



Nijmegen



Vervolgonderzoek Configuratie en locatie zwembad Winkelsteeg

November 2022

Colofon

Vervolgonderzoek configuratie en locatie zwembad Winkelsteeg

November 2022

Synarchis, afdelingen VSA en Stadsontwikkeling

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

Vormgeving: Colet Falke

Inhoud

Samenvatting, conclusies en aanbeveling	4	5.13	Bereikbaarheid	45
		5.14	Parkeren	46
1. Inleiding	13	5.15	Sociale veiligheid	46
1.1 Doel en resultaat	13	5.16	Inrichting openbare ruimte	46
1.2 Uitgangspunten	13	5.17	Ontploffbare Oorlogsresten	46
1.3 Potentiële locaties in het vervolgonderzoek	14	5.18	Sportambities	47
1.4 Samenstelling	14			
1.5 Leeswijzer	15	6 Zwembad gecombineerd met sporthal	49	
2 Werkwijze en beoordelingskader	16	6.1 Participatie	49	
2.1 Werkwijze vervolgonderzoek	16	6.2 Functies huidig gebruik	49	
2.2 Output	17	6.3 Mulier 2020	50	
3 Algemene uitgangspunten nieuw zwembad	19	6.4 Benodigde oppervlakte	51	
3.1 Doelstellingen nieuw zwembad	19	6.5 Grondexploitatie (GREX)	51	
3.2 Configuratie	19	6.6 Opstalexploitatie/Stichtingskosten (OPEX)	53	
4. Financiën en exploitatie enkel zwembad	25	Bijlagen	Separaat	
4.1 Uitwerking zwembad	25	1. Gebruiksrooster huidige zwembaden		
4.2 Stichtingskosten en Opstalexploitatie (OPEX)	25	2. Verslagen participatie		
4.3 Exploitatiewijze en BTW	27	3. Gebruiksrooster nieuwe situatie (concept)		
5 Locatie onderzoek Winkelsteeg	30	4. Ruimtelijk Programma Configuratie (vanuit Participatie) – zwembad		
5.1 Locatie onderzoek 2021	30	5. Exploitatieberekening zwembad en sportcentrum		
5.2 Achtergrond gebiedsontwikkeling Winkelsteeg	30	6. Ruimtelijk programma zwembad met sporthal		
5.3 Ontwikkelvisie	31			
5.4 Stedenbouwkundige invulling	31			
5.5 Participatietraject zwembad en omgeving	38			
5.6 Locatie afhankelijke randvoorwaarden	38			
5.7 Duurzaamheid	39			
5.8 Cultuurhistorie	44			
5.9 Relatie met omgeving (demografie)	44			
5.10 Externe veiligheid	45			
5.11 Bodem	45			
5.12 Archeologie	45			

Samenvatting locatieonderzoek

Locatiestudie 2021

Ontwerpopgave

Vervolg locatiestudie 2022

Locatie 1



- Vorm van de kavel is niet geschikt voor de vorm van een 50 m zwembad
- Kansen om de locatie in combinatie met de Jan Massinkhal te ontwikkelen tot één sport-zwemvoorziening
- Parkeren is alleen mogelijk ondergronds en in combinatie met de huidige Jan Massinkhal

- Combinatie met Jan Massinkhal zoeken
- Gebouwd parkeren (dus geen ondergronds en maaiveld parkeren)

Locatie 2



- Zichtbare transparante gevel is moeilijk in te passen, goed te combineren met woningbouw
- Parkeerplaatsen deels onder het gebouw

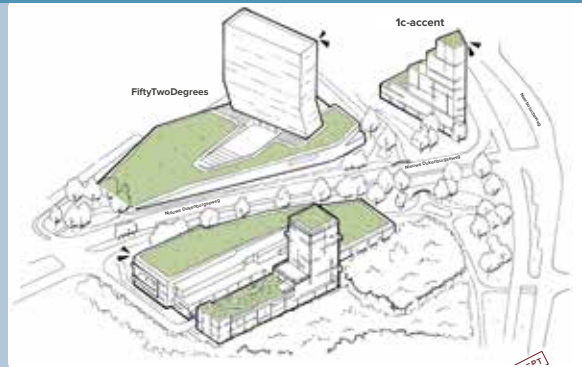
- Stedelijk bouwblokken toevoegen
- Gebouwd parkeren (dus geen ondergronds en maaiveld parkeren)

Locatie 3

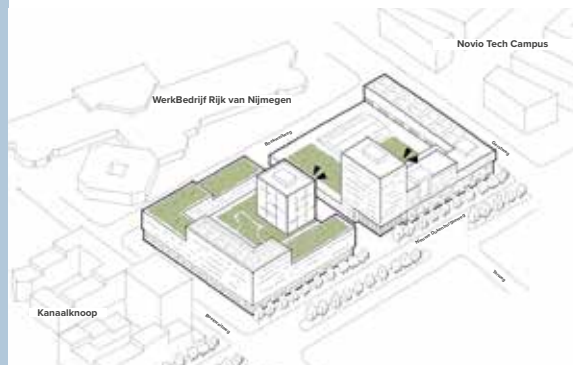


- Groot kavel waardoor gebouw goed in te passen is
- Genoeg ruimte voor parkeren, deels ondergronds en op maaiveld

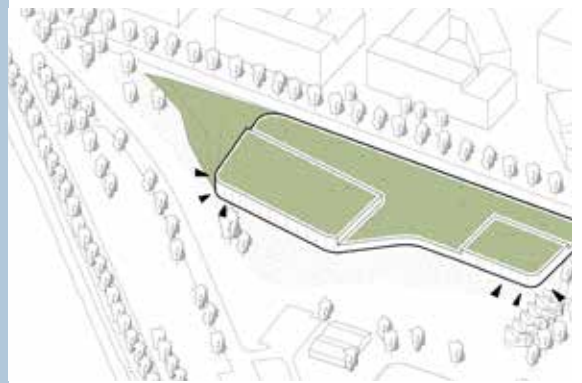
- Gebouwd parkeren (dus geen ondergronds en maaiveld parkeren)
- Parkeren elders realiseren



- Meerwaarde combinatie zwembad en sporthal
- Stedelijke herkenbaarheid middels een landmark én poortfunctie Winkelsteeg
- Enige manier om op deze plek een goede tegenhanger te ontwikkelen voor 52-degrees
- Goed bereikbaar



- Stedenbouwkundig ook geschikt, maar kan beter ingezet worden in de overgang van wonen (Kanaalknoop) naar werken (NXP/NTC)
- Geen gewenst open karakter van het zwembad omdat er onvoldoende afstand gehouden kan worden tot wegen en voetpaden



- Slechte bereikbaarheid
- Verlies aan cultuurhistorisch landschap en deel van het park
- Parkeerplaatsen op afstand in de Kanaalknoop of NDW 21
- Biedt wel kansen voor de activering van het park (oa horeca zwembad)

Samenvatting, conclusie en aanbeveling

Dit hoofdstuk geeft de samenvatting van dit rapport, namelijk de opsomming van de configuratie van het zwembad op basis van het vastgesteld beleid en de participatie met de gebruikers. Daarnaast is een afweging gegeven van enkel een zwembad of de combinatie van een zwembad en een sporthal voor een drietal locaties in Winkelsteeg. Voor de locatiekeuze wordt een aanbeveling gedaan.

Om tot een onderbouwde aanbeveling en daarmee keuzevoorstel te komen zijn de diverse onderzochte aspecten in een matrix weergegeven met een beoordeling.

Configuratie en omvang

Op basis van het participatietraject wordt voorgesteld het zwembad uit te voeren met:

- Een 50,02x25 m bassin (wedstrijdafmeting), waterdiepte 2,0 meter; 50 m bassin voorzien van keerwand (1,5 x 25 m) zodat het bad verdeeld kan worden in één bassin van 25,1 x 25,0 meter (wedstrijdafmeting) en één bassin van 23,5 x 25,0 meter;
- Een 25,01 x 15,40 m bassin (wedstrijdafmeting);
- 25 m bassin voorzien van een beweegbare bodem van (minimaal) 10,0 x 25,01 meter, voorzien van klep zodat de waterdiepte ter plaatse van de beweegbare bodem instelbaar is van 0,00 – 2,00 meter;
- Een doelgroepen-/instructiebassin van 14,0 x 10,0 meter, waterdiepte 0,00 – 1,80 m;
- Het doelgroepen-/instructiebassin voorzien van een beweegbare bodem over de gehele oppervlakte (140 m²), waarmee de waterdiepte instelbaar is van 0,00 – 1,80 m;
- De beweegbare bodem van het doelgroepen-/instructiebassin voorzien van recreatieve elementen (verlichting, speelelementen, etc.);
- Een peuter-/kleuterbassin met een wateroppervlakte van 100 m², voorzien van een glijbaantje en enkele recreatieve elementen;
- 8 groepskleedruimtes;
- 3 douchegroepen;
- 30 wissel- en 10 gezinscabines;
- Bergruimtes zwembaden;
- Nevenruimtes;
- Horeca.

Een en ander conform bijlage 4, Ruimtelijk Programma Configuratie (vanuit participatie). De configuratie zwembad met sporthal wordt aangegeven in bijlage 6, Ruimtelijk programma zwembad met sporthal. Hierbij worden twee sporthallen (elk 28x48 m. 3 zaaldelen) gerealiseerd, totaal zes zaaldelen en een toeschouwersruimte voor 500 personen, 12 kleed-/wasruimtes, 540m2 berguimtes (toestellenberging, etc.), diverse nevenruimtes.

Investering en jaarlast

Onderstaande tabel geeft de investeringskosten weer voor beide varianten, alsmede de jaarlast, exclusief kosten groot onderhoud (alle bedragen excl. BTW).

	Enkel zwembad	Zwembad met sporthal
Bruto vloeroppervlakte (excl. parkeren)	8.734 m ²	13.806 m ²
Bruto vloer oppervlakte parkeren	5.297 m ²	9.483 m ²
Stichtingskosten sportcentrum, excl. gebouwd parkeren	€ 43.100.000	€ 55.400.000
Bouwkosten gebouwd parkeren	€ 5.400.000	€ 9.607.000
Totaal Stichtingskosten	€ 48.500.000	€ 65.009.000
Kapitaallast	€ 1.948.000	€ 2.622.000
Overige kosten eigenaarsdeel	€ 363.000	€ 489.000
Exploitatie vergoeding/bijdrage	€ 486.000	€ 547.000
Totaal jaarlast	€ 2.797.000	€ 3.658.000

Beoordelingskader

In deze paragraaf worden de in dit rapport omschreven en toegelichte aandachtspunten en randvoorwaarden per locatie samengevat in onderstaand beoordelingskader. Er is voor de verschillende aspecten geen wegingsfactor meegenomen, de aspecten kunnen naar keuze zwaarder of minder zwaar wegen. De beoordeling betreft een '+' (plus) voor positief, een '-' (min) voor negatief en een '0' (nul) bij geen gevolgen of niet van toepassing. Een korte samenvatting van de in de matrix opgenomen punten volgt onder de tabel.

	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3
Participatie (gebruikers/omgeving)	+	+	-
Stedenbouwkundige inpasbaarheid enkel zwembad	-	+	+
Stedenbouwkundige inpasbaarheid zwembad + sporthal	+ ¹	0	-
Impuls voor gebiedsontwikkeling Winkelsteeg	+	-	-
Toepassing alternatieve energie (toekomst)	+	+	-
Waterhuishouding	0	+	-
Hittestress	0	+	-
Flora en Fauna	0	+	-
Cultuurhistorie	0	+	-
Relatie omgeving	+	+	-
Bodem	0	-	0
Archeologie	0	0	+
Externe Veiligheid	0	0	0
Bereikbaarheid	+	+	-
Parkeren	+	+	-
Sociale veiligheid	+	+	-
Ontploffbare oorlogsresten	+	0	+
Sportambities	+	-	-
Financieel effect GREX Winkelsteeg bij enkel zwembad		€ 1,6 M	€ 1,6 M
Financieel effect GREX Winkelsteeg bij zwembad+sporthal	€ 0	€ 0	
Opstalexploitatie	0	0	-

¹ Indien huidige Jan Massinkhal geamoveerd wordt.

Participatie

Vanuit gebruikersgroepen heeft locatie 1, samen met locatie 2, de voorkeur omdat de bereikbaarheid en toegankelijkheid beduidend beter wordt geacht door deze groepen dan locatie 3. De directe nabijheid van openbaar vervoer, goede en veilige fiets- en voetgangerstoegankelijkheid en de directe ontsluiting aan hoofdverkeerswegen zijn een pré.

Stedenbouwkundige impuls voor gebiedsontwikkeling Winkelsteeg

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is locatie 1 de voorkeurslocatie: het zwembad met sporthal draagt hier bij aan de stedelijke herkenbaarheid middels een landmark én poortfunctie en het is de enige manier om op deze plek een goede tegenhanger te ontwikkelen voor het gebouw 52-degrees. Daarnaast ligt het zwembad met sporthal langs stedelijke hoofd en ontsluitingswegen (S100 en de Nieuwe Dukenburgseweg) waardoor het onderdeel wordt van de stedelijke hoofdstructuren. De schaal waarop het zwembad opereert is dus zowel stedelijk als gebiedsgebonden. Op deze locatie kan de maatschappelijke functie van het zwembad en de sporthal uitstekend gecombineerd worden met woningbouw, dit is enkel te realiseren als de Jan Massinkhal integraal onderdeel vormt van de ontwikkeling. Hierdoor wordt een combinatie gemaakt die toekomstbestendig en robuust is en daardoor vele jaren mee kan.

Stedenbouwkundig is locatie 2 ook geschikt, maar heeft niet de voorkeur omdat deze kavel beter geschikt is voor andere onderdelen uit de 'Ontwikkelingsvisie Winkelsteeg'. Zo is op deze locatie werk- en woningbouw veel beter inpasbaar en passend bij de omgeving van NXP/NTC en de ontwikkeling van de 'Kanaal Knoop'. Door de ligging direct aan de Nieuwe Dukenburgseweg, kan hier geen gewenst open karakter van het zwembad worden gerealiseerd omdat er onvoldoende afstand gehouden kan worden tot wegen en voetpaden.

Locatie 3 wordt, gezien de slechte bereikbaarheid en de parkeerplaatsen op afstand in de Kanaalknoop of NDW 21, stedenbouwkundig slecht beoordeeld. De ontwikkeling van enkel een zwembad op locatie 3 biedt wel kansen voor de ontwikkeling van Winkelsteeg. Het kan het park gaan activeren. De horeca van het zwembad kan bijvoorbeeld ook dienen als horeca-gelegenheid voor de bezoekers van het park. Er is ruimte om aanvullend andere sport- of beweefuncties te verbinden aan het zwembad door bijvoorbeeld het dak van het zwembad in te zetten.

Duurzaamheid

Locatie 1 is op dit moment nog een bossage. Deze locatie is, ongeacht de ontwikkeling van het zwembad, bedoeld om plaats te maken voor ontwikkeling (woningbouw). De milieu effecten van het zwembad, welke hieronder worden genoemd (met name waterhuishouding, hittestress en flora en fauna) zijn daarom niet groter of zwaarder dan wanneer het zwembad daar niet ontwikkeld zou worden.

Voor toepassing van toekomstige alternatieve energie lijken locatie 1 en 2 de voorkeur te hebben: locaties 1 en 2 bevinden zich dicht bij producenten als NXP, waarvan de kans groter is op toekomstige warmte- of koudelevering dan ter plaatse van locatie 3.

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt heeft locatie 2 de voorkeur aangezien deze locatie, in tegenstelling tot locatie 3 (en in mindere mate locatie 1) geen extra verhard oppervlakte zal opleveren.

Locatie 3 (en in mindere mate locatie 1) verdient niet de voorkeur in relatie tot hittestress: beide zijn onverhard oppervlak en daarmee hittestress reducerend. Locatie 2 daarentegen is nu geheel verhard, waardoor, ten aanzien van hittestress

alleen maar verbetering kan optreden indien openbaar groen of bijvoorbeeld groene daken en/of gevels worden toegepast.

Belangrijke bestaande groenstructuren zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Op sommige plekken in het gebied zal groen plaatsmaken voor bebouwing. Op andere plekken in het gebied zal groen worden toegevoegd.

Voor de locaties 1 en 2 zijn er vanuit de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg al plannen om deze te ontwikkelen waardoor een deel van het aanwezige groen zal verdwijnen. Bij locatie 3 zijn vanuit de gebiedsontwikkeling geen bouwplannen. Deze locatie is nu onderdeel van het park en met de ontwikkeling op deze locatie verdwijnt er daardoor extra groen.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de voorkeur locatie 1 of 2. Locatie 3 heeft cultuurhistorische waarde in relatie tot het voormalige landgoed Duckenburg. Alhoewel de vijvers nabij Sportpark Winkelsteeg (locatie 3) geen oorspronkelijke onderdelen van het landgoed zijn, is het gebied waarin ze gelegen zijn wel onderdeel van het voormalige landgoed. Het realiseren van een zwembad ter plaatse van locatie 3 zal initieel voor meer versnippering van de landgoedelementen zorgen in plaats van de gewenste versterking, echter kan door de realisatie van een maatschappelijke functie hier, de cultuurhistorie ook worden versterkt.

Relatie met omgeving

Alle drie de locaties vormen een goede invulling van de geologische spreiding van zwembaden in Nijmegen. Het nieuwe zwembad Winkelsteeg komt in plaats van de bestaande zwembaden Sportfondsen West en Duckenburg. De drie mogelijke locaties voor het nieuwe zwembad bevinden zich allen tussen

de huidige locaties van de huidige zwembaden Duckenburg en Sportfondsen West in.

Bodem

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er geen aanwijzingen zijn op verontreinigingen op de drie beoogde locaties. Op locatie 2 zal nader onderzoek moeten uitwijzen of de puinverharding vrij toepasbaar is op andere locaties.

Archeologie

Nader veldonderzoek van locaties 1 en 2 moet de archeologische waarde van deze locaties bepalen. Locatie 3 is inmiddels onderzocht en vrijgegeven. Een absolute voorkeur kan derhalve op dit aspect niet worden gegeven.

Externe veiligheid

Voor locaties 1 en 2 moet het transport van gevaarlijke stoffen worden aangepast of verplaatst. Voor locatie 2 zal met de aanpassing van de route moeten worden bekeken of de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Voor locatie 3 moet rekening worden gehouden met de daar aanwezige gasbuisleiding en het kanaal, hier moet het groepsrisico verantwoord worden. Voor zover nu bekend, is dit voor alle locaties geen belemmerende factor voor de realisatie van het zwembad.

Bereikbaarheid

Locaties 1 en 2 hebben een goede bereikbaarheid voor auto, fiets, voetganger en openbaar vervoer. Locatie 3 is op dit moment onvoldoende ontsloten. Locatie 3 (huidig sportpark) is minder geschikt. Ook is deze locatie te afhankelijk van de ontwikkelingen om zich heen (de situering van locatie 3 is in de rug van een geplande woonwijk (grondgebonden woningen)) en daardoor kan het project niet op zichzelf staan.

Parkeren

Locatie 2 valt binnen de gemarkeerde zone ‘centrum’ en heeft daarmee de laagste parkeernorm. Dit is ook in lijn met de bereikbaarheid. Locatie 1 is iets ongunstiger (‘schil 1e ring’), maar wijkt qua capaciteitsnorm niet veel af van locatie 2. Locatie 3 daarentegen ligt in de zone ‘rest bebouwde kom’ en heeft een relatief ongunstige parkeernorm.

Sociale veiligheid

De sociale veiligheid van locatie 3 wordt, ook door de omgeving, het slechtst geacht: de lange en stille toegangswegen, en de verborgen situering maakt dat deze niet de voorkeur heeft ten aanzien van de sociale veiligheid. Hoewel de verwachting is dat bij de ontwikkeling van plan Winkelsteeg de sociale veiligheid zal verbeteren, blijft locatie 3 in de schaduw van de oprit van de brug over het Maas-/Waalkanaal en heeft daarom niet de voorkeur.

Ontploffbare Oorlogsresten

Locatie 1 is niet verdacht op Ontploffbare Oorlogsresten.

Locatie 2, met name het gedeelte richting de Gerstweg, heeft een gedeeltelijke verdenking op dumpmunitie. Locatie 3 (meer specifiek: de kavel tussen de Winkelsteegseweg en de Vossendijk) is niet verdacht.

Sportambities, inclusiviteit en bereikbaarheid

Belangrijkste argument bij de beoordeling van de locaties op sportambities is de ligging en de ontsluiting (bereikbaarheid). Deze wordt voor locatie 3 als negatief beoordeeld. Een ander minpunt is de ligging van het zwembad op locatie 2 waarbij er minder afstand zal zijn op tot openbare weg. Dit kan bezoekers het gevoel van minder privacy geven en daarbij is privacy voor bepaalde doelgroepen erg belangrijk.

Aanbeveling

Op basis van de conclusies uit dit onderzoek adviseren wij om locatie 1 aan te wijzen als ontwikkellocatie voor het nieuwe sportcentrum (zwembad + sporthal), samen met gebouwd parkeren, het beoogde woonprogramma op die locatie en eventuele andere programma's (bedrijvigheid, commerciële huur).





1

Inleiding

Op 23 september 2020 heeft de gemeenteraad de ‘Toekomstvisie Nijmeegse zwembaden’ vastgesteld. Eén van de beslispunten is geweest om de Toekomstvisie een vervolg te geven met een locatie-haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw van een zwembad. Dit nieuwe zwembad is ter vervanging van de huidige zwembaden Dukenburg en West. Beide zwembaden zijn gedeeld en voldoen niet aan de huidige eisen ten aanzien van energiezuinigheid, duurzaamheid en gebruik. Instandhouding of renovatie van deze zwembaden is onderzocht en in de Toekomstvisie 2020 is besloten dat beide opties onwenselijk zijn.

In 2021 is het locatie-haalbaarheidsonderzoek afgerond: een brede locatiestudie naar potentieel geschikte locaties voor een nieuw zwembad ter vervanging van beide zwembaden. Op basis van dit onderzoek heeft het college op 14 december 2021 besloten om Winkelsteeg aan te wijzen als gebied voor een nieuw zwembad en een drietal locaties binnen Winkelsteeg in een vervolgonderzoek verder uit te werken. Het verdiepend vervolgonderzoek moet leiden tot een voorstel voor de realisatie van een nieuw zwembad met bijbehorende configuratie, de definitieve locatie met stedenbouwkundige inpassing, duurzaamheidsambitie, bijbehorende financiën (stichtingskosten, exploitatielasten), wijze aanbesteding, alsmede de gevolgen voor de planexploitatie Winkelsteeg.

1.1 Doel en resultaat

Het doel van deze locatiestudie is om een verkenning uit te voeren naar de drie potentiële locaties voor een nieuw zwembad in Winkelsteeg. Met als resultaat een afweging en advies voor één locatie in Winkelsteeg die het meest geschikt is voor de vestiging van een nieuw zwembad dat in 2027 kan openen. Dit rapport bevat de resultaten van het onderzoek naar de configuratie en locatie voor een nieuw zwembad in Nijmegen.

Deze locatiestudie gaat *niet* in op de mogelijke invulling van de achterblijvende locaties en de daarmee gepaard gaande grondexploitaties. Een eventuele positieve grondexploitatie van de achterblijvende locaties is derhalve niet meegerekend in de grond- of opstalexploitatie van dit rapport.

1.2 Uitgangspunten

De Toekomstvisie Nijmeegse zwembaden maakt duidelijk wat de uitgangspunten zijn voor de Nijmeegse zwembaden. Deze uitgangspunten vormen mede input voor het afwegingskader dat we hanteren in deze locatiestudie. Denk daarbij aan de uitgangspunten dat de zwembaden goed bereikbaar moeten zijn, ambitie om zwemvoorzieningen duurzaam te bouwen en te ex-

ploiteren, zwembaden zijn bedoeld voor alle doelgroepen en een nieuw zwembad in gemeentelijk eigenaarschap.

Daarnaast bevat de visie een aantal uitgangspunten als het gaat om locatiekeuze, spreiding en regionale samenhang:

- Het Erica Terpstrabad, zijnde een modern, nieuw zwembad, is een gegeven. Het Goffertbad blijft ongewijzigd open, zodat we onze inwoners met één gemeentelijk recreatiebuitenbad faciliteren;
- Zwembaden hebben, afhankelijk van hun locatie, omvang en inrichting, een stadsdeel, stadsbrede of zelfs stadsoverstijgende functie;
- We streven naar een goede spreiding van zwemwater over de stad om laagdrempelig gebruik mogelijk te maken;
- Bij onderzoek naar locaties voor nieuwbouw stemmen we ambities en vraagstukken af met andere ruimtelijke vraagstukken. Opbrengsten uit herontwikkeling van de huidige zwembadlocaties kunnen worden ingebracht ter dekking van investeringsbehoefte nieuwbouw of grootschalige renovatie;
- We faciliteren primair de Nijmeegse zwemsport, maar oriënteren ons op een regionale/landelijke functie.

We oriënteren ons op de ontwikkelingen in de regio. Beslissingen van buurgemeenten over (de locatie van) zwembad voorzieningen, al dan niet getroffen in samenspraak met ons, kunnen van invloed zijn.

Bij vaststelling van de Toekomstvisie heeft de Raad ook een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de locatiestudie naar een nieuw zwembad:

- Het betreft een zwembadvoorziening met tenminste een 50 meter wedstrijdbad (10 banen: 50x25 meter), een instructiebassin (20x10 meter) en een recreatiebassin (vrije vorm);

- Een nieuw zwembad kan een impuls betekenen voor grote opgaven in de stad;
- De locatiestudie dient de vraag te beantwoorden of het nieuwe zwembad een 'enkele' voorziening wordt of een onderdeel van een groter complex waar meerdere voorzieningen worden geclusterd.

1.3 Potentiële locaties in het vervolgonderzoek

De ontwikkeling van het zwembad maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg, binnen dit gebied zijn drie locaties aangewezen als ontwikkellocatie. De onderstaande nummering zal in dit rapport gebruikt worden om de locaties aan te duiden.

1. Hoek Weg door Jonkerbos en Nieuwe Dukenburgseweg;
2. Huidig parkeerterrein tussen de Boekweitweg en de Nieuwe Dukenburgseweg;
3. Huidig voetbalveld sportpark Vossendijk, werknaam: 'Park Winkelsteeg'.

1.4 Samenstelling

Dit rapport is opgesteld middels een samenwerking tussen de afdelingen Stadsontwikkeling, Vastgoed, Sport Accommodaties en extern adviesbureau Synarchis. Er is een gezamenlijke projectgroep opgesteld die input heeft geleverd op de diverse aspecten van dit onderzoek, te weten duurzaamheid, mobiliteit, klimaatadaptatie, ecologie, milieuzonering, geluid, externe veiligheid, bodem, archeologie, stedenbouw, OOO/NGE, gebiedsontwikkeling, financiën, vastgoed, sport en omgevingsmanagement.



1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de werkwijze van deze locatiestudie beschreven. Het geeft het een toelichting op het beoordelingskader dat is gebruikt bij het beoordelen van de drie locaties. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende stappen in de vaststelling van de best passende configuratie van het nieuwe zwembad. Deze configuratie heeft impact op de beoordeling van de locaties als het gaat om de ruimtelijke inpassing van het zwembad. Hoofdstuk 4 behandelt de organisatorische en financiële aspecten van het zwembad. Hoofdstuk 5 geeft het locatie onderzoek weer. Hoofdstuk 6 geeft een alternatieve configuratie weer voor het zwembad gecombineerd met een sporthal.

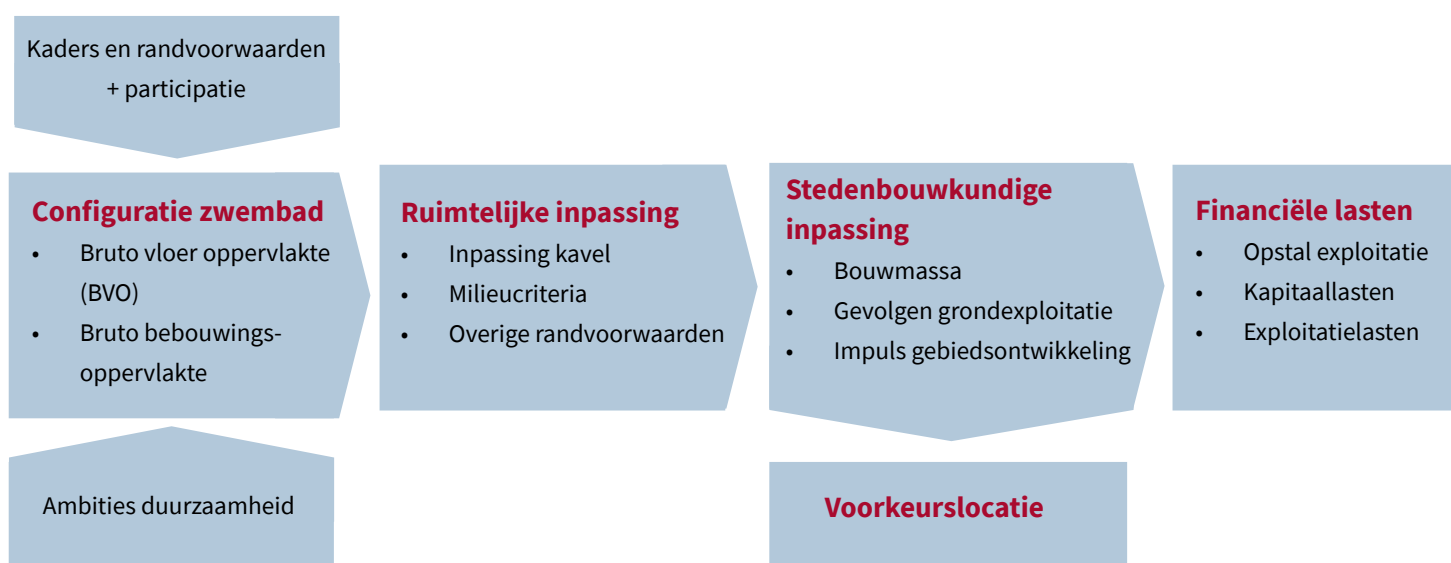
2

Werkwijze en beoordelingskader

De opzet van deze locatiestudie is erop gericht om bij de inventarisatie van de drie potentiële locaties voor een nieuw zwembad per locatie een toetsing uit te voeren op een aantal criteria, voor zover deze criteria voor de locaties verschillend zijn, met als uiteindelijk doel te komen tot een zorgvuldige afweging en het bepalen van een advies over de best passende configuratie van het zwembad op de best passende locatie.

2.1 Werkwijze onderzoek

De stappen van het onderzoek zijn als volgt :



Bepalen configuratie zwembad

De eerste stap in het onderzoek was het bepalen van de benodigde configuratie van het nieuwe zwembad om de gebruikers, functies en activiteiten te faciliteren. Daarbij is het ophalen van input van gebruikers en stakeholders van groot belang. Op basis van deze stap is (opnieuw) het benodigde bouwoppervlak bepaald, de benodigde Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) en het Bebouwde Oppervlakte.

De volgende stap in het proces was het onderzoeken van de drie locaties op de ruimtelijke inpassing. Tot slot zijn de duurzaamheidsambities van de gemeente Nijmegen en de toepassing

daarvan op het zwembad een onderdeel van deze studie. Het zwembad wordt minimaal een Energie Neutraal Gebouw (ENG). Daarnaast zijn aardgasvrij, materiaalgebruik, circulariteit en beheersing energie procesinstallaties belangrijke uitgangspunten voor de realisatie van het zwembad.

2.1.1 Ruimtelijke inpassing

Bij de ruimtelijke inpassing wordt gekeken naar de (on)mogelijkheden om een nieuw zwembad te realiseren op de locatie. Het gaat over de fysieke inpasbaarheid, maar ook over de juridische/beleidsmatige mogelijkheden. Hierbij wordt gekeken naar:

- Omvang: een locatie (kavel) moet groot genoeg zijn voor een nieuw zwembad. Daarnaast is er ruimte nodig voor inrichting van de ruimte om het zwembad heen en voor parkeren van fiets en auto. Dit ruimtebeslag varieert per locatie, o.a. omdat deze afhankelijk is van de ter plekke geldende parkeernorm maar ook van de gekozen parkeeroplossing;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- Milieu: een locatie moet kunnen voldoen aan de geldende milieucriteria, zoals op het gebied van geluid en externe veiligheid. Het gaat hierbij om de impact van een zwembad op de omgeving en vice versa. Een zwembad valt binnen milieu-categorie 3.1, daarbij geldt i.v.m. geluid een richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk. Een zwembad zelf is geen geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder;
- Andere beperkingen: op een locatie moeten geen andere zware beperkingen gelden t.a.v. de vestiging van een zwembad. Denk aan de ligging van beschermde natuurgebieden (Natura 2000, Gelders Natuurnetwerk of Groene Ontwikkelingszone) of bijvoorbeeld bijzondere archeologische/cultuurhistorische waarde;
- Impuls op de ontwikkeling van de omgeving.

2.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

De volgende stap in het onderzoek is het onderzoeken van de stedenbouwkundige inpassing van het zwembad op de drie locaties. Op 24 november 2021 heeft de Raad de kaders voor Winkelsteeg vastgesteld, te weten de planexploitatie, het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkeldoelen en -principes (zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Winkelsteeg 2035). Vanuit de locatie studie in 2021 is aangegeven dat *“De ontwikkeling van een nieuw zwembad binnen Winkelsteeg dient binnen de Ontwikkelvisie Winkelsteeg te passen en bij voorkeur een impuls te geven aan de ontwikkeling van dit gebied.”* In deze stap wordt ook het effect van de inpassing van het zwembad op de GREX Winkelsteeg beoordeeld.

2.1.3 Financiële lasten

Een andere stap in het proces is het inzichtelijk maken van het financiële raamwerk, bestaande uit de stichtingskosten van het zwembad (opstalexplotatie), de jaarlijkse exploitatielasten en kapitaallasten. In de Toekomstvisie Nijmeegse zwembaden (2020) is bepaald dat in de financiële afweging tot nieuwbouw niet de investeringslasten, maar de totale lasten (afschrijving investering en exploitatielasten) leidend zijn. Dit geeft inzicht wat het nieuwe zwembad de gemeente jaarlijks kost, exclusief kosten groot onderhoud. Een onderdeel van de financiële paragraaf is het onderzoek naar de effecten van een nieuw zwembad op elke locatie op de planexploitatie Winkelsteeg.

2.2 Voorkeurslocatie

De output van voornoemde werkwijze moet leiden tot een beoordeling van de drie locaties op alle genoemde criteria met als resultaat een afweging van de juiste configuratie van het nieuwe zwembad en de juiste locatie. Naast deze criteria zijn uiteraard de uitgangspunten uit de Toekomstvisie (2020) en de uitgangspunten die de raad heeft geformuleerd onderdeel van het beoordelingskader.



3

Algemene uitgangspunten nieuw zwembad

3.1 Doelstellingen nieuw zwembad

Nijmegen heeft de ambitie dat iedere Nijmegenaar een leven lang met plezier kan sporten en bewegen. De kaders hiervoor zijn vastgelegd in de sport- en beweegnota 2022: een Nijmeegs hart voor sport en bewegen!

Om deze ambitie te bereiken vraagt dit enerzijds om te blijven investeren en faciliteren in duurzame, multifunctionele binnen- en buitensportaccommodaties. Anderzijds vraagt dit om een uitdagende, beweegvriendelijke inrichting van de openbare ruimte. Binnensportaccommodaties en buitensportaccommodaties moeten bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar zijn voor iedere inwoner van de stad. We hebben hierbinnen een focus op spreiding, duurzaamheid, multifunctionaliteit en innovatie. De kaders zijn hiervoor vastgelegd in de nota buitensportaccommodatiebeleid (2018-2022) en de nota binnensport-accommodatiebeleid (2021) waarbij uitgangspunt is dat de omvang van het huidige areaal van sportaccommodaties ook in de toekomst minimaal noodzakelijk blijft.

Zoals in het coalitieakkoord opgenomen kijken we ook naar mogelijkheden om sportaccommodaties multifunctioneel in te zetten voor ontmoeting. Het is daarmee van belang om te blijven investeren in duurzame, multifunctionele accommodaties, zoals het nieuwe zwembad. Met het nieuwe zwembad faciliteren we de behoefte vanuit verschillende inwonersgroepen zoals verschillende doelgroepen, zwemonderwijs, verenigingen (top- en breedtesport) en individueel bewegen. In Nijmegen erkennen we namelijk het belang van sporten en bewegen aangezien het voor ieder individu, op geheel eigen wijze, belangrijk kan zijn. Het kan refereren aan winnen, competitie en verbetering. Maar het werkt ook verbindend, geeft plezier, zorgt voor ontmoeting en het levert een positieve bijdrage aan de gezondheid.

Want, gezond zijn, je gezond voelen en gezond blijven is van belang. Met het nieuwe zwembad dragen we bij aan deze doelstellingen en zorgen we voor gezonde inwoners in een gezonde stad. Zwemmen leidt tot actieve sport- en beweegdeelname en draagt bij aan lichamelijke fitheid, mentale fitheid, meer eigenwaarde, zelfvertrouwen en vaardigheden.

3.2 Configuratie

Met de configuratie van het zwembad bedoelen we de samenhang van ruimtes en functies welke het ruimtelijk ontwerp van een zwembad vormen: uit welke bassins het zwembad bestaat en met welke faciliteiten de bassins zijn uitgerust. De basis functies, samen met algemene ruimtes, specifieke nevenruimtes, de technische ruimtes en een opslag voor ontwerpvruchtheid, construc-

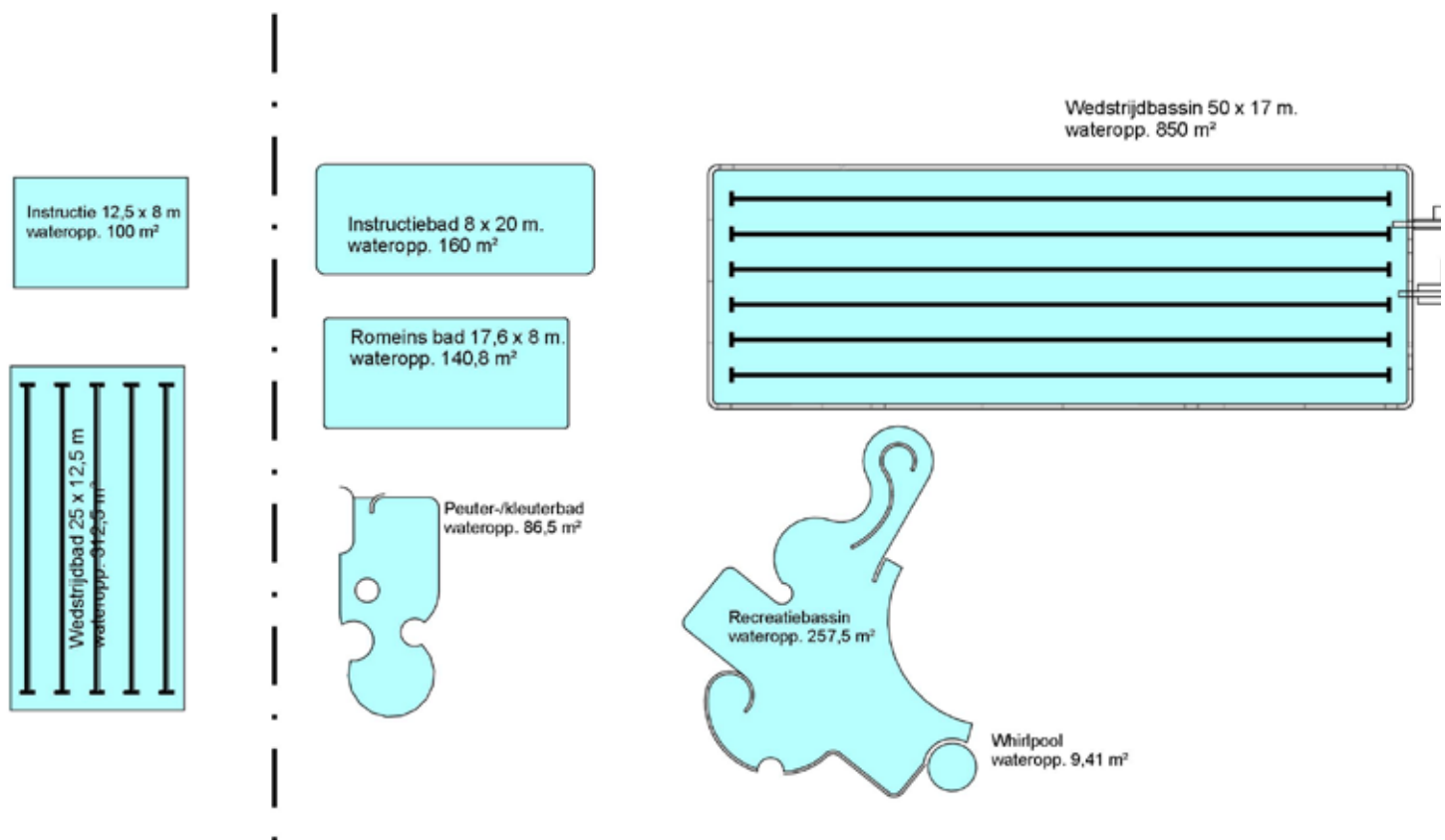
tieoppervlakte en verkeersruimtes vormen de totale (bruto) vloeroppervlakte van een zwembad.

3.2.1 Huidige configuratie

De huidige twee zwembaden Nijmegen-West en Dukenburg hebben een gezamenlijk badwater oppervlakte van 1.916,5 m², bestaande uit (effectief) een 25 meter bad met 5 banen, een 50 meter bad met 6/7 banen, drie instructiebaden (12,5 x 8 20 x 8 en 17,6 x 8), een 'uitzwembad' van 20 x 5,6 meter (2 banen geïntegreerd in het recreatiebassin), verder circa 145,5 m² recreatiebassin, 86,5 m² peuter-/kleuterbad, een whirlpool van 9,41 m² en een tube glijbaan.

Een rooster met daarin alle huidige gebruikers/gebruikstijden van zwembad Nijmegen West en Dukenburg geïntegreerd is opgenomen in bijlage 1, Gebruiksrooster huidige zwembaden.

Zwembad West heeft ook nog een buitenbad functie met diverse bassins. Deze nemen we niet mee in de berekening van de huidige configuratie omdat het nieuwe zwembad deze functie en faciliteit niet krijgt. Afbeelding 3 toont de huidige configuratie van beide accommodaties. De streep-stippellijn vormt de scheiding tussen zwembad Dukenburg (links) en zwembad Nijmegen-West (rechts).



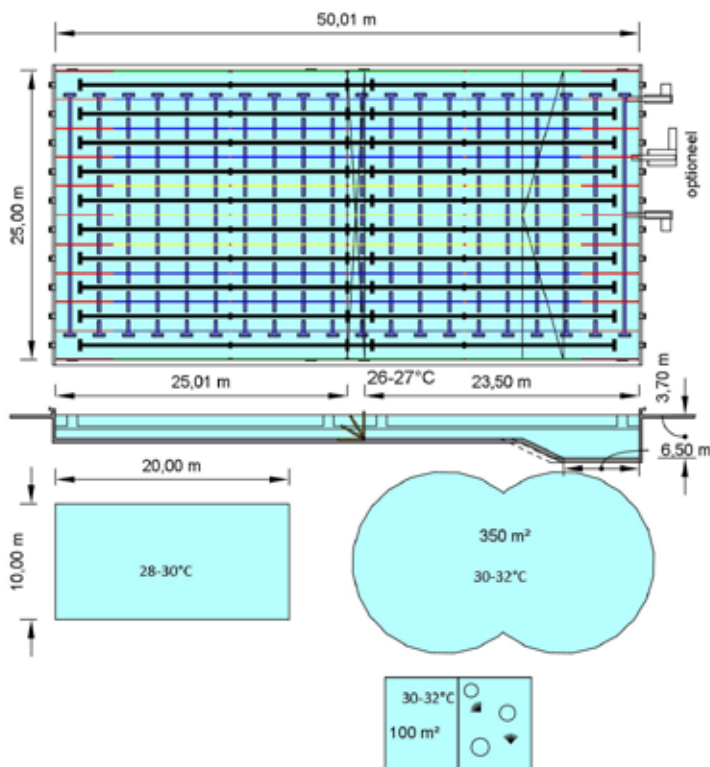
3.2.2 Beoogde configuratie toekomstvisie 2020

In het verkennend onderzoek vooruitlopend op de Nota Toekomstvisie Nijmeegse Zwembaden (28 juni 2020) is een conceptconfiguratie voorgesteld, met een optimalisatie van het huidige gebruik zonder een significante uitbreiding van zwemwateroppervlakte, en met behoud van een 50 meter bassin in het nieuwe zwembad. Deze voorlopige configuratie is gebaseerd op beperkt onderzoek naar het huidige en toekomstig gebruik en zonder de input van gebruikers en verenigingen opgesteld.

De configuratie uit 2020 kent concreet een wedstrijd­bassin van 10 banen breed (50 x 25 m. x 2,0 meter diep), waarbij het bas-

sin ook in de dwarsrichting gebruikt kan worden als 25 meter bad (20 banen). Dit bassin is voorzien van een beweegbare bodem en een klapwand om het op te delen in twee bassins (één van 25 meter lang en één van 23,5 meter lang). Optioneel is dit bassin voorzien van een dieper deel (3,5 meter waterdiepte, 6,50 x 25,0 meter oppervlakte) en springplanken². Met dit 50 meter bassin kunnen alle verenigingen en activiteiten goed gefaciliteerd worden. Watertemperatuur 26-28°C.

Voor deze configuratie is verder voorgesteld om, ten behoeve van instructiezwemmen en doelgroepen, een (warmer) doel­groepenbassin toe te passen met een beweegbare bodem met een variabele waterdiepte van 0 - 2,00 meter over de gehele



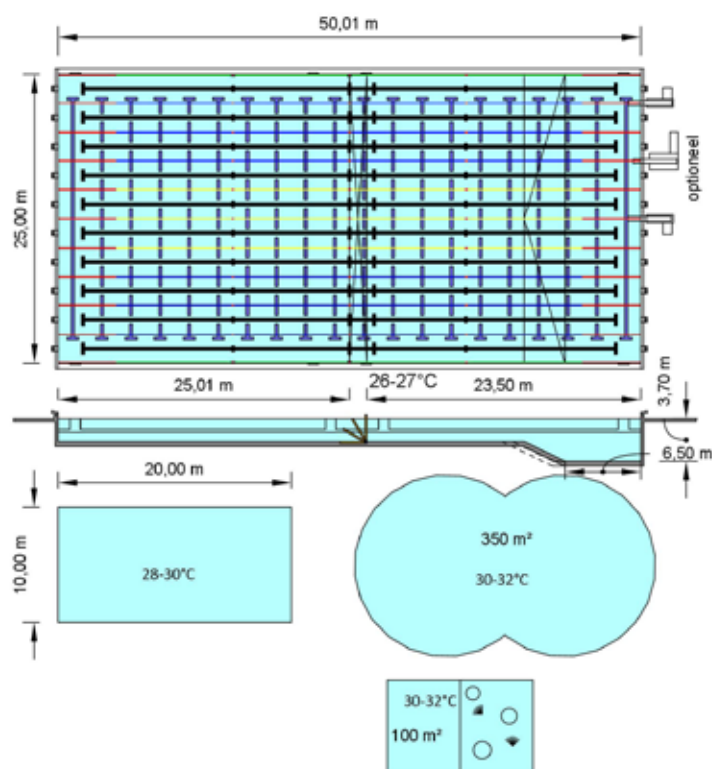
² De toepassing van een dieper deel is ten behoeve van gebruik door duikverenigingen (o.a. de Kaaiman) en de Veiligheidsregio (Brandweer). Bij toepassing van 1 meter springplanken dient de waterdiepte minimaal 3,50 m. te zijn en de breedte van het diepe deel 6,50 meter. Indien één of meerdere 3 meter springplanken worden toegepast dient de waterdiepte minimaal 3,70 meter te zijn en de breedte 7,50 meter.

oppervlakte. De afmeting van dit doelgroepenbassin is 20 x 10m. zijn. De watertemperatuur zal 28 - 30°C zijn.

Verder is een (multifunctioneel) recreatiebassin voorgesteld met een vrije vorm en een oppervlakte van circa 350 m² met een waterdiepte van maximaal 1,40 meter. De watertempera-

tuur 30-32°C. Dit bassin kan, naast de recreatieve functie plaats bieden aan instructiezwemmen en doelgroepen.

Tenslotte is een peuter-kleuterbassin voorgesteld met een totale oppervlakte van 100 m², bestaande uit een spraypark van 50 m² (met interactieve speelelementen) en een ondiep bassin (waterdiepte 0,20-0,40 m.). De watertemperatuur 30-32°C.



3.2.3 Configuratie op basis van participatie

Begin 2022 hebben we een participatietraject doorlopen waarbij, voor het bepalen van de benodigde configuratie, de huidige exploitanten, huidige (en toekomstige) gebruikers, alsmede mogelijk toekomstige gebruikers zijn betrokken. De details van het participatietraject zijn omschreven in paragraaf 5.5 Participatietraject zwembad en omgeving.

Vanuit deze participatie is gebleken dat een andere configuratie dan voorgesteld in 2020 beter past bij het huidig en toekomstig gebruik van het zwembad. De bezetting (rooster) van beide accommodaties is dusdanig ‘zwaar’ dat een wijziging van de configuratie benodigd is.

Belangrijkste wijziging is het op een andere wijze realiseren van een recreatieve functie. Vanuit de gesprekken met zowel de exploitanten als gebruikers kwam naar voren dat het recreatief gebruik is veranderd en er meer behoefte is aan banenzwemmen en flexibele recreatieve voorzieningen. Daarnaast bleek een grotere behoefte aan ‘wedstrijd- en trainingswater’. De configuratie is daarom als volgt aangepast:

Het wedstrijdbassin (50 x 25 meter) is ongewijzigd gebleven: het bassin is over het grootste gedeelte 2,0 meter diep, waarbij een verdiept gedeelte (3,5 of 3,7 meter, zie voetnoot paragraaf 3.2.2) over een breedte van 6,5 of 7,5 meter wordt toegepast (afhankelijk van toe te passen springplank). Het bassin is een formeel wedstrijdbassin van 50,01 meter met 10 banen, waarin ook over de breedte op 25 meter gezwommen kan worden.

Door toepassing van een neerlaatbare keerwand kan dit bassin onderverdeeld worden in één 25 x 25 m. bassin en één 25 x 23,5 meter bassin.

Het doelgroepenbassin is verkleind tot 14 x 10 meter en voorzien van een beweegbare bodem, die wordt voorzien van interactieve water-/geluid-/lichtelementen. Het bassin is hiermee primair geschikt voor instructiezwemmen en doelgroepen zoals mensen met een beperking en baby's/peuters. Door de interactieve faciliteiten wordt het bassin echter ook geschikt voor moderne (en aan te passen) wisselende recreatieve functies.

Naast het 50 meter wedstrijdbassin wordt een 25 x 15,4 meter bassin (zes banen, officiële wedstrijden) gerealiseerd, die is voorzien van een beweegbare bodem. Dit bassin kan voor instructiezwemmen en doelgroepen gebruikt worden door de aanwezigheid van een beweegbare bodem, maar ook door verenigingen. De afmetingen lenen zich voor alle zwem- en waterpolowedstrijden (behoudens waterpolo heren hoofdklasse, die in het 50 meter bassin gespeeld moeten worden).

Naast de genoemde drie bassins wordt een peuter-/kleutervoorziening gerealiseerd met een wateroppervlakte van 100 m² (ondiep bassin). Dit bassin bevat diverse recreatieve elementen (spuiters, klein glijbaantje, etc.). Het spraypark als genoemd in de configuratie in paragraaf 3.2.2 is geïntegreerd in het doelgroepenbassin.

De totale oppervlakte van het badwater komt hiermee op 1.875 m², waarvan 1.775 m² effectief als verenigings-, instructie- en doelgroepenwater gebruikt kan worden en 100 m² peuter-kleuterbad is (recreatief, watergewinning, baby/ouder zwemmen).

Het programma van de verschillende gebruikers past binnen de voorgestelde configuratie. Een fictief rooster van het gebruik is toegevoegd als bijlage 3 Gebruiksrooster nieuwe situatie (concept)'.



4

Financiën en exploitatie enkel zwembad

4.1 Uitwerking zwembad

Op basis van de uitgangspunten configuratie zoals in het vorige hoofdstuk beschreven (paragraaf 3.2.3) is de benodigde bruto vloer oppervlakte en de bebouwingsoppervlakte bepaald. Dit is noodzakelijk om te onderzoeken of het nieuwe zwembad past op de drie aangewezen locaties in Winkelsteeg.

Uitgangspunt vanuit de ontwikkelvisie Winkelsteeg is gebouw parkeren. Gebouwd parkeren is de verzamelnaam voor alle parkeeroplossingen waar een gebouw voor nodig is. Op twee van de drie locaties, te weten locaties 1 en 2, is tevens woningbouw gepland, waarbij ook het parkeren voor de woningen als gebouwd parkeren gerealiseerd dient te worden. Het zwembad wordt daar uitgebreid met (gebouwd) parkeren (volgens de geldende parkeernorm) en woningbouw volgens het Programma als opgenomen in de Gebiedsontwikkeling Winkelsteeg.

Tenslotte is het mogelijk dat aanvullende (maatschappelijke- of sport gerelateerde) voorzieningen worden toegevoegd aan de configuratie, hierbij valt te denken aan wijk gebonden voorzieningen (buurthuis/wijkcentrum, consultatiebureