



Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2008
Volgnummer	: << wordt ingevuld door de Griffie >>
Registratienummer	: 2008/8072
Datum	: << wordt ingevuld door de Griffie >>
Onderwerp	: Keuze voor ontwikkelingsmodel locatie zwembad De Thermen en vaststelling Programma van Eisen.

Voorstel:

1. Het door de betrokken verenigingen aangeleverde Programma van Eisen voor het nieuwe zwembad vaststellen;
2. Te kiezen voor ruimtelijk ontwikkelingsmodel 3 als basis voor de verdere uitwerking van de locatie;
3. Het bouwbudget voor het nieuwe zwembad te bepalen op € 12.051.000, -- waarbij de kosten voor het realiseren van commerciële/maatschappelijke voorzieningen ad € 1.527.000,-- vooralsnog buiten beschouwing wordt gelaten;
4. Nader onderzoek te plegen naar de behoefte en afzetmogelijkheden van de commercieel/maatschappelijke voorzieningen;
5. De meerkosten van het nieuwe zwembad vast te stellen op € 525.000,-- aan jaarlasten, bestaande uit € 375.000,-- kapitaallasten en € 150.000,-- exploitatielasten;
6. Het door de verzekering uit te keren bedrag in mindering te brengen op deze meerkosten en het restant ten laste te brengen van de zwembadexploitatie;
7. Te starten met de selectieprocedure van een architect voor het zwembad en deze opdracht te geven voor het maken van een voorlopig ontwerp.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Op 31 januari 2008 heeft de raad besloten het nieuwe zwembad te bouwen op de locatie van het voormalige zwembad De Thermen. Daarmee heeft de raad alleen nog bepaald waar het nieuwe zwembad wordt gebouwd. Om dit besluit verder uit te kunnen werken is het nodig dat de raad een aantal besluiten neemt. De belangrijkste besluiten zijn: de keuze voor het ruimtelijke ontwikkelingsmodel, de hierbij behorende investeringsraming en de dekking daarvan, het programma van eisen voor het nieuwe zwembad en een fiat van de raad voor het maken van een voorlopig ontwerp door een nader te selecteren architect. Het college heeft voorgesteld het door de zwemverenigingen aangeleverde programma van eisen vast te stellen en het zwembadcomplex te realiseren in combinatie met woningbouw, waarbij het realiseren van het zwembad voorrang krijgt. Het college voorziet dat het zwembad, vanwege de voorbereidingstijd en de te doorlopen procedures, rond de zomer van 2011 opengesteld kan worden.

Inleiding

Reeds in 2006 heeft de raad besloten om op basis van de wensen van de gebruikers (=verenigingen) het zwembad uit te breiden. In januari 2008 heeft de raad dit nogmaals bevestigd. Behalve een keuze voor de locatie van het zwembad heeft de raad ook in januari 2008 een besluit genomen over de dekking van de benodigde investering; de meerkosten voortvloeiende uit het besluit om niet aan te bouwen aan De Hoorn, komen in beginsel ten laste van de zwembadexploitatie. Er zal inzicht worden gegeven in de financiële consequenties van dit besluit. Hierbij is het ook noodzakelijk dat er wordt gekozen voor een ruimtelijk ontwikkelingsmodel. Op initiatief van Sportspectrum hebben de zwemverenigingen een programma van eisen opgesteld voor het nieuwe zwembad. De raad zal worden gevraagd ook hierover een oordeel te geven. Om de ontwikkeling van het zwembad te kunnen vervolgen zal aan de raad worden gevraagd in te stemmen met het selecteren van een architect, die het voorlopig ontwerp van het zwembad gaat maken. Tenslotte wordt kort stilgestaan bij de mogelijke duurzaamheidsmaatregelen die kunnen worden getroffen bij het realiseren van het zwembad en wordt inzicht geboden in de planning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Verbetering van sportaccomodaties door o.a. uitbreiding van m² zwembad. Hierdoor wordt bereikt dat gezond leefgedrag wordt bevorderd doordat mogelijkheden voor deelname aan sportactiviteiten worden vergroot (Programma 4.3).

Kader

- Collegeprogramma 2006–2010
- Masterplan Sport
- Raadsbesluit van 27 april 2006
- Raadsbesluit van 19 juli 2007
- Raadsbesluit van 31 januari 2008

Argumenten

Modelkeuze

Op basis van de kwalitatieve beoordeling van de modellen scoren de modellen 2 en 4 het laagst. Er zijn geen reële argumenten aanwezig die leiden tot aanpassing van deze score. Deze modellen vallen dan ook af. Slechts modellen 1 en 3 zijn reële opties voor een uiteindelijke keuze.

Beide modellen gaan uit van het handhaven van de huidige ontsluiting. Deze ontsluiting verplaatsen door een aansluiting te maken met de Pr. Kennedylaan leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. Zo moet er een rechtsaf-strook worden gemaakt, waardoor fietsverkeer wordt gekruist. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties.

Ruimte om retourverkeer mogelijk te maken via de Pr. Kennedylaan ontbreekt nagenoeg. Bovendien blijft het noodzakelijk om verkeer komende uit het noorden van de locatie nog steeds via de huidige ontsluiting te faciliteren. Tenslotte is er door diverse buurtbewoners gewezen op de last van parkerende auto's. Bij de verdere uitwerking van de locatie zal getracht worden deze last zoveel mogelijk te beperken door het bestemmingsverkeer voor het zwembad te scheiden van het verkeer voor de woningen.

In de opgenomen m2 commerciële ruimten kunnen desgewenst maatschappelijke functies worden ondergebracht. Indien hiervoor wordt gekozen, dient er wel aanvullende financiering voor die functies beschikbaar gesteld te worden.

Model 1 kenmerkt zich door de relatieve eenduidige opgave; het realiseren van een zwembad op het terrein. Het is ook circa een half miljoen euro goedkoper dan model 3. Model 3 is een uitwerking dat recht doet aan het principe van intensief grondgebruik. Als stad in het Groene Hart met de beperkte beschikbare ruimte doet dit model recht aan dit principe. Het model genereert ook meer ruimtelijke kwaliteit (het zwembad is zichtbaarder vanaf de Pr. Kennedylaan en het parkeren vindt overdekt plaats). Het is echter wel een model dat aanzienlijk complexer in de uitvoering is dan model 1 en het is ongeveer een half miljoen duurder.

Voorgesteld wordt de realisering van het zwembad te laten verlopen volgens model 3. Het realiseren van het zwembad zal hierin worden geprioriteerd ten opzichte van de woningbouwcomponent. De investeringskosten van dit model worden geraamd (prijsspeil 1-1-2008) op € 13.578.000,--. De uiteindelijke modelkeuze zal worden verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan Ridderveld. Dit bestemmingsplan zal eind juni ter visie worden gelegd. Reacties op het bestemmingsplan kunnen ten tijde van de tervisielegging worden ingediend.

Meerkosten

Het doorberekenen van de meerkosten voor realisatie van het nieuwe zwembad De Thermen ten opzichte van uitbreiding van De Hoorn, ad € 525.000,=¹, naar de zwembadexploitatie leidt tot een integrale prijsverhoging voor alle gebruikers van de zwembaden De Hoorn en De Thermen met tenminste 31%. Dit betreft zowel het instructiezwemmen, het vrij zwemmen, het doelgroep zwemmen als het verenigingszwemmen. In de exploitatieprognoses zwembadscenario's Alphen aan den Rijn is reeds rekening gehouden met een jaarlijkse prijsverhoging van 3,5 procent, een indexatie. Hierdoor wordt de prijs voor een enkelbad reeds verhoogd van € 3,55 naar € 3,65. Daarbovenop komt de hierboven aangegeven verhoging van € 1,10 waardoor de prijs van een kaartje enkelbad verder toeneemt van € 3,65 naar € 4,75.

