

Raadsvoorstel en -besluit

2022-0026991

Tycho Jansen
Afdeling: Realisatie
13/05/22

DO Inrichting buitenruimte zwembad De
Hoge Devel te Zwijndrecht.pdf

Definitief ontwerp en krediet buitenruimte nieuw zwembad

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet te besluiten:

1. Het definitief ontwerp voor de buitenruimte rondom het nieuwe zwembad vast te stellen.
2. Een investeringskrediet van € 1.277.000,- beschikbaar te stellen, waarvan € 277.000 in 2022 en € 1.000.000,- in 2023, voor de realisatie van het definitief ontwerp voor de buitenruimte rondom het nieuwe zwembad en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten ad € 67.370,- vanaf 2024 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. Extra onderhoudsbudget van € 42.000,- per jaar structureel beschikbaar te stellen vanaf 2023 om de gerealiseerde uitbreiding van het areaal te dekken en deze kosten ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2023 e.v.
4. Eenmalig € 886.000,- beschikbaar te stellen voor de sloop van het huidige binnenzwembad en dit ten laste te brengen van de algemene reserve.
5. De begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023-2025 dienovereenkomstig te wijzigen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Momenteel is de bouw van het nieuwe zwembad De Hoge Devel in volle gang. De planning is nog altijd dat het zwembad eind dit jaar af is. Dan moet het huidige binnenzwembad worden gesloopt en de buitenruimte opnieuw worden ingericht. Daar willen we zo snel mogelijk mee aan de slag gaan. Daarom vragen we u nu budget beschikbaar te stellen.

De inrichting van de buitenruimte

In de bijlage vindt u het definitief ontwerp van de buitenruimte rondom het nieuwe zwembad. Dit ontwerp is afgestemd met betrokken collega's, het project Kiboe-hoeve, het personeel van het zwembad, de eigenaren van het Develpaviljoen, de uitbater van de kantine van de Develhal en hondenschool Gijsje. Het ontwerp is zoveel mogelijk afgestemd op de oorspronkelijke inrichting en structuren van het Develpark. We brengen een centrale as aan en omringen het zwembad met bomen, zodat een kamerstructuur ontstaat. De nieuwe inrichting past binnen de eerder vastgestelde visie op het Develpark en houdt rekening met toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast ziet u in het ontwerp veel groen terugkomen, passend bij het park en goed voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De sloop van het huidige binnenzwembad

De buitenbaden zijn in 2021 gesloopt. Zodra het nieuwe binnenzwembad in gebruik genomen wordt, starten we met de sloop van het huidige binnenzwembad. We vragen hiervoor € 886.000,-. Het gaat ten laste van de algemene reserve, omdat deze sloopkosten niet meegenomen mogen worden in het investeringsbudget dat nu voor de herinrichting gevraagd wordt. Want in theorie is het mogelijk om het zwembad te laten staan en daaromheen het gebied in te richten; er is geen technische noodzaak.

Een uitdaging tijdens de sloop is om het nieuwe zwembad veilig toegankelijk te houden. Dit heeft een prijsopdrijvende werking gehad.

Eerdere besluitvorming

Bestemmingsplan nieuwbouw zwembad (2021-0023579)

Op 20 april 2021 heeft uw raad besloten het bestemmingsplan vast te stellen en in te stemmen met de notitie vooroverlegreacties en de notitie ambtshalve te wijzigingen.

Ontwerp zwembad Zwijndrecht (2021-0007984)

Op 16 maart 2021 heeft uw raad besloten het kaderstellend ontwerp voor het nieuwe zwembad vast te stellen.

Voorlopige gunning ontwerp en bouw (2020-0152965)

Op 24 november 2020 heeft het college besloten het ontwerp en de bouw van het zwembad te gunnen aan Pellikaan Bouwbedrijf B.V. Uw raad is hierover geïnformeerd met een brief.

Start aanbesteding zwembad (2020-16077)

Op 23 juni 2020 heeft uw raad besloten de aanbesteding voor het ontwerp en de bouw van het zwembad te starten en het benodigde investeringsbudget beschikbaar te stellen.

Stand van zaken vervanging zwembad (2020-15925)

Op 17 januari 2020 is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van de vervanging van zwembad De Hoge Devel middels een raadsinformatiebrief.

Nieuwbouw zwembad (2019-15773)

Op 9 juli 2019 heeft uw raad besloten te kiezen voor het voorkeursscenario met bijbehorende voorzieningen. De nog te berekenen kosten voor de sloop en het afboeken van het oude zwembad worden ten laste gebracht van het weerstandsvermogen exploitatie. Unaniem is het amendement aangenomen om de openluchtwaterspeeltuin te wijzigen in een glijbaan en een whirlpool.

Toekomst zwembad De Hoge Devel B.V. (2018-15067)

Op 28 augustus 2018 sprak uw raad het voornemen uit een nieuw zwembad te realiseren binnen de

Definitief ontwerp en krediet buitenruimte nieuw zwembad

voor het bestaande zwembad beschikbare budgetten en stelde een voorbereidingskrediet ter beschikking.

Beoogd effect

Een duurzame en veilige inrichting van de buitenruimte rondom het nieuwe zwembad, passend bij de oorspronkelijke ontwerpgedachte van het Develpark. De nieuwe inrichting van dit deel van het Develpark geeft het park een mooie eerste impuls.

Argumenten

1.1 Dit ontwerp geeft een groene impuls aan het Develpark.

De nieuwe inrichting is groener dan de locatie op dit moment is. Het 'verharde' noorden van het Develpark krijgt op deze manier een groene invulling. Dit is niet alleen mooier, maar draagt ook bij aan het klimaatadaptief zijn van deze omgeving en biodiversiteit.

1.2 Dit ontwerp sluit mooi aan bij de plannen voor de Kiboe-hoeve.

Over dit ontwerp en de relatie met het ontwerp voor de Kiboe-hoeve wordt veel afgestemd. In dit ontwerp ziet u daarom een groene weide, waar in het ontwerp van de Kiboe-hoeve de hertenweide is ingetekend. Ook in het vervoltraject is blijvend afstemming over zowel planning als bijvoorbeeld het type hekwerk.

2.1 Door krediet beschikbaar te stellen kan uitvoering worden gegeven aan het inrichtingsplan

Door te besluiten een verplichting aan te willen gaan ter hoogte van het investeringsbudget, kunnen we dit verwerken in onze meerjarenbegroting.

3.1 Het slopen van het huidige binnenzwembad is zeer gewenst

Na de opening van het nieuwe zwembad verliest het huidige zwembad haar functie. Door dit zwembad te slopen creëren we een veilige toegang naar het nieuwe zwembad en een mooi aanzicht van het nieuwe bad. Daarnaast biedt het kansen om de omgeving groen in te richten, zoals in het definitief ontwerp dat nu ter besluitvorming voorligt.

4.1 Een groene inrichting vraagt meer onderhoud.

Om ervoor te zorgen dat de nieuwe inrichting ook netjes blijft, is meer budget nodig voor het onderhoud. De locatie van het huidige zwembad vraagt nu geen onderhoud van de gemeente, omdat het bebouwd is. Straks vraagt de groene inrichting echter tijd en aandacht. Alles in de openbare ruimte komt voor rekening van de gemeente. Er worden afspraken gemaakt met de exploitant over het onderhoud achter de hekken.

5.1 De bevoegdheid tot het wijzigen van de begroting ligt bij de raad.

Alleen de raad kan vanuit haar budgetrecht de begroting wijzigen.

Kantttekeningen

1.1 In dit ontwerp is een deel van de grond van het Develpaviljoen ingetekend.

De centrale as, die de entree vormt naar het zwembad, loopt langs het Develpaviljoen. Een meer optimale inrichting is gecreëerd door een deel grondgebied van het Develpaviljoen bij deze as te betrekken. Met de eigenaar van het Develpaviljoen wordt gesproken om dit stuk grond te betrekken bij de openbare ruimte en het over te dragen aan de gemeente. De eigenaar krijgt daarvoor in ruil een stuk gemeentegrond aan de andere zijde, zodat het gebruikt kan worden als terras. Als deze grondruil niet door kan gaan, wordt dat deel van het ontwerp niet gerealiseerd.

1.2 In dit ontwerp is geen extra vluchtroute aangebracht vanuit het Develpark.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid aangegeven dat ontvluchting bij een incident met de aardgasleiding en de waterstofleiding een aandachtspunt is. Het gebied is alleen in zuidelijke richting te verlaten en daar liggen ook de leidingen. De aanbeveling van de Veiligheidsregio was om onderzoek te doen naar een mogelijkheid om te vluchten via de noordzijde, richting de Develsingel. We hebben u toen aangegeven dit mee te nemen in het ontwerp voor de buitenruimte. Er is onderzoek gedaan naar deze mogelijkheid, maar het is erg kostbaar een

brug over de Develsingel aan te leggen. Daarnaast is dan ook een nieuwe inrichting van de overkant nodig, omdat mensen anders op de weg uitkomen. Deze vraag is dus een bredere infrastructurele vraag die we niet alleen vanuit dit project kunnen bezien. We adviseren dit mee te nemen wanneer een integraal plan voor het Develpark wordt opgesteld, zodat ook voor de Develhal, het Develpaviljoen en de Kiboe-hoeve een extra toegangsweg en vluchtroute wordt gecreëerd.

1.3 In dit ontwerp ziet u de duiktoren niet terug.

In eerdere schetsen en presentaties van de buitenruimte van het zwembad zag u de duiktorens terug in de ligweide als mooie knipoog naar het verleden. Na technische inspectie blijkt het niet mogelijk de duiktorens terug te plaatsen. Er is veel schade. Daarnaast is een enorme fundering nodig om de duiktorens op hun plek te houden. Dit is een kostbare aangelegenheid. Om de buitenbaden met de herkenbare duiktorens te blijven herinneren wordt een aantal wanden in het nieuwe zwembad bekleed met foto's uit het verleden: in de horecaruimte en in de verenigingsruimte.

1.4 Als het transformatorhuisje van Stedin niet wordt verplaatst, leidt dit tot een aanpassing van het ontwerp.

Eerder bent u geïnformeerd over het transformatorhuisje van Stedin wat is ingebouwd in de technische ruimte van het huidige zwembad. Het eerste plan was om hier omheen te slopen en het huisje in te passen op de huidige locatie in de inrichting van de buitenruimte. Om het transformatorhuisje geschikt te maken voor handhaving op de huidige locatie moeten echter kosten worden gemaakt. Het risico op kapitaalvernietiging is vervolgens groot mocht blijken dat Stedin het transformatorhuisje over 5 à 10 jaar op eigen initiatief verplaatst. In het definitief ontwerp is rekening gehouden met verplaatsing van het transformatorhuisje van Stedin. Hierover vinden gesprekken plaats met Stedin. Als Stedin toch besluit het transformatorhuisje op de huidige locatie te handhaven, zal het transformatorhuisje in het ontwerp ingepast moeten worden. De kosten hiervoor kunnen dan gedekt worden uit de kosten die geraamd zijn voor het verplaatsen.

Extern draagvlak

Dit ontwerp is afgestemd met betrokken collega's, het project Kiboe-hoeve, het personeel van het zwembad, de eigenaren van het Develpaviljoen, de uitbater van de kantine van de Develhal en hondenschool Gijsje.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt in dit definitief ontwerp. Dit ziet u terug in de volgende elementen:

- De inrichting is voor een groot deel groen. Dit betekent dat een deel van de verharding aan de noordzijde van het Develpark eindelijk weer vergroend kan worden. Er worden verschillende bomen geplant (in totaal 48) en een bloemenmengsel ingezaaid. Variëteit in het bloemenmengsel is van belang, zodat er het jaar door bloemen bloeien. Dit zorgt, samen met het aanwezige insectenhotel, voor een diversiteit aan flora en fauna.
- Bij de fietsenrekken is gekozen voor halfverharding, zodat ook bij regen het water kan weglopen.
- Materialen die vrijkomen na de bouw van het nieuwe zwembad gebruiken we bij de inrichting van de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan uitkomende grond, zand en hergebruik van de bouwwegen.
- De herinrichting van de Kiboe-hoeve is al snel na de sloop van het huidige zwembad gepland. In dat traject wordt gekeken welke materialen van het huidige zwembad hergebruikt kunnen worden voor de nieuwe Kiboe-hoeve. Vlak vóór de sloop worden deze materialen verwijderd. Zo ontstaan circulaire toepassingen tussen beide projecten!
- De combinatie van de toegangsweg met de atletiekbaan resulteert in meerdere gebruiksvormen met minimale middelen.

Definitief ontwerp en krediet buitenruimte nieuw zwembad

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na besluitvorming in de raad wordt de uitvoering verder voorbereid. Het ontwerp wordt door een ingenieursbureau, aangestuurd door een projectleider vanuit de gemeente, uitgewerkt tot een bestekstekening. Dan worden de werkzaamheden aanbesteed.

Daarnaast zal de sloop van het huidige binnenbad worden aanbesteed. Hier wordt Inkoop bij betrokken. We streven ernaar meteen te kunnen starten met de sloop zodra het nieuwe zwembad in gebruik genomen is.

Communicatie/publicatie/participatie

De direct betrokkenen worden op de hoogte gebracht van het vaststellen van het ontwerp. Het ontwerp wordt ook op de website en de wijkenwebsite geplaatst.

Over de werkzaamheden zal tijdig gecommuniceerd worden. Gedurende de sloopwerkzaamheden wordt de overlast zoveel mogelijk beperkt en wordt er afgestemd met bijvoorbeeld het Develpaviljoen, zodat er niet tegelijkertijd met een bruiloft werkzaamheden met veel geluidsoverlast worden uitgevoerd.

Personeel/organisatie/SCD

N.v.t.

Financiën

Voor de inrichting van de buitenruimte is in totaal € 1.277.000 benodigd waarvan € 277.000,- in 2022 en € 1.000.000,- in 2023. De kapitaallasten van € 67.370,- worden verwerkt vanaf 2024 in de begroting. Hiervoor is geen dekking vanuit bestaande middelen.

Als gevolg van de uitbreiding van het areaal is structureel jaarlijks € 42.000,- extra onderhoudsbudget benodigd.

De sloopkosten van het huidige binnenzwembad bedragen in totaal € 886.000,- en bestaan uit grond- en infrawerkzaamheden, daadwerkelijke sloopkosten, vergunnings- en lozingskosten, aansluitkosten en bijkomende kosten. Daarnaast is een post onvoorzien opgenomen en is rekening gehouden met de huidige prijsstijgingen.

De op het huidige zwembad rustende boekwaarde (€ 519.000,- per 01-01-2022) dient afgeboekt te worden. In de begroting van 2022 is via eerdere besluitvorming al rekening gehouden met het afboeken van deze resterende boekwaarde. De kosten hiervan komen ten laste van de algemene reserve.