met één bassin. De totale investeringssom in 2018 bedraagt circa € 5.528.000. De grond en sloopkosten werken verzwarend ten opzichte van de Gruttostraat.

Exploitatieresultaat 1-bassin profiel Locatie B

In het eerste jaar van exploitatie (2019) bedraagt het exploitatieresultaat:

- Exclusief kapitaallasten: -€ 220.000
- Inclusief kapitaallasten: -€ 494.000

Exploitatieresultaat 2019	
Totaal baten	350.000
Totaal lasten	570.000
Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-220.000
Kapitaallasten inclusief rente	-274.000
Exploitatieresultaat incl. kapitaallasten	-494.000

5.4 Reacties omgeving en gebruikers

Omwonenden hebben samengevat de volgende punten met betrekking tot de locatie meegegeven:

- Nadeel: parkeerdruk en afwikkeling verkeer via de Reigerstraat
- Voordeel: trapveld en skatebaan kunnen worden behouden
- Voordeel: zwemwater beschikbaar tijdens de bouw

Vanuit de mogelijke gebruikers zijn onderstaande zaken meegegeven:

- COG is eigenaar van de locatie en bereid de locatie te verkopen.
- PFC geeft aan dat deze locatie voor hen geschikt is.
- Jagyba geeft aan deze locatie de voorkeur aangezien een eventuele fysieke verbinding met Jagyba theoretisch te realiseren is.

Overige (mogelijk toekomstige) gebruikers hebben geen reactie gegeven.

5.5 Overige aspecten

Continuering zwemactiviteit

Continuering van de zwemactiviteit is niet in het geding. Tijdens de realisatie hoeft niet te worden uitgeweken naar een zwemvoorziening elders.

Doorlooptijd

De locatie kent een gebouw en een bouwmogelijkheid. Evenals bij Locatie A geldt dat het realiseren van de zwemvoorziening op de locatie (functie/gebruik) is in strijd met de bestemming. Het bestemmingsplan moet worden herzien.

De doorlooptijd wordt naast de bouwtijd beïnvloed door de tijd die benodigd is voor de te voorbereiden en te doorlopen planologische procedure (het bestemmingsplan), de aanbesteding en de procedure van de omgevingsvergunning. Een planologische procedure neemt in de basis een half jaar in beslag (ter inzage t/m vaststelling). Daarnaast moet er een omgevingsvergunning worden verleend, een voor bezwaar, beroep en hoger beroep vatbaar besluit.

De proceduuretijd wordt geschat op 1,5 jaar, de bouwtijd op 1,5 jaar inclusief sloop van de huidige bebouwing. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt het Programma van Eisen, de basis voor de aanbesteding, opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan er worden aanbesteed (Design, Build & Maintain). Zodra het ontwerp bekend is, kan de omgevingsvergunningsprocedure worden doorlopen.

De doorlooptijd wordt in totaal geschat op 3 jaar. Bezwaren tegen het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning beïnvloeden de doorlooptijd echter negatief. Gelet op de reeds aanwezige bouwmogelijkheden, het voormalige gebruik als school en de situering in de omgeving lijken eventuele bezwaren wat betreft bebouwing weerlegbaar.

5.6 Conclusie

Ruimtelijk gezien bestaat er twijfel of de locatie kan voldoen aan de gestelde ambitie (2-bassin profiel). Er is hoe dan ook een bestemmingsplanherziening nodig. Het parkeren kan niet op de locatie worden opgelost. Er zal in de omgeving naar ruimte voor het parkeren moeten worden gezocht. De verkeersontsluiting via de Reigerstraat heeft niet de voorkeur.

Rekeninghoudend met de locatiespecifieke kosten dan kost een 2-bassin profiel op de plek van de voormalige Bestuursacademie aan investering €7.287.000. Per jaar moet de gemeente € 724.000 bijdragen om het exploitatietekort inclusief kapitaallasten te dekken.

6 Analyse locatie C De Dumpel

6.1 Beschrijving locatie

Locatie C De Dumpel betreft de locatie waarop het huidige zwembad is gelegen. Het huidige zwembad is gesitueerd in een complex samen met andere sportvoorzieningen (sporthal). Tevens is op deze locatie de voormalige bedrijfswoning gelegen die momenteel in gebruik is als kantoorruimte ten behoeve van het Sportbedrijf. Het huidige zwembad wordt ontsloten vanuit het sportcomplex met een centrale entree aan de westzijde. De voormalige bedrijfswoning wordt ontsloten vanaf de Lepelaarstraat. Op de locatie zelf zijn geen parkeervoorzieningen aanwezig. De parkeerplaatsen (voor het sportcomplex als geheel) zijn gelegen aan de entreezijde van het sportcomplex welke wordt ontsloten vanaf de Gruttostraat. Van de parkeerplaatsen kunnen ongeveer 30 parkeerplaatsen worden toegerekend aan het huidige zwembad.

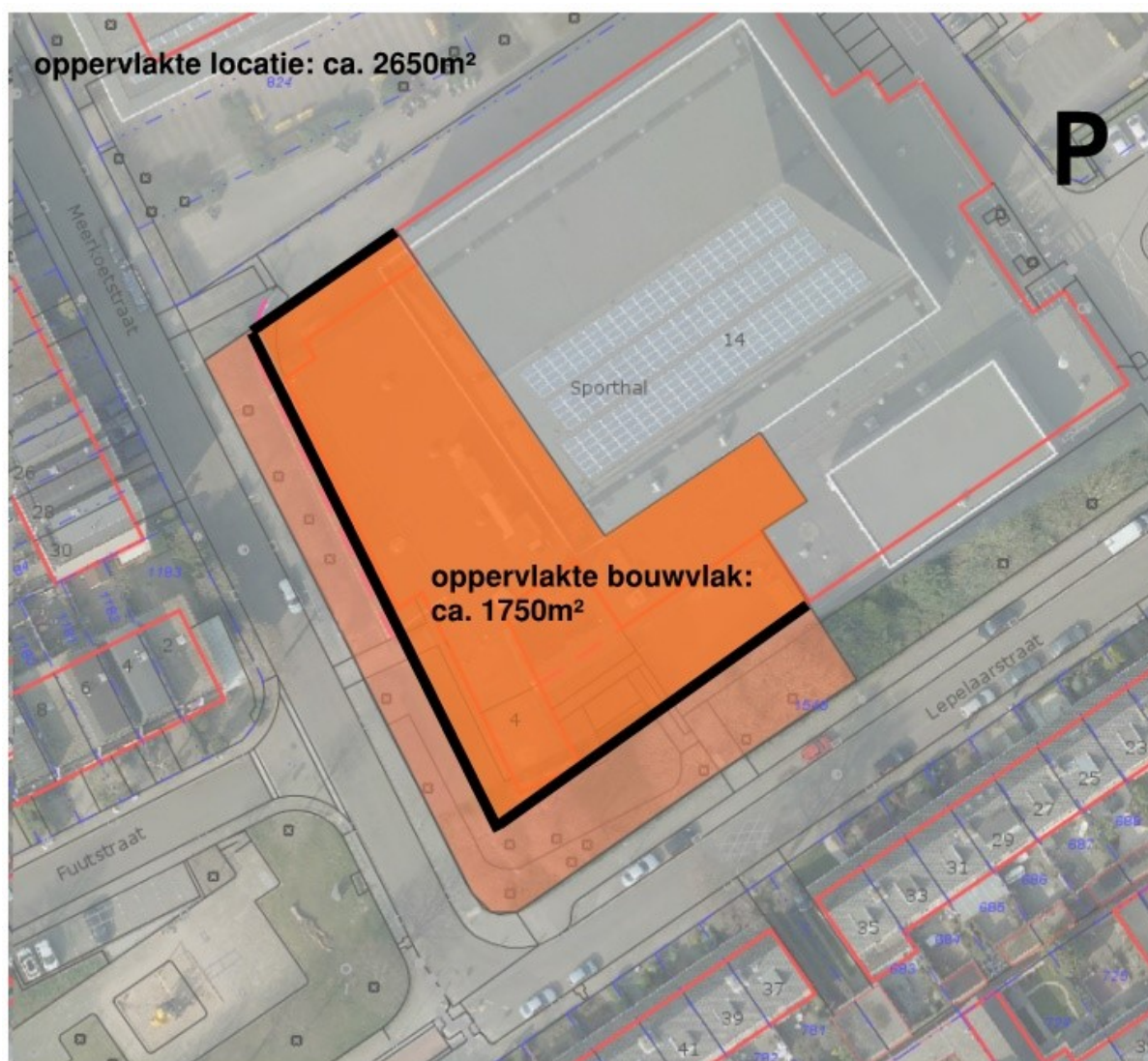
Het gedeelte van het sportcomplex dat tot het zwembad behoort (incl. de voormalige bedrijfswoning en onbebouwde gronden) heeft een oppervlakte van ca. 2650m² (bruto). Op het terrein geldt de bestemming *Recreatie* (bestemmingsplan Velp-Zuid). Binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag bebouwing worden opgericht tot een maximale hoogte van 10 meter met een maximum bebouwingsoppervlak van 4300m² (inclusief sporthal de Dumpel). Er is vervangende nieuwbouw noodzakelijk.

6.2 Ruimtelijke beoordeling

Op de locatie van De Dumpel is een volwaardig zwembad met meerdere bassins gezien de beschikbare oppervlakte niet mogelijk. Ook de oppervlakte zoals geraamd voor een solitair 1-bassin profiel is niet beschikbaar. Een 1-bassin profiel wordt qua bouwoppervlakte geraamd op 2000m² terwijl er binnen de contouren van het bouwvlak die het bestemmingsplan schetst (en welke de stedenbouwkundige meest verantwoorde inpassing behelst) slechts zo'n 1750m² bebouwbare oppervlakte beschikbaar is. Het 1-bassin profiel maakt dat vergroting van de bebouwde oppervlakte noodzakelijk is. In dat geval worden de rooilijnen/bebouwingsgrenzen doorsneden waardoor de nieuwbouw erg dicht op de openbare weg wordt gesitueerd en de mogelijkheden voor een groene omranding (weliswaar zonder beschermde status) wordt beperkt. Bovendien rukt daarmee de (forse) bebouwing op richting de woonbebouwing in de directe omgeving.

Voor een verantwoorde ruimtelijke inpassing van een zwembad op deze locatie wordt het oprekken van de bebouwingsmogelijkheden ten gunste van het 1-bassin profiel niet voorgestaan. Bovendien genereert een verruiming van het programma ten opzichte van het huidige zwembad op deze locatie een grotere parkeerbehoefte (circa 9 parkeerplaatsen) die in de (directe) omgeving dient te worden ingepast.

Locatie C: De Dumpel ruimtelijk in beeld (p=parkeren):



6.3 Financiële beoordeling Locatie C

Algemeen

Ten behoeve van de realisatie van een 1-bassinprofiel moet het huidige bassin van 25x12m vervangen worden door een bassin van minstens 25x15,4m om aan de minimale KNZB-vereisten voor wedstrijdzwemmen en waterpolo te kunnen voldoen. Van renovatie is derhalve geen sprake: ter plaatse kan geen gebruik worden gemaakt van de bestaande 'bak', verplaatsing/vergroting van het bassin is noodzakelijk. Hiermee gaat in feite het gehele zwembad op de schop. Het perceel dient volledig gesloopt en gereinigd te worden voordat er opnieuw gebouwd kan worden. Verzwarende omstandigheden zijn de noodzakelijke verplaatsing van diverse nutsleidingen, een trafohuisje en de precare bouwmethode omdat er ter plaatse weinig bouwruimte is en de bestaande sporthal en voorzieningen behouden dienen te blijven. Er is sprake van verhoogde inzet op architectuur, (werktuig)bouwkundig en installatietechnisch advies en sloopwerk. Deze kosten zijn opgenomen in de investeringsramingen. De grond is reeds in eigendom. De sloopkosten zijn ter plaatse getaxeerd. Hoewel het 1-bassinprofiel ruimtelijk niet wordt voorgestaan, zijn, omdat het aan de politiek is te besluiten, de financiële consequenties van dit profiel hierna in beeld gebracht.

Investeringsom 1-bassinprofiel Locatie C

De totale investeringsom in 2018 bedraagt voor een aangepast profiel met één bassin circa € 5.310.000.

Exploitatieresultaat 1-bassinprofiel Locatie C

In het eerste jaar van exploitatie (2019) bedraagt het exploitatieresultaat:

- Exclusief kapitaallasten: -€ 213.000
- Inclusief kapitaallasten: -€ 457.000

Exploitatieresultaat	2019
Totaal baten	280.000
Totaal lasten	493.000
Exploitatieresultaat exclusief kapitaallasten	-213.000
Kapitaallasten inclusief rente	-244.000
Exploitatieresultaat incl. kapitaallasten	-457.000

6.4 Reacties omwonenden en gebruikers

Omwonenden hebben samengevat de volgende punten met betrekking tot de locatie meegegeven:

- Nadeel: geen zwemwater tijdens de bouw.
- Voordeel: trapveld en skatebaan kunnen behouden worden.
- Voordeel: er zat al een zwembad, iedereen is er op ingesteld, geen extra druk op omgeving.

Vanuit de mogelijke gebruikers zijn onderstaande zaken meegegeven:

- COG geeft de locatie niet de voorkeur.
- Voor PFC is geen zwemwater tijdens de bouw zwaarwegend. Daarmee heeft de locatie voor PFC niet de voorkeur.
- Jagyba geeft aan dat deze locatie voor hen niet de voorkeur heeft, aangezien een mogelijke fysieke verbinding niet mogelijk is.

Overige (mogelijk toekomstige) gebruikers hebben geen reactie gegeven.

6.5 Overige aspecten

Continuering zwemactiviteit

Continuering van de zwemactiviteit is in het geding. Tijdens de realisatie moeten gebruikers uitwijken naar een zwemvoorziening elders, met een eventueel weglekeffect tot gevolg.

Doorlooptijd

Het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak wordt overschreden. Het bestemmingsplan moet worden herzien. De doorlooptijd wordt naast de bouwtijd beïnvloed door de tijd die benodigd is voor de te voorbereiden en te doorlopen planologische procedure (het bestemmingsplan), de aanbesteding en de procedure van de omgevingsvergunning. Een planologische procedure neemt in de basis een half jaar in beslag (ter inzage t/m vaststelling). Daarnaast moet er een omgevingsvergunning worden verleend, een voor bezwaar, beroep en hoger beroep vatbaar besluit. De proceduretijd wordt geschat op 1,5 jaar, de bouwtijd op 1,5 jaar inclusief sloop van het huidige zwembad. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt het Programma van Eisen, de basis voor de aanbesteding, opgesteld. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan er worden aanbesteed (Design, Build & Maintain). Zodra het ontwerp bekend is, kan de omgevingsvergunningsprocedure worden doorlopen.

De doorlooptijd wordt in totaal geschat op 3 jaar. Bezwaren tegen het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning beïnvloeden de doorlooptijd echter negatief.

Vervangende nieuwbouw een optie?

De planvisie om vervangende nieuwbouw te plegen op de locatie van De Dimpel is voorgelegd aan een ervaringsdeskundige op het gebied van ontwikkeling, realisatie en onderhoud van sport- en leisure accommodaties. De bevindingen van de deskundige zijn:

- De footprint / beschikbaar bouwvolume is per definitie te klein voor het twee bassin profiel en ook voor een kwalitatief één bassinprofiel. Als het er al past, dan is dat altijd met verregaande concessies die de exploitatietechnische functionaliteit niet ten goede komen.
- Een één-bassin zwembad met KNZB afmetingen is mogelijk, maar moet verplaatst worden ten opzichte van de huidige bassinlocatie. Dit brengt te allen tijde verhoogde kosten van sloop en nieuwbouw met zich mee.
- Gebouw, bassin, installatietechniek en inrichting zijn dermate sterk aan elkaar gebonden dat het vrijwel onmogelijk is om zwembadwater te behouden tijdens sloop en nieuwbouw. Bij 'voorzichtige sloop' en nieuwbouw op een 'kleine ruimte als beschikbaar (weinig bouwruimte) is sluiting per definitie noodzakelijk en is anderhalf jaar zonder bad reëel.
- Nieuw op oud bouwen wordt sterk afgeraden om praktische, exploitatietechnische en financiële argumenten.
- De sloopkosten van het huidige zwembaddeel zijn geraamd. Ter overweging wordt meegegeven dat bij ontwikkeling op de andere locaties deze sloopkosten niet per definitie noodzakelijk zijn. De ruimte kan binnen het vigerende bestemmingsplan een andere functie krijgen. Mogelijk zijn dan aanpassingsinvesteringen aan de orde, maar is sloop of volledige vervanging van de baan (Fitnesscentrum, squashbanen, kinderspelparadijs of sportzaal).
- "Kies voor ruimte in nieuwbouw, functionaliteit, optimale exploitatie, esthetische waarden op een nieuwe locatie, inclusief nieuwe benutting van de oude "De Dimpel".

6.6 Conclusie

De ambitie is niet op de locatie te realiseren. Ook voor het 1-bassin profiel is de locatie feitelijk te krap en de noodzakelijke nieuwbouw ten behoeve van een zwemvoorziening wordt door deskundigen afgeraden. De gemoeide kosten en de meeropbrengst voor de Rhedense inwoners zijn onvoldoende in balans. Daarnaast weegt het moeten uitwijken naar een andere zwemvoorziening tijdens de realisatie zwaar. Er zal een zwembadloze tijd zijn. Deze locatie heeft niet de voorkeur.

6.7 Mogelijkheid parkeerterrein

Hoewel niet binnen de opdracht van de gemeenteraad, is bekeken of het opofferen van het huidige parkeerterrein de complexe ontwerpogave kan vereenvoudigen. Hiermee zou meer ruimte kunnen worden gecreëerd en bestaat de mogelijkheid om functioneel aan te sluiten bij de bestaande sporthal De Dimpel. Los van het feit dat de bestemming moet worden aangepast levert de inpassing van het volume een ruimtelijk spanningsveld:

- er wordt een parkeerterrein opgeofferd, terwijl er juist een grotere capaciteit nodig is;
- de 'lucht' tussen bestaande forse bouwvolumes komt onder druk te staan;
- het is maar de vraag of het aansluiten bij de bestaande sporthal wat betreft ruimtelijke inpassing en architectonische opgave voordeel oplevert;
- inpassing van een zwembad op deze locatie heeft een nadelig effect op de functionaliteit van het recent opgeknapt schoolplein + parkeerterrein tussen de schoolgebouwen van ROC A12 en Arentheem.

Het gebruik van de locatie is onvoldoende geschikt om als een reëel alternatief of aanvulling te kunnen dienen.