



Raadsvoorstel

Raad d.d.	27 september 2022	Portefeuillehouder	LKO
Commissie d.d.	13 september 2022	Opsteller	kbie01
B&W d.d.	26 juli 2022	Zaaknr.	

Onderwerp

Ontwikkeling nieuw zwembad Eersel

Voorstel

De raad voor te stellen:

- te kiezen voor een 2-baden basisconfiguratie met 4 baans-wedstrijdbad (25 x 10,4 m1) en een multifunctioneel bad met volledig beweegbare bodem (13 x 8 m1), conform het op hoofdlijnen vast te stellen bijgaand programma van eisen
- de navolgende opties toe te voegen aan de basisconfiguratie
 - ontmoetingsruimte
 - beweegbare bodem 1/3 deel wedstrijdabad
 - vaste luie trap multifunctioneel bad
 - recreatieve elementen multifunctioneel bad
 - toeschouwersruimte – 40 personen → mee te nemen als wens in de gunningscriteria bij aanbesteding
- Te kiezen voor de locatie Eersel-West - kwadrant 4 en:
 - het college te mandateren de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen ten behoeve van de aanbesteding;
- Een krediet beschikbaar te stellen:
 - van € 9.976.00,-- excl. BTW.
 - Het krediet voor € 7.525.000,-- te dekken uit de reserves middels toepassing van de brutomethode, waarnaast er tevens € 1.157.000,-- gestort wordt in de kapitaaldeckingsreserve rente. De in het krediet opgenomen sloopkosten e.d. ad € 275.000,-- worden direct afgeschreven ten laste van de algemene reserve.
 - Het resterende bedrag ad € 2.176.000,-- te activeren en de hieruit voorvloeiende kapitaallasten ten laste te brengen van de exploitatie.
- Gelet op punten 1 t/m 4, de ..e begrotingswijziging 2022 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In de voorjaarsnota 2021-2024 is het onderwerp 'Toekomst maatschappelijk zwemwater' aan orde geweest. Hierbij is onder andere richtinggevend besloten tot:

- verlenging exploitatie op locatie Postakkers tot maart 2026
- te kiezen voor nieuwbouw
- het rapport van OLCO als richtinggevend te beschouwen bij de verdere uitwerking van de nieuwbouw
- sportpark De Dieprijs en Eersel-West als potentiële locaties te beschouwen, maar ook locatie Kuilenhurk nog in beeld te houden

De afgelopen periode is het project nader uitgewerkt. Hiervan zijn diverse notities gemaakt. Zie onderstaand een beknopte opsomming met samenvatting hiervan, de notities zijn allen integraal bijgevoegd en dienen als achtergrondinformatie/verdieping. Juni jongstleden heeft er een werkbijeenkomst met uw raad plaatsgevonden over dit onderwerp.

Participatietraject / enquête

Om te komen tot de juiste configuratie zijn de georganiseerde gebruikers betrokken via interviews en een aantal bijeenkomsten/workshops. Daarnaast zijn de ongeorganiseerde gebruikers en de

inwoners van Eersel betrokken via een enquête. Deze input heeft - aangevuld met de expertise van het begeleidende adviesbureau - geleid tot de voorgestelde configuratie. In de bijlage is opgenomen een verslag van het participatietraject, de resultaten van de enquête en een onderbouwing van de voorgestelde configuratie.

Programma van eisen

Op basis van de gekozen configuratie is vervolgens het programma van eisen uitgeschreven, waarin de basisconfiguratie technisch en functioneel is beschreven. Het gehanteerde ambitieniveau is hierbij sober & doelmatig, rekening houdend met toegankelijkheid.

Bij het participatietraject zijn aanvullende wensen ingebracht welke optioneel toegevoegd kunnen worden aan de basisconfiguratie. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de meest voorkomende wensen.

Ook de KNZB is gevraagd te reageren op het programma van eisen, de reactie/advies van KNZB is eveneens bijgevoegd.

Combinatiekansen

Er is gekeken naar mogelijke combinatiekansen, zie verslag hiervan als bijlage. De uitkomst hiervan is dat er in het programma van eisen wordt voorzien in een mogelijk tot toekomstige uitbreidbaarheid van het pand aan de (zuid)westzijde. Ook biedt de voorgestelde locatie (Eersel-West) mogelijkheden voor het realiseren van een campus.

Coalitieakkoord

In het coalitieakkoord, ter kennisgeving aangenomen op 18 mei jl., is onderstaande passage opgenomen.

'We gaan in dit verband onder andere de haalbaarheid onderzoeken of het beoogde nieuwe zwembad, en/of het Rythovius College, en/of het gemeentehuis en/of De Muzenval in één gebouw aan de rand van Eersel kunnen worden samengebracht. Waardoor de vrijkomende ruimtes in het dorp Eersel voor woningbouw wordt gebruikt (inbreiding), de bereikbaarheid van deze voorzieningen wordt verhoogd en de verkeerslast van het dorp Eersel wordt verminderd.'

Voor wat betreft het zwembad is afgelopen periode een proces doorlopen en hiervoor ligt in dit raadsvoorstel een programma van eisen inclusief kostenraming klaar voor besluitvorming. Dit proces was al geruime tijd in gang gezet voordat het coalitieakkoord is vastgesteld.

Er is een reflectie gedaan of er meerwaarde is door koppeling van het zwembad met één of meerdere functies qua ruimtevraag (dubbelgebruik mogelijk), exploitatievoordeel of anderszins. Deze reflectie is gedaan vanuit de kennis en ervaring van een adviesbureau met expertise op zowel beheer als exploitatie van zwembaden en andere maatschappelijke voorzieningen. Zie onderstaande conclusies:

De eventuele meerwaarde van clustering van voorzieningen kan vanuit verschillende perspectieven worden benaderd: gebouw, gebruik en exploitatie:

Gebouw

Een zwembad is een redelijk monofunctionele voorziening waarbij er slechts beperkte synergievoordelen te behalen zijn in de combinatie met andere voorzieningen en het delen van vierkante meters. Kansen hiervoor liggen vooral in het combineren van een eventuele horecavoorziening voor het zwembad en De Muzenval. Overige functies in een zwembad (als zwemzaal, kleedruimten en personeelsvoorzieningen) laten zich lastig combineren met ruimten van andere maatschappelijke voorzieningen.

Gebruik

Nabijheid van de genoemde voorzieningen biedt beperkt kansen voor aanvullend gebruik van het zwembad, denk bijvoorbeeld aan gebruik van het zwembad door het Rythovius College voor natte

gymles. Nabijheid van het gemeentehuis en De Muzenval voorziet niet direct in een toename van het aantal bezoekers van het zwembad, hooguit incidenteel. Vanuit een bredere context bekeken biedt het clusteren van maatschappelijke voorzieningen in een gebied kansen voor gedeeld ruimtegebruik. Bijvoorbeeld gebruik van aula of leslokalen in de avonden voor maatschappelijke activiteiten (verenigingen), maar wellicht ook efficiënt gebruik van parkeervoorziening.

Exploitatie

Het combineren van beheer en exploitatie van maatschappelijke voorzieningen kan in exploitatie tot efficiencyvoordelen leiden. Met name de combinatie van zwembad en De Muzenval zou hiervoor kansen kunnen bieden als de exploitatie door eenzelfde (soort) organisatie verzorgd wordt. Op dit moment zijn deze exploitaties echter anders ondergebracht, waarbij de Muzenval door een stichtingsbestuur wordt gerund en het zwembad door een commerciële aanbieder. Beheer en exploitatie van een school of een gemeentehuis heeft doorgaans een wezenlijk ander karakter waardoor de combinatie met een zwembad niet voor de hand ligt.

In het programma van eisen is – zoals eerder vermeld – de mogelijkheid voor uitbreiding aan één zijde voorzien mochten er in de toekomst toch kansen blijken (dit kan ook gaan om bijv. sport-gerelateerde functies).

Daarnaast kan het zwembad – indien gekozen wordt voor Eersel-West – onderdeel vormen van een soort maatschappelijke campus, dit kan meerwaarde geven qua inrichting openbaar gebied, ruimtelijke kwaliteit en dubbelgebruik parkeerplaatsen.

Vanwege de slechte staat van het huidige zwembad en de te verwachte oplopende onderhouds- en exploitatiekosten is uitstel van besluitvorming niet wenselijk. Gelet daarop wordt voorgesteld om het proces voor de realisatie van een nieuw zwembad door te zetten.

Locatiekeuze

Er waren bij de VJN2021-2024 drie locaties in beeld voor het nieuwe zwembad. Deze locaties zijn in een matrix op diverse onderdelen gescoord en op deze manier tegen elkaar afgewogen. In de bijlage is de matrix opgenomen waarin de diverse beoordelingen per onderdeel zijn uitgeschreven. Verder wordt bij argumenten aangegeven waarom de locatie Eersel-West wordt voorgesteld en staat bij *alternatieven* een nadere toelichting over de andere locaties.

Locatie Lunetzorg

Tijdens de behandeling van de voorjaarsnota 2023/2026 is gevraagd naar de mogelijkheid om het zwembad op het terrein van Lunetzorg te realiseren. Deze locatie is niet meegenomen in de locatiestudie omdat het geen gemeentelijk eigendom is en niet gelegen is aan de rand van de kern Eersel. Een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van de locatie is dan ook niet gemaakt. Op basis van een aantal hoofdelementen wordt de locatie echter minder geschikt geacht dan de andere locaties. Het gaat hierbij dan voornamelijk om de bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van de kern. Ook is de grond niet in eigendom van de gemeente Eersel en biedt het (daardoor) geen koppelkansen.

Daarnaast is met het voorstellen van de locatie Eersel-West ook meegewogen de kans op medegebruik door Lunetzorg. De locatie is op geringe afstand van het terrein van Lunetzorg gelegen en voor Lunetzorg heeft deze locatie dan ook de voorkeur boven de andere locaties die in beeld zijn. Ook is Lunetzorg betrokken bij de totstandkoming van het programma van eisen, dit heeft ertoe geleid dat het zwembad dat de gemeente wil gaan realiseren voldoet aan de wensen/eisen van Lunetzorg.

Wettelijk en/of beleidskader

Omgevingsvisie 2.0

Voorjaarsnota 2021-2024, onderdeel toekomst maatschappelijk zwemwater

Toekomstig accommodatiebeleid 2017-2020 (verlengd tot en met 2023)

Toekomstvisie 2030 “Kempisch wonen in een wereldregio”

Argumenten

- 1.1 *De voorgestelde zwembadconfiguratie houdt rekening met het huidige gebruik*

Een relatief groot deel van de gebruikersgroep betreft senioren en mensen met een beperking of gezondheidsklachten. Voor deze doelgroep is warm water vereist met een verstelbare waterdiepte.

Voor zwemvereniging Tiamat is een wedstrijdbad conform de eisen van een D-accommodatie KNZB vereist om zwemwedstrijden te organiseren.

In de voorgestelde D-accommodatie (4-baans) is het niet mogelijk om regionale of landelijke competities te houden, hiervoor is een 6-baans bad nodig. Gelet op de hogere investerings- en exploitatielasten afgezet tegen het beperkt gebruik wordt dit niet geadviseerd.
- 1.2 *De voorgestelde configuratie biedt kansen voor uitbreiding activiteiten en gebruik*

Op basis van het programma van eisen wordt er circa 60 m² meer wateroppervlak gerealiseerd ten opzichte van heden en is er zodoende ruimte voor uitbreiding van activiteiten. Denk hierbij onder andere aan zwemlessen en banenzwemmen. Door beide bassins in een eigen compartiment onder te brengen zijn deze gelijktijdig te gebruiken voor verschillende activiteiten en gebruikers met een eigen watertemperatuur.
- 1.3 *In het nieuwe zwembad wordt rekening gehouden met toegankelijkheid*

In het programma van eisen is opgenomen dat het zwembad integraal toegankelijk moet zijn. Ter bestendiging daarvan is opgenomen dat het ontwerp dient te voldoen aan het Handboek voor Toegankelijkheid en worden voorzien van het ITS Totaal symbool (Internationaal ToegankelijkheidsSymbool).

In het participatietraject is er ook met Platform voor Mensen met een Beperking afstemming geweest over het programma van eisen. Dit alles om ervoor te zorgen dat het nieuwe zwembad door iedereen gebruikt kan worden en daarmee zijn maatschappelijke functie kan vervullen.
- 2.1 *Een ontmoetingsruimte is breed gewenst en speelt met name in op de sociale functie die het zwembad vervult*
- 2.2 *De beweegbare bodem maakt het wedstrijdbad functioneler, waardoor en er nu en in de toekomst beter ingespeeld kan worden op behoeftes. Een beweegbare bodem is later niet meer te realiseren.*
- 2.3 *Een vaste luie trap maakt het zwembad zeer toegankelijk voor alle doelgroepen en zorgt ervoor dat het beschikbare badwater maximaal benut kan worden*
- 2.4 *Door speelelementen toe te voegen wordt het zwembad aantrekkelijker voor de jongste doelgroepen (peuterbad)*
- 2.5 *De toeschouwersruimte of tribune wordt relatief weinig gebruikt, waardoor niet geadviseerd wordt deze optie als eis te stellen (kosten / baten).*

Door deze optie als wens op te nemen kunnen de inschrijvers hierop wel scoren door dit slim te ontwerpen. De kans is aanwezig dat er op deze manier toch een toeschouwersruimte gerealiseerd wordt.

De ontmoetingsruimte wordt zodanig gepositioneerd dat er zicht op het wedstrijdbad is en daarmee ook als toeschouwersruimte fungeert.
- 3.1 *Eersel-West heeft de hoogste score in het onderling vergelijk tussen de locaties*

Om de locaties onderling te vergelijken is er een matrix opgesteld – zie bijgevoegd (corsa nr. 21.27352). Eersel-West is goed bereikbaar en centraal gelegen, daarnaast zijn er kansen om in de toekomst andere (maatschappelijke) voorzieningen hieraan te koppelen of in een campussetting nabij elkaar te realiseren. Vanuit het participatietraject geniet Eersel-West een (lichte) voorkeur en biedt dit kansen voor medegebruik door Lunetzorg vanwege de nabije ligging.

3.2 *Het zwembad dient als vliegwiel voor de ontwikkeling Eersel-West*

Eersel-West is het beoogd plangebied voor maatschappelijk en dienstverlenende functies. De gemeenteraad heeft in april 2021 het stedenbouwkundig raamwerk hiervoor vastgesteld. Bij de behandeling van de begroting 2022 is een motie overgenomen door het college waarin de raad onder andere oproept de kracht van Eersel-West te promoten. Met de vestiging van het zwembad wordt hieraan gehoor gegeven en komt de ontwikkeling van het plangebied van de grond.

3.3 *Het zwembad is een bouwsteen in de ladderonderbouwing om de integrale gebiedsontwikkeling Eersel-West te kunnen realiseren*

Het plangebied Eersel-West is bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke en dienstverlenende functies die overlopen vanuit de kern. Dit soort functies dienen zich bij tijd en wijle aan en daarmee is het de verwachting dat Eersel-West zich organisch (lees: geleidelijk over een langere periode) ontwikkelt. Om een integrale gebiedsontwikkeling te kunnen motiveren c.q. onderbouwen is het van belang om functies die zich lenen voor dit plangebied ook hier naartoe te verplaatsen. Ingeval het zwembad elders wordt gesitueerd wordt de ladderonderbouwing voor de integrale ontwikkeling moeilijker.

