

Locatie onderzoek nieuw binnenzwembad

7 september 2022



Inhoud

Aanleiding.....	3
Resultaten huisvestingsonderzoek K3H	3
Potentiële locaties	4
1. Speelweide huidige locatie	4
2. Het voetbalveld van S.V. Nieuwkoop naast het tankstation	4
3. Deel van het terrein van zwembad Aarweide	5
Effectenanalyse	5
Verwervingskosten	5
Resultaat woningbouw	5
Maatschappelijke waarde woningbouw huidige locatie	5
Mogelijkheden combinatie andere sportfuncties	6
Bereikbaarheid	6
Verkeersveiligheid	6
Parkeren	6
Duurzaamheid	7
Samenvatting	7
Uitkomsten participatietraject	7
Advies	8
Budgetverantwoording	9
Bijlagen	9

Aanleiding

Zwembad De Wel is gebouwd in 1988. De technische levensduur is 40 jaar. In 2027 en 2029 staat in het MJOP groot onderhoud gepland. In dit kader heeft bureau K3H Architecten en Adviseurs BV in Q4 '20 onderzoek gedaan naar de keuze tussen groot onderhoud en nieuwbouw. Er is in kaart gebracht wat een nieuw zwembad kost ten opzichte van renoveren van het huidige bad in investeringsbedrag en jaarlijkse exploitatiekosten. Uit dit onderzoek komt nieuwbouw als beste keuze naar voren. Het onderzoek van K3H was locatie onafhankelijk.

Naar aanleiding van het rapport van K3H heeft de raad bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen van de visie op sport en bewegen op 18 november 2021 besloten als volgende stap een locatieonderzoek voor de bouw van een nieuw zwembad te doen. Hierbij is aangegeven dat de definitieve beslissing over nieuwbouw of renovatie wordt gemaakt na het opleveren van de resultaten van het locatie onderzoek.

Bij het onderzoek naar de meest geschikte locatie voor nieuwbouw van het zwembad is aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- kosten en baten van de aanschaf van grond versus de opbrengsten van herontwikkeling van grond die beschikbaar komt voor andere doelen
- mogelijkheden voor het efficiënt combineren van het zwembad met andere sportfuncties, waaronder combinatie met in toekomst nieuw te bouwen sporthal De Steupel
- mogelijkheden voor woningbouw op een eventueel vrijvallende locatie
- verkeersveiligheid en bereikbaarheid
- beschikbare ruimte op de locaties

Dit rapport beschrijft het locatie onderzoek. Het onderzoek is gebaseerd op deskresearch, gesprekken met de gebruikers van de huidige locaties en een participatietraject met inwoners van de gemeente Nieuwkoop. Uitkomst is een maatschappelijke kosten en baten analyse [MKBA] van de drie potentiële locaties voor de bouw van een nieuw binnenzwembad en een advies voor de keuze voor een locatie. Voor alle onderzochte locaties geldt dat het huidige zwembad open kan blijven tot het nieuwe zwembad in gebruik kan worden genomen. De continuïteit van de zwemlessen en daarmee de zwemveiligheid, de belangrijkste kerntaak, is daarmee gewaarborgd.

Resultaten huisvestingsonderzoek K3H

Nieuwbouw vereist éénmalig een fors hogere investering. De totale kosten inclusief afschrijving per jaar over 25 jaar zijn in beide scenario's ongeveer gelijk. Na 25 jaar heeft nieuwbouw nog een restant boekwaarde van ruim € 3 miljoen. Bij renovatie is het gebouw na 25 jaar afgeschreven.

Een nieuw gebouw is duurzamer dan renovatie. Het nieuwe gebouw voldoet ruim aan de BENG regelgeving (energieklasse A+++). Het huidige gebouw gaat door renovatie van energielabel D naar A. In het rapport is een energiebesparing opgenomen van € 80.000 bij nieuwbouw en € 30.000 bij renovatie. Door de recent gestegen energieprijzen wordt het absolute bedrag uit het onderzoek fors hoger en het verschil groter.

De huidige energiemarkt is complex. De gemeentelijke inkoper verwacht dat de huidige energiekosten (ca. € 120.00 per jaar) met een veelvoud gaan stijgen. Dit is een extra reden om te kiezen voor nieuwbouw.

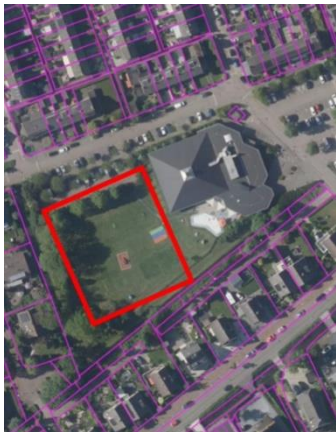
Tot slot wordt bij nieuwbouw een extra omzet van circa € 80.000 per jaar verwacht op basis van betere functionaliteiten.

Omdat het rapport in Q4 2020 is opgesteld, is een herziening noodzakelijk gezien de wijziging in de rekenrente en de gestegen bouwkosten. De managementsamenvatting van het huisvestingsonderzoek van K3H is toegevoegd als bijlage 1.

Potentiële locaties

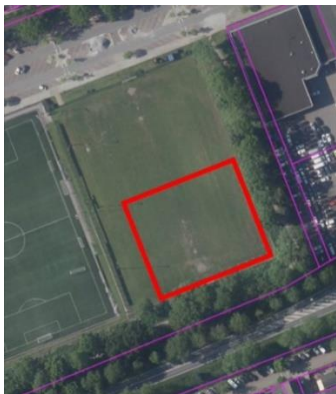
Er zijn drie potentiële locaties onderzocht. In het participatietraject zijn nog twee ideeën naar voren gekomen voor locaties. Deze locaties zijn niet verder onderzocht. Een toelichting hierop staat in het verslag van het participatietraject.

1. Speelweide huidige locatie



Het huidige gebouw staat aan de Julianalaan 1A in Nieuwkoop. Naast het gebouw is een speelweide. Het nieuwe zwembad kan op de speelweide gebouwd worden. Het huidige gebouw wordt dan na oplevering afgebroken. Op de vrijkomende grond is ruimte voor een kleinschalig woningbouwproject. De ruimte is te klein om een nieuwe sporthal te bouwen ter vervanging van De Steupel en zo een combinatie van sportfuncties te realiseren. Een andere mogelijkheid is hier een nieuwe speelweide te realiseren voor het zwembad of een openbaar speel/beweegparkje.

2. Het voetbalveld van S.V. Nieuwkoop naast het tankstation



Met S.V. Nieuwkoop en Stibuni is gesproken over het speelveld direct naast het tankstation. S.V. Nieuwkoop beschikt nu over 1 kunstgrasveld, 3 grasvelden en 1 trainingsveld. S.V. Nieuwkoop is bereid het speelveld naast het tankstation af te staan voor de bouw van een nieuw zwembad in ruil voor twee nieuwe kunstgrasvelden. S.V. Nieuwkoop gaat dan beschikken over 4 velden, waarvan 3 kunstgras. Twee extra kunstgrasvelden zijn noodzakelijk in verband met de benodigde capaciteit op zaterdag en de (toekomstige) groei in het aantal leden. Zie ook bijlage 2 voor een toelichting vanuit het bestuur van S.V. Nieuwkoop.

Op deze locatie is ook een mogelijkheid om het gebouw op termijn uit te breiden met een nieuwe sporthal ter vervanging van de huidige Steupel. Bij de bouw van een nieuwe sporthal kunnen functies worden gecombineerd. Bijvoorbeeld de receptie, horeca, kleedruimtes en douches. Door het nieuwe zwembad hier te bouwen ontstaat één centraal punt met verschillende verenigingen en sportfaciliteiten.

3. Deel van het terrein van zwembad Aarweide



Op de ligweide van zwembad Aarweide is aan de zijde van de golfbaan ruimte om een nieuw overdekt zwembad naast het openluchtbad te bouwen. Dit kan losstaand van Aarweide. Samen met Aarweide kijken we naar mogelijke samenwerkingsvormen.

Effectenanalyse

In deze MKBA worden de welvaartseffecten van de alternatieven tegen elkaar afgezet met daarin de financiële kosten en opbrengsten en maatschappelijke effecten.

Verwervingskosten

Voor alle locaties geldt dat de grond eigendom is van gemeente Nieuwkoop, er hoeft geen grond geworven te worden van derden. Voor locatie 2 vraagt S.V. Nieuwkoop twee kunstgrasvelden. De kosten hiervan bedragen € 1,2 miljoen. Dit is een nadeel bij de keuze voor deze locatie.

Resultaat woningbouw

Indien de keuze wordt gemaakt voor locatie 2 of locatie 3 dan komt het huidige terrein van het zwembad vrij. Op deze locatie kan woningbouw plaatsvinden. In deze fase van het project wordt het resultaat van de grondexploitatie bepaald door algemene uitgangspunten en kengetallen. De keuze van het woningbouwprogramma is bepalend voor het resultaat. Het mogelijke woningbouwprogramma is gebaseerd op de woningbehoefte en de inpasbaarheid op de locatie. Er zijn vier mogelijke woningbouwprogramma's (varianten) opgesteld;

- Zorgconcept voor senioren (+ grondgebonden woningen voor senioren)
- Volledig sociale huurwoningen (voor senioren)
- 35% sociale huurwoningen (voor senioren) en 65% betaalbare koopwoningen (voor senioren)
- 35% sociale huurwoningen (voor senioren), 35% betaalbare koopwoningen (voor senioren) en 30% dure koopwoningen

Deze varianten geven een resultaat met een bandbreedte van circa – € 0,9 miljoen tot circa € 0,6 miljoen. De volledige financiële onderbouwing is als bijlage 3 bijgevoegd. De keuze van het woningbouwprogramma valt buiten scope van het locatieonderzoek en wordt onderdeel van een latere studie vanuit het thema wonen.

Maatschappelijke waarde woningbouw huidige locatie

Deze potentiële woningbouwlocatie is geen onderdeel van het integraal woningbouwprogramma. Het gaat om een extra locatie. Op de locatie kunnen in alle varianten, met uitzondering van het zorgconcept, 25 tot 30 woningen gebouwd worden. De locatie is nabij het centrum van Nieuwkoop en daardoor geschikt voor senioren. Er is grote behoefte aan woningen voor senioren en met betaalbare

koopwoningen wordt de doorstroming op de koopmarkt gestimuleerd. In het integraal woningbouwprogramma staan in de huidige projecten al veel woningen geprogrammeerd voor starters en jongeren. Zoals aangegeven valt de keuze van het woningbouwprogramma buiten scope van dit onderzoek.

Mogelijkheden combinatie andere sportfuncties

Voor sporthal De Steupel is het groot onderhoud in het MJOP gespreid. Het gebouw kan nog lang mee. Dit is geen aanleiding voor nieuwbouw. De sterk gestegen gasprijzen en/of de wens/noodzaak het gebouw aardgasvrij te maken kunnen een reden zijn om wel versneld nieuw te bouwen. Een andere reden om nieuw te bouwen kan zijn dat de huidige locatie van De Steupel gebruikt kan worden als woningbouwlocatie. Een nieuw gebouw met een combinatie van sporthal De Steupel en zwembad De Wel levert voordelen op zowel bij de bouw als in gebruik. Bijvoorbeeld de receptie, horeca en schoonmaak kunnen worden gecombineerd. Dit is uitsluitend mogelijk op locatie 2 (S.V. Nieuwkoop). Op locatie 1 (huidige locatie) is er onvoldoende ruimte voor een sporthal. Omdat de sporthal in Nieuwkoop moet blijven, is dit niet van toepassing voor locatie 3 (Aarweide). Locatie 3 biedt mogelijkheden om het binnenzwembad en het buitenzwembad te combineren. Stichting tot behoud zwembad Aarweide ziet mogelijkheden voor samenwerking tussen beide zwembaden. In beginsel vindt men het belangrijk dat er een aantal zichtbare voordelen voor Aarweide uit deze samenwerking komen. Dit vindt het bestuur vooral van belang richting de vrijwilligers. Op langere termijn ziet men een volledig samengaan van beide zwembaden als serieuze mogelijkheid. Zie bijlage 4 voor een samenvatting van het laatste gesprek met het bestuur van Stichting tot behoud Aarweide.

S.V. Nieuwkoop ziet geen mogelijkheden voor verdere samenwerking met het nieuw te bouwen zwembad. Samenvoeging van functies is hier dan ook geen optie. Vanuit een breder perspectief is er op deze locatie wel sprake van centreren van sportfuncties en school. Dit wordt in het participatietraject ook regelmatig genoemd. Maatschappelijk heeft dit een waarde.

Bereikbaarheid

De drie locaties zijn met auto en fiets bereikbaar. Voor de inwoners van Nieuwkoop, Noorden en Woerdense Verlaat is de fietsafstand naar locatie 3 relatief groot. De twee locaties in Nieuwkoop zijn bereikbaar met het OV, locatie 3 niet.

Van de huidige geregistreerde bezoekers van De Wel komt 37% uit Nieuwkoop, 16% uit Ter Aar, gevolgd door Nieuwveen, Zevenhoven en Alphen aan den Rijn met elk 8%. Zie bijlage 5 voor het volledige overzicht en een toelichting.

De verwachting is dat er bij een keuze voor locatie 3 meer bezoekers met de auto komen.

Verkeersveiligheid

Locatie 1 ligt midden in een rustige woonwijk. Locatie 2 ligt te midden van verschillende sportverenigingen en scholen. De directe omgeving van beide locaties is verkeersveilig. Voor beide locaties geldt de oversteek bij de provinciale weg als een lastige oversteek voor voetgangers en fietsers. Locatie 3 ligt buiten de bebouwde kom en aan een drukke doorgaande weg. Er zijn voldoende mogelijkheden om het veilig per fiets te bereiken.

Parkeren

Op alle locaties zijn voldoende parkeerplaatsen. Op drukke momenten kan er bij locatie 2 een gebrek aan parkeerruimte ontstaan. Er is dan een mogelijkheid om uit te wijken naar het parkeerterrein van Natuurmonumenten langs de provinciale weg. Daarnaast is er op het terrein ruimte om extra parkeerplaatsen te creëren. Bij locatie 3 is er op warme zomerse dagen een probleem met parkeren.

Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen zwembad kan ruim voldoen aan de BENG normen [A++++]. Bij dit locatieonderzoek is gekeken naar de mogelijkheden voor het gebruik van restwarmte. Voor locatie Aarweide lijkt de huidige aanvoer van restwarmte onvoldoende om een nieuw te bouwen binnenbad in zomer en winter te verwarmen. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk. Er zijn geen andere bronnen van restwarmte voor deze locatie.

Op de beide locaties in Nieuwkoop kan naar verwachting restwarmte gebruikt gaan worden. Dit betreft restwarmte van bedrijventerrein De Olm. Of dit definitief mogelijk is, wordt bekend als de haalbaarheidsstudie van GCN en VON gereed is in 2024/2025.

Uit een eerste analyse lijkt geothermie weinig potentie te bieden. Mocht deze bron beschikbaar komen, dan duurt het nog meer dan 10 jaar om de warmte te winnen en te distribueren. Voor de keuze van een mogelijke locatie voor een nieuw binnenzwembad is dit niet relevant. Aan te raden is onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van het benutten van ondiepere aardwarmte wanneer de definitieve locatie bekend is.

Vanuit het nieuw te bouwen zwembad kan een bijdrage geleverd worden aan de energietransitie door het creëren van een warmtenet. Dit is voor locatie 3 niet relevant omdat er geen woonwijk in de directe omgeving is. Voor locatie 1 en 2 zou dit wel kunnen. Het is afhankelijk van de bereidheid van de omwonenden. Een voorbeeld hierin is het project IKC Woerdense Verlaat waar momenteel de mogelijkheden voor een warmtenet worden onderzocht. Door omwonenden zelf is de wens voor een warmtenet aangedragen. Zie bijlage 6 voor de details.

Samenvatting MKBA

Potentiële locaties nieuw binnenzwembad			
	1. Huidige locatie	2. SV Nieuwkoop	3. Aarweide
Financiële effecten			
Verwervingskosten*	0	-€ 1.200.000	0
Resultaat woningbouw**	0	€ 600.000	€ 600.000
Totaal financieel	0	-€ 600.000	€ 600.000
Maatschappelijke effecten***			
Resultaat woningbouw	-	+++	+++
Combinatie sportfuncties	-	++	++
Bereikbaarheid	+++	+++	+
Verkeersveiligheid	++	++	+
Parkeren	++	++	+
Duurzaamheid:			
Restwarmte	+	+	+/-
Warmtenet	+/-	+/-	-
* prijspeil 2021			
** o.b.v. scenario met hoogste opbrengst binnen kaders woonbeleid, bedragen netto contante waarde 2022-2026, prijspeil 2022			
*** schaal van +++ [uitstekend] tot - [slecht of niet mogelijk]			

Uitkomsten participatietraject

In april en mei is op het platform Denkmee aan inwoners de mogelijkheid geboden om mee te

denken over de locatie voor de bouw van een nieuw zwembad. Ca. 250 inwoners hebben hieraan deelgenomen. De resultaten van het participatietraject zijn in juli gedeeld door middel van een raadsbrief.

Deelnemers vanuit de kern Nieuwkoop willen vooral het zwembad in Nieuwkoop behouden [30% van alle deelnemers]. Welke locatie in de kern Nieuwkoop maakt hen niet zoveel uit. Woningbouw op de huidige locatie wordt gewaardeerd. In kern Nieuwkoop lijkt locatie SV Nieuwkoop dan ook de meest passende locatie. De oversteek bij de rotonde op de provinciale weg ziet een klein deel van de deelnemers als nadeel van deze locatie. Locatie Aarweide wordt positief ontvangen door circa 25% van de deelnemers. Men vindt het logisch om het binnen- en buitenzwembad te combineren en ziet daar schaalvoordelen door samenwerking. Daarnaast wordt de centrale ligging binnen gemeente Nieuwkoop genoemd. Aandachtspunt is een toename van het autoverkeer (bezoekers uit Nieuwkoop). Ook wordt genoemd parkeerproblemen op warme dagen. De raadsbrief over de resultaten van het participatietraject is als bijlage 7 toegevoegd.

Advies

In deze MKBA zijn de welvaartseffecten van de alternatieven voor een locatie tegen elkaar afgezet met daarin zowel financiële kosten en opbrengsten als maatschappelijke effecten. Daarnaast heeft een participatietraject plaatsgevonden. Op basis van de MKBA en het participatietraject is dit advies tot stand gekomen.

Alle drie onderzochte locaties zijn in principe mogelijk. Locatie 1 (de huidige locatie), heeft echter niet de voorkeur omdat deze locatie in tegenstelling tot de andere locaties geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is er geen mogelijkheid om sportfuncties te combineren. De oppervlakte is te klein om hier op termijn een nieuwe sporthal De Steupel te bouwen.

Locatie 2 (S.V. Nieuwkoop) en locatie 3 (zwembad Aarweide) zijn beide goede mogelijkheden. Beide locaties hebben voor- en nadelen. Afhankelijk van de waarde die toegekend wordt aan de variabelen dient een keuze gemaakt te worden. Na bestuurlijk/ambtelijk overleg is ervoor gekozen om de keuze voor de uiteindelijke locatie voor te leggen aan het college. Hierbij is het aan het college om een keuze te maken en deze aan de raad voor te leggen of de keuze aan de raad te laten.

De belangrijkste punten voor het terrein van S.V. Nieuwkoop:

- Nieuwkoop is kern met meeste inwoners en groeit ook in de toekomst. Het zwembad in Nieuwkoop behouden zorgt voor minder autobewegingen.
- Goede bereikbaarheid met OV
- Combinatie met sporthal De Steupel in toekomst mogelijk
- Concentratie van scholen en sport op één plek in Nieuwkoop
- Duurzaamheid; mogelijkheden gebruik restwarmte en/of aanleg warmtenet
- Financieel de minst gunstige keuze voor grondverwerving in verband met investering van ca. € 1,2 miljoen voor kunstgrasvelden.

De belangrijkste punten voor het terrein van zwembad Aarweide:

- De locatie ligt geografisch het meest centraal in de gemeente
- Combinatie van binnen- en buitenzwembad mogelijk.
- Niet bereikbaar met OV en toename van het autoverkeer
- Duurzaamheid; naar verwachting minder mogelijkheden voor gebruikt restwarmte. Aanleg van een warmtenet niet relevant gezien het ontbreken van woningen in de directe omgeving
- Financieel de meest gunstige keuze voor grondverwerving

Budgetverantwoording

Het onderzoek is intern gerealiseerd. Er zijn geen externe kosten gemaakt. Het beschikbaar gestelde budget van € 30.000 is niet ingezet. De raad wordt voorgesteld om het budget van € 30.000 beschikbaar te stellen als deel van de voorbereidingskosten ter uitwerking van door de raad gemaakte keuze ten aanzien van de locatie.

Bijlagen

Bijlage 1: Financiële analyse K3H renovatie en nieuwbouw

Bijlage 2: Toelichting bestuur S.V. Nieuwkoop behoefte kunstgrasvelden

Bijlage 3: Financiële onderbouwing woningbouw huidige locatie zwembad De Wel

Bijlage 4: Samenvatting gesprek bestuur Aarweide d.d. 11 mei

Bijlage 5: Woonplaats geregistreerde bezoekers De Wel

Bijlage 6: Inventarisatie mogelijkheden gebruik restwarmte

Bijlage 7: Brief aan raad resultaten participatietraject