Recreatief zwemmen

Naast de functionele invulling van het nieuwe zwembad is ook door bewoners, buurtvereniging Geen Gezwam en Comité Thermen II de wens geuit om ook recreatief zwemmen te faciliteren in het nieuwe zwembad. Ook is in de raadsvergadering van januari 2008 dit aspect door de gemeenteraad belicht. De gemeenteraad heeft evenwel in deze vergadering de eerder ingenomen kaders, het uitbreiden van functioneel zwemwater, gehandhaafd. Bij de realisatie van De Hoorn is een duidelijke keuze gemaakt omtrent de functionaliteit per zwembad. De Hoorn is een instructie- en doelgroepenbad en het nieuwe zwembad is gericht op een instructie- en verenigingsbad. In een gesprek tussen Comité Thermen 2 en Sportspectrum op 5 juni 2008 zijn onder andere diverse aspecten van het recreatief zwemmen besproken, variërend van banenzwemmen tot spelen in het water. Ook is kort stilgestaan bij de consequenties van enkele speerpunten uit de onlangs vastgestelde "Sportnota Alphen aan den Rijn 2008-2012" (2008/5824). Een van die

¹ bestaande uit € 150.000,= exploitatielasten en € 375.000,= kapitaallasten.

consequenties zal waarschijnlijk zijn dat het nieuwe zwembad intensiever gebruikt zal worden. Kort samengevat: vanwege de (sport)technische beperkingen en de onmogelijkheid om in zeer korte tijd de watertemperatuur te kunnen veranderen, is er alle aanleiding om de aandacht te verschuiven naar het banenzwemmen. Het spelen in het water, met voorzieningen als jetstream, glijbanen e.d., moet niet als uitgangspunt worden gezien voor het nieuwe zwembad. Hiervoor kan men naar zwembad De Hoorn, dat bij uitstek ingericht is om dit te faciliteren. Wat wel tot de mogelijkheden behoort is het banenzwemmen. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kan dit in de programmering van het nieuwe zwembad een plek krijgen. Ook hiervoor geldt dat er wordt gezwommen in “koud” water. De verantwoordelijk wethouder heeft een gesprek met comité Thermen II op 18 juni 2008. De resultaten van dit gesprek is aan het dossier toegevoegd, alsmede het gespreksverslag van het overleg tussen Comité Thermen II en Sportspectrum van 5 juni 2008.

Programma van Eisen

Op initiatief van Sportspectrum hebben de betrokken verenigingen een programma van eisen opgesteld. Dit programma is door bureau Makks vergeleken met de investeringsraming van het zwembad zoals deze in de ruimtelijke modellen is opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het programma past in de investeringsraming.

Momenteel loopt er nog een onderzoek naar de optimaliseringsmogelijkheden van instructiezwemmen. Dit kan binnen enkele weken worden afgerond. Uitgangspunt is dat het resultaat van dit nadere onderzoek blijft passen binnen de investeringsraming.

Duurzaamheidsmaatregelen

Voor de huidige fase van de ontwikkeling van het zwembadcomplex is het nog niet zinvol om te bepalen welke maatregelen toepasbaar zijn en tegen welke kosten. Aan de architect kan wel worden meegegeven om in het voorlopig ontwerp gebruik te maken van “state of the art”- duurzaamheidsmaatregelen. Bij recente gemeentelijke bouwprojecten (Stadhuis en de Limeshal/Scala) is gebruik gemaakt van de bodemwarmte door middel van warmtepompen. In de bijlage is een opsomming opgenomen welke maatregelen tot de mogelijkheden behoren. Sommige maatregelen zijn tegen geringe kosten te realiseren anderen vergen een aanzienlijke investering. In het vervolgtraject kunnen deze maatregelen worden gewogen op investering/rendement. De raad kan in de fase van een voorlopig ontwerp besluiten welke maatregelen dienen te worden gerealiseerd in relatie tot het beschikbare bouwbudget c.q. daarvoor extra budget ter beschikking te stellen.

Participatie

Met de Sportraad en Sportspectrum wordt zeer regelmatig overleg gevoerd. Met een vertegenwoordiging van de buurtvereniging “Geen Gezwam” en comite Thermen II is overleg gevoerd over de aspecten recreatief zwemmen en de ontsluiting van de Thermenlocatie.

Financiële consequenties

Geen. De meerkosten worden ten laste gebracht van de zwembadexploitatie. Indien de verzekeraar overgaat tot uitkering, wordt deze uitkering hierop in mindering gebracht.

Locatiegegevens

Locatie van het voormalige zwembad De Thermen, hoek Pr. Kennedylaan/Paddenstoelweg.

Realisatie

Als de raad een keuze heeft gemaakt voor het ruimtelijke ontwikkelingsmodel, het programma van eisen vaststelt en fiat geeft aan de selectie van een architect voor het maken van een voorlopig ontwerp, kan rondom de jaarwisseling het eerste resultaat worden gepresenteerd aan de raad: het voorlopig ontwerp. In het najaar van 2009 kan dan worden gestart met de bouw van het zwembad, mits er geen bezwaren worden ingediend. Rond de zomer van 2011 zou het zwembad operationeel kunnen zijn. In dit geschetste traject wordt de raad regelmatig betrokken bij de voortgang van het zwembad; in besluitvormende zin en in communicatieve zin. De inzet was en blijft het zwembad zo snel mogelijk te realiseren zodat de druk op De Hoorn genormaliseerd wordt en de zwemverenigingen weer in staat zijn om hun leden een prima voorziening te kunnen bieden voor het uitoefenen van hun sport.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,



Besluit

Jaargang	: 2007
Volgnummer	: << wordt ingevuld door de Griffie >>
Registratienummer	: 2008/8072
Onderwerp	: Keuze voor ontwikkelingsmodel locatie zwembad De Thermen en vaststelling Programma van Eisen.

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van << wordt ingevuld door de Griffie >>,

besluit:

- 1 Het door de betrokken verenigingen aangeleverde Programma van Eisen voor het nieuwe zwembad vast te stellen;
- 2 Te kiezen voor ruimtelijk ontwikkelingsmodel 3 als basis voor de verdere uitwerking van de locatie;
- 3 Het bouwbudget voor het nieuwe zwembad te bepalen op € 12.051.000, -- waarbij de kosten voor het realiseren van commerciële/maatschappelijke voorzieningen ad € 1.527.000,-- vooralsnog buiten beschouwing wordt gelaten;
- 4 Nader onderzoek te plegen naar de behoefte en afzetmogelijkheden van de commercieel/maatschappelijke voorzieningen;
- 5 De meerkosten van het nieuwe zwembad vast te stellen op € 525.000,-- aan jaarlasten, bestaande uit € 375.000,-- kapitaallasten en € 150.000,-- exploitatielasten;
- 6 Het door de verzekering uit te keren bedrag in mindering te brengen op deze meerkosten en het restant ten laste te brengen van de zwembadexploitatie;
- 7 Te starten met de selectieprocedure van een architect voor het zwembad en deze opdracht te geven voor het maken van een voorlopig ontwerp.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Programma van Eisen nieuw zwembad, april 2008
- Verslag vergadering beheercommissie zwembad, 28 mei 2008
- Modellenstudie Mook & Partners;
- Investeringsramingen modellenstudie door Makks procesmanagement;
- Duurzaamheidsmaatregelen
- Rapportage Hopman & Andres over additionele kosten van zwembadexploitatie.

Vastgesteld in de openbare vergadering van .

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,