3.4 *Het zwembad is een niet-gevoelige functie en past daarom goed in de zone naast de snelweg (kwadrant 4)*

Het plangebied Eersel-West bestaat uit meerdere kwadranten. Kwadrant 4 is in eigendom van de gemeente Eersel en is gelegen direct naast de snelweg. Deze zone leent zich het beste voor *niet-gevoelige functies* zoals een zwembad. Vandaar dat geredeneerd vanuit zuinig ruimtegebruik voorgesteld wordt om het zwembad te situeren in kwadrant 4. Daarnaast is het een pré dat er geen grond aangekocht hoeft te worden. De keerzijde is dat het nodig is om een forse voorinvestering te doen in de aanleg van openbare infrastructuur om de locatie te kunnen ontsluiten en dat de ligging – tot het moment dat de rest van het plangebied gevuld is – vrij solitair is.

Uitsnede uit stedenbouwkundig raamwerk (kwadrant 4 betreft de noordoost-hoek)



3.5 De voorinvesteringen in het openbaar gebied worden later doorbelast ten laste van de overige gebate percelen in het plangebied

De beoogde locatie voor het zwembad maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Eersel-West. Eerder is in dit plangebied ook al migrantenhuisvesting gerealiseerd.

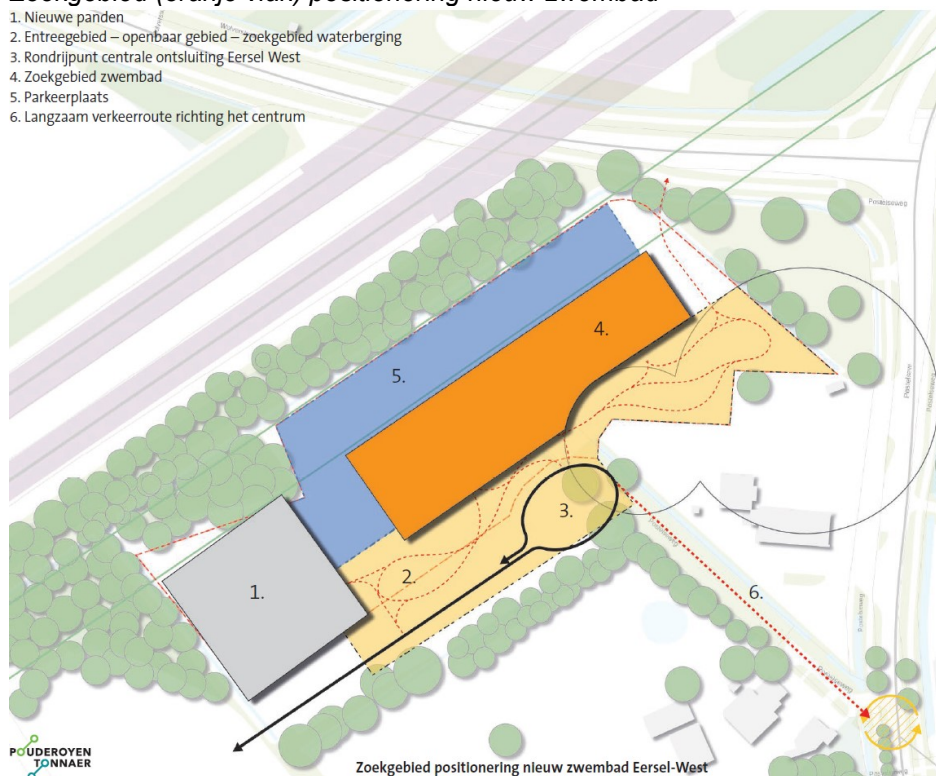
Om de beoogde locatie bereikbaar te maken zijn er forse investeringen nodig ten behoeve van de openbare infrastructuur. Deze kosten zijn indicatief geraamd op een bedrag tussen de 1,7 en 2 miljoen euro. Op een later moment wordt uw raad voorgesteld om ten behoeve van deze investeringen een kredietvotering vast te stellen dan wel een grondexploitatie te openen (afhankelijk van planologische procedure). Er zijn wettelijke instrumenten voorhanden om de door de gemeente gemaakte kosten te verhalen op de andere grondeigenaren in het gebied op het moment dat de betreffende gronden geëxploiteerd. De gemeente loopt hier wel een financieel risico op het moment dat de overige initiatieven uitblijven c.q. de kosten hoger uitvallen dan voorzien.

3.6 Stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn de ontwerp- c.q. toetsingskaders die in de aanbesteding meegeven worden voor het ontwerp van gebouw en buitenterrein

Het is de bedoeling om de bouw van het zwembad en de aanleg van het buitenterrein als design & build opdracht op de markt te brengen. Dit vraagt om een verdere verfijning van het stedenbouwkundig raamwerk. Onderstaande afbeelding is een eerste aanzet van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, dit dient nader uitgewerkt te worden door het college.

Zoekgebied (oranje vlak) positionering nieuw zwembad

1. Nieuwe panden
2. Entreegebied – openbaar gebied – zoekgebied waterberging
3. Rondrijpunt centrale ontsluiting Eersel West
4. Zoekgebied zwembad
5. Parkeerplaats
6. Langzaam verkeersroute richting het centrum



Alternatieven

Wensen/opties

Gedurende het participatietraject zijn meerdere wensen naar voren gebracht. De meest voorkomende wensen zijn beoordeeld op hun toegevoegde waarde en financieel doorgerekend, zie onderstaand overzicht hiervan (zie bijgevoegd document 22.11161 voor meer informatie). In dit voorstel wordt van een aantal wensen voorgesteld deze te realiseren (1 t/m 4) en van een aantal andere om dit niet te doen (6 t/m 9). Het is mogelijk om hierin andere keuzes te maken.

Wens	Toelichting	Investering (excl. BTW)	Gevolgen exploitatie lasten ¹ (excl. BTW)
1	Een ontmoetingsruimte is zeer breed gewenst. Heeft met name ook een sociale functie. Is multifunctioneel te gebruiken. Een toegevoegde waarde voor de maatschappelijke functie voor het zwembad. <i>Advies College: toevoegen aan PvE</i>	€ 175.000	extra lasten circa € 1.000
2	Om het wedstrijdbad aan de eisen van de KNZB te laten voldoen voor zwemwedstrijden moet het zwembad minimaal 1.40m ¹ diep zijn. In functionaliteit is 1.40m ¹ voor veel doelgroepen weer te diep. De flexibiliteit in hoogten biedt voordelen in gebruik. Bepalende keuze voor komende 40 jaar. <i>Advies College: toevoegen aan PvE</i>	€ 375.000	extra lasten circa € 5.000
3	De vaste luie trap maakt het multifunctionele bad zeer toegankelijkheid voor allerlei doelgroepen. De trap is functioneel, gebruiksvriendelijk en zorgt ervoor dat het badwater maximaal kan worden gebruikt. <i>Advies College: toevoegen aan PvE</i>	€ 50.000	extra lasten circa € 1.000
4.	De plug and play elementen zorgen ervoor dat het zwembad aantrekkelijker wordt voor de jongste doelgroep. Het multifunctionele bad kan hiermee op diverse uren eenvoudig kan worden omgevormd tot meer een peuterbad. <i>Advies College: toevoegen aan PvE</i>	€ 50.000	extra lasten circa € 2.000
5.	De toeschouwersruimte of tribune wordt relatief weinig gebruikt. Naar verwachting zo'n 15 tot 20 maal per jaar zal deze vol zitten. Bij grote evenementen als diplomazwemmen en zwemwedstrijden is dit echter wel een gemis als de tribune er niet is. <i>Advies College: als gunningscriteria 40 plaatsen toevoegen aan PvE</i>	€ 90.000	extra lasten circa € 2.000
6.	Een dieper deel in het multifunctionele bad wordt met name gebruikt door de duikverenigingen. De vereniging huurt zo'n 3 uur per week. In de zomerperiode duiken ze in open water. <i>Advies College: niet toevoegen aan PvE ivm beperkt gebruik</i>	€ 90.000	extra lasten circa € 5.000
7.	Een dieper wedstrijd deel in het wedstrijdbad. <i>Advies College: niet toevoegen aan PvE ivm beperkt gebruik</i>	€ 150.000	extra lasten circa € 5.000
8.	Een sauna wordt door een relatief kleine doelgroep gebruikt. Is een luxe toevoeging dat minder past bij het vooral functionele zwembad. <i>Advies College: niet toevoegen aan PvE. Is een luxe toevoeging met aanzienlijke extra exploitatielast en relatief beperkt gebruik.</i>	€ 60.000	extra lasten circa € 10.000
9.	Een whirlpool wordt door een bredere doelgroep gebruikt dan de sauna. Grote delen van dag wordt het echter niet gebruikt. Bij het toevoegen van een whirlpool moet rekening worden gehouden met relatief flinke extra energiekosten daar het water 36 graden is. <i>Advies College: niet toevoegen aan PvE. Is een luxe toevoeging met aanzienlijke extra exploitatielast en relatief beperkt gebruik.</i>	€ 150.000	extra lasten circa € 30.000

Locatie

Bij de voorjaarsnota 2021-2024 zijn er drie locaties benoemd voor de realisatie van het zwembad. In dit voorstel is beargumenteerd waarom Eersel-West wordt voorgesteld, de andere locaties blijven echter alternatieven. Zie onderstaand een korte beschrijving per locatie. Indien voor een andere locatie gekozen wordt dan moeten er voor de betreffende locatie stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld worden. Deze randvoorwaarden vormen een onderdeel van de aanbesteding voor wat betreft het ontwerp.

Kuilenhurk:

Begrenzing:

De locatie Kuilenhurk is in dit voorstel begrenst tot aan de bomenrij/evenemententerrein op het Mortelveld, met de enkelbestemming 'Sport'. De gronden na de bomenrij zorgen voor een groene entree van Eersel en zijn in het beleidsplan GroenLoont! ook als belangrijk hoofdstructuur/groenelement opgenomen. Dit laatste geldt overigens ook voor de ruimte tussen de 2^e hal en de bomenrij, maar daar zit de bestemming 'sport' op en de ruimtelijke impact van het gebruik van die grond is beperkt vanwege de afscherming door de reeds aanwezige bomen. Om voornoemde reden en vanwege de functieaanduiding evenemententerrein is het gebied na de bomenrij niet betrokken in de locatiestudie.

Om op de locatie Kuilenhurk voldoende ruimte te hebben voor de realisatie van een zwembad dient de 2^e hal gesloopt te worden. Hierin is momenteel indoortennis voorzien. Er ontstaat op dat moment voldoende ruimte voor het zwembad inclusief parkeerterrein.

Als het nieuwe zwembad gepositioneerd wordt ter plaatse van de 2^e hal dan is er reeds een bouwvlak voorzien waarbinnen het zwembad mogelijkwerijs past (ten koste van een aantal bomen). Of dit past zal nader uitgewerkt moeten worden, als dit niet het geval is moet het bestemmingsplan hierop aangepast moeten worden.

Nadeel is dat de 2^e hal gesloopt moet worden, waardoor indoortennis niet langer mogelijk is en er ook geen uitbreidingsruimte meer is voor JumpXL. De eigenaar van JumpXL heeft aangegeven deze uitbreidingsmogelijkheid graag te willen behouden.

Verdere uitbreiding met andere functies is op deze plek ook niet mogelijk en een samenwerking met de andere reeds aanwezige functies ter plaatse lijkt niet direct van meerwaarde te zijn. Tot slot ondermijnt het vestigen van het zwembad aan de Kuilenhurk de plannen voor de integrale ontwikkeling Eersel-West. Het zwembad wordt gezien als bouwsteen voor deze gebiedsontwikkeling. Indien het zwembad daar niet gerealiseerd wordt, wordt de ladderonderbouw om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling op Eersel-West moeilijker.

Postelseweg (sportpark De Dieprijt):

Voor wat betreft de locatie Postelseweg geldt dat hier voldoende ruimte aanwezig is voor de realisatie van het zwembad. Hierdoor kan het landschappelijk goed ingepast worden. Verder biedt het kansen om een sportcampus te ontwikkelen. De diverse gebruikers van het sportpark zijn in de basis positief over de komst van het zwembad. In de praktijk blijkt dat een vergaande samenwerking vaak complex is, omdat iedere vereniging toch behoefte heeft aan een eigen plek/identiteit en er mogelijk uitdagingen ontstaan omtrent kantine inkomsten. Een nadeel van deze locatie is dat er een deel van een voetbalveld in beslag genomen wordt. Een ander nadeel van deze locatie is de bereikbaarheid die minder is dan de andere locaties. Ook zit er een risico op hogere kosten voor de riolering welke naar schatting op kunnen lopen tot circa € 285.000,-.

Eersel-West – andere locatie binnen plangebied

Naast de gemeente zijn er ook nog andere partijen die gronden bezitten in het plan Eersel-West. Zo ook WSZ, welke gronden heeft die gelegen zijn direct aan de Dalemse dijk. Deze gronden liggen verder van de snelweg af en zijn daardoor ook voor gevoeligere functies inzetbaar. Qua aanleg openbaar gebied heeft deze locatie als voordeel dat het merendeel van de kosten voor aanleg openbaar gebied vooruitgeschoven kunnen worden richting de toekomst als er zich concrete initiatieven voordoen. Ook is de positionering nu nog – tot dat de rest van het plangebied is ingevuld

– meer logisch daar dit aansluit bij andere functies. Mocht uw raad opteren voor deze locatie dient onderzocht te worden of er met WSZ overeenstemming bereikt kan worden over de aankoop van grond.

Risico's

Financieel:

Ontwikkelingen loon- en materiaalkosten:

Momenteel stijgen de loon- en materiaalkosten erg hard. Dit wordt beïnvloed door de grote vraag en mondiale gebeurtenissen. Er is op basis van actuele cijfers en prognoses een zo goed mogelijke inschatting gedaan (BDB-index) in de kredietvraag, welke rekening houdt met voorziene prijsstijgingen tot einde project (oplevering zwembad). Echter, de prijsstijgingen zijn erg onvoorspelbaar. De kans bestaat dat de prijzen harder stijgingen dan waar mee gerekend is en de bouw van het zwembad dus duurder uitvalt (het omgekeerde kan ook). Deels is dit probleem ondervangen in de gemeentelijke begroting, waarin – vanwege geschetste extreme prijsstijgingen – een algemene risicobuffer is gevormd dat samenhangt met dit risico.

Aanbestedingsresultaat exploitatie:

Naast de bouw van het zwembad wordt op een later moment ook de exploitatie aanbesteed. Op basis van de huidige exploitatie en ervaringscijfers is een prognose gemaakt. Hieruit blijkt dat de kosten voor het zwembad jaarlijks € 118.000,- bedragen. Hoewel de prognose terughoudend is ingeschat blijkt pas na aanbesteding wat de jaarlijkse exploitatie gaat kosten.

Geen aanbestedingsresultaat:

De aannemers hebben het erg druk momenteel, hierdoor bestaat de kans dat het aanbestedingsresultaat tegenvallend is of zelfs tot geen resultaat leidt. Doordat er een gedegen en reële kostenraming aan dit voorstel ten grondslag ligt wordt dit risico zoveel mogelijk ondervangen.

Hogere kosten ontwikkeling Eersel-West / kostenverhaal

In dit voorstel wordt voorgesteld om het zwembad te realiseren binnen het beoogd plangebied Eersel-West. De totale gebiedsontwikkeling Eersel-West is nog niet geheel uitgekristalliseerd en planologisch geregeld. De ontwikkeling van het zwembad loopt qua tempo dus enigszins vooruit op de totaalontwikkeling. Wel biedt het stedenbouwkundig raamwerk dat door uw raad is vastgesteld houvast.

Om de bouw van het zwembad mogelijk te maken zullen er (voor)investeringen gedaan moeten worden in het openbaar gebied en qua planvorming (naar schatting circa 1,7 – 2,0 miljoen euro), hiervoor zal op een later moment een kredietvoting dan wel een grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd. Deze kosten kunnen later verhaald worden op de 'gebate' percelen via een anterieure overeenkomst of exploitatieplan. Op dit moment zijn er nog geen harde garanties te geven dat de investeringen verhaald kunnen worden op de eigenaren, dit hangt samen met de totale gebiedsontwikkeling van Eersel-West en het tempo daarvan.

Planologisch:

Vertraging in procedures:

Om de bouw van het zwembad op Eersel-West planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd worden. Hierbij is het mogelijk, zoals te doen gebruikelijk, dat er zienswijzen worden ingediend en beroep wordt ingesteld. Dit kan leiden tot vertraging, waardoor het huidige zwembad mogelijk langer in gebruik moet blijven. Hogere onderhouds- en exploitatiekosten zijn dan te verwachten gelet op de matige staat van het gebouw en installaties.

Daarnaast geldt dat er de gebruikelijke (milieu)onderzoeken uitgevoerd moeten worden die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling dan wel leiden tot aanpassingen, vertraging of hogere kosten.

Solitaire ligging:

De logica van het positioneren van het zwembad op de voorgestelde locatie hangt samen met de totale ontwikkeling van Eersel-West. Tot die tijd is het zwembad vrij solitair gelegen. Onbekend is wanneer de rest van het plangebied zich vult.

Daarnaast geldt dat in het programma van eisen is opgenomen dat het zwembad uitgebreid moeten kunnen worden aan één zijde. Mocht het lang duren voordat er een geschikte functie komt dan bestaat de kans dat de aangrenzende grond op enig moment voor andere doeleinden ingezet wordt.

Elektriciteitsnet:

Tennet/enexis hebben onlangs een tijdelijke stop voor aansluitingen van grootverbruikers afgekondigd omdat er geen capaciteit meer beschikbaar is op het electriciteitsnet. Momenteel is Tennet aan het onderzoeken op welke manier de capaciteit vergroot wordt. Eind dit jaar wordt hier meer duidelijkheid over verwacht. Het niet kunnen krijgen van een aansluiting vormt een risico voor de doorgang en doorlooptijd van het nieuwe zwembad. Voorgesteld wordt om vooralsnog door te gaan, maar de situatie hieromtrent goed te blijven monitoren.

Financieel

Voor de bepaling van de benodigde hoogte van het krediet is het van belang om fiscaal uitsluitel te hebben inzake de BTW in deze casus. Een extern belastingadviseur heeft daarom op hoofdlijnen twee routes geschetst waarop het mogelijk is om aftrek/ vergoeding van BTW te kunnen bewerkstelligen op de kosten van de investering van het nieuwe zwembad. Volledigheidshalve merken we hierbij op dat, gelet op bovenstaand, in deze kostenopgave uitgegaan is van een bedrag exclusief BTW.

Investering

Onderstaand schema bevat het investeringskrediet met bijbehorende dekking:

	Investering	rentelast bm	Dekking reserves
Totale bruto investering	9.976.000		
Inhaalafschrijving sloopkosten e.d.	-275.000		275.000
	9.701.000		
Bruto methode	7.525.000	1.157.000	8.682.000
Activeren en kapitaallasten per saldo ten laste van exploitatie	2.176.000		8.957.000
Waarvan grond (rentelasten ten laste van exploitatie)	612.000		
Overige (rente en afschrijving, ten laste van exploitatie)	1.564.000		
Dekking bestemmingsreserve zwembad en AR brutomethode cf. voorjaarsnota 2023-2026			7.960.000
Aanvullende dekking uit begrotingssaldo 2022			997.000

Voorgesteld wordt om een krediet van € 9.976.000,-- excl. BTW beschikbaar te stellen. Los van het naar voren halen van het krediet betekent dit, ten opzichte van de voorjaarsnota, een verhoging van het krediet ad € 976.000,--. Dit wordt veroorzaakt door de aankoop grond (€ 612.000,--) en een kostenstijging (€ 364.000,--).

Dekking

Voorgesteld wordt het krediet voor € 7.525.000,-- te dekken uit de reserves middels toepassing van de brutomethode, waarnaast er tevens € 1.157.000,-- gestort wordt in de kapitaaldekkingreserve rente. Hierbij wordt ook de bestemmingsreserve zwembad volledig ingezet ad € 1.900.000,-- waardoor deze, cf. de financiële verordening, hiermee tevens wordt opgeheven.

De in het krediet opgenomen sloopkosten e.d. ad € 275.000,-- worden direct afgeschreven ten laste van de algemene reserve. Het resterende bedrag ad € 2.176.000,-- wordt geactiveerd en de hieruit voorvloeiende kapitaallasten komen ten laste van de exploitatie. Dit te activeren bedrag, verminderd met de grond ad € 612.000,--, wordt in 40 jaren afgeschreven.

De totale dekking via het begrotingssaldo 2022/ algemene reserve ten opzichte van de voorjaarsnota 2023-2026 is hiermee met € 997.000,-- verhoogd.

Door het naar voren halen van het krediet en aanvullende dekking via het begrotingssaldo is het effect op de kapitaallasten ten laste van de exploitatie:

Kapitaallasten investering			
jaar	VJN 2023-2026	Raadsvoorstel	verschil
2022	-	47.260	47.260
2023	65.625	55.127	-10.498
2024	78.094	54.834	-23.260
2025	77.438	54.540	-22.898
2026	76.781	54.247	-22.534

In de begrotingswijziging bij dit raadsvoorstel worden de kapitaallasten voor 2022 ten laste gebracht van het begrotingssaldo 2022. De kapitaallasten vanaf 2023 zijn in de ontwerpbegroting 2023-2026 verwerkt.

Exploitatie

In de berekeningen, door het extern adviesbureau, wordt uitgegaan van een jaarlijkse exploitatiebijdrage van € 118.000,-- vanaf ingebruikname van het nieuwe zwembad. In de meerjarige financiële doorrekening in de gemeentelijke begroting 2022-2025 is rekening gehouden met een exploitatie-/ onderhoudsbijdrage van € 138.702,--. Vooralsnog wordt voorgesteld deze jaarlijkse exploitatiekosten nog niet bij te stellen, en dit pas te doen op het moment van ingebruikname.

Communicatie/Participatie

Niet van toepassing.

Planning

Op hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:

Restant 2022:

- selectieprocedure
- voorbereiding planologische procedure

2023:

- planologische procedure
- aanbestedingstraject incl. gunning en contractvorming
- concept-ontwerp zwembad

2024

- definitief ontwerp aannemer
- aanvraag omgevingsvergunning
- bouwrijp maken gebied
- aanvang realisatie zwembad

2025

- realisatie zwembad (oplevering december 2025)

2026

- 1^e kwartaal testen en ingebruikname

Bijlagen

- Resultaten enquête, corsa nr. 22.10608
- Notitie advies keuze configuratie, corsa nr. 22.08666
- Notitie participatietraject, corsa nr. 22.08864
- Toelichting en advies wensen vanuit participatietraject, corsa nr. 22.11161
- Programma van Eisen, corsa nr. 22.09420
- Notitie combinatiekansen, corsa nr. 22.09422
- Advies KNZB, corsa nr. 22.09419
- Matrix locatiekeuze, corsa nr. 21.27352
- Tekening kwadrant 4 – indicatie positionering zwembad, corsa nr. 22.15706

Eersel, 26 juli 2022

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

de heer ing. H.M.L. Offermans

de heer drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R22.053

Onderwerp: Ontwikkeling nieuw zwembad Eersel

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juli 2022;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 13 september 2022;

gelezen de Raadsinformatiebrief d.d. 22 september 2022 inzake een omissie in het raadsvoorstel m.b.t. het aantal tribuneplaatsen;

b e s l u i t :

1. Te kiezen voor een 2-baden basisconfiguratie met 4 baans-wedstrijdbad (25 x 10,4 m1) en een multifunctioneel bad met volledig beweegbare bodem (13 x 8 m1), conform het op hoofdlijnen vast te stellen bijgaand programma van eisen.
2. De navolgende opties toe te voegen aan de basisconfiguratie:
 - a. ontmoetingsruimte;
 - b. beweegbare bodem 1/3 deel wedstrijdbad;
 - c. vaste luie trap multifunctioneel bad;
 - d. recreatieve elementen multifunctioneel bad;
 - e. toeschouwersruimte – 80 personen → mee te nemen als wens in de gunningscriteria bij aanbesteding.
3. Te kiezen voor de locatie Eersel-West - kwadrant 4 en het college te mandateren de stedenbouwkundige randvoorwaarden vast te stellen ten behoeve van de aanbesteding.
4. Een krediet beschikbaar te stellen:
 - a. van € 9.976.000,-- excl. BTW;
 - b. het krediet voor € 7.525.000,-- te dekken uit de reserves middels toepassing van de brutomethode, waarnaast er tevens € 1.157.000,-- gestort wordt in de kapitaaldeckingsreserve rente. De in het krediet opgenomen sloopkosten e.d. ad € 275.000,-- worden direct afgeschreven ten laste van de algemene reserve;
 - c. het resterende bedrag ad € 2.176.000,-- te activeren en de hieruit voorvloeiende kapitaallasten ten laste te brengen van de exploitatie.
5. Gelet op punten 1 t/m 4, de 21^e begrotingswijziging 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 september 2022

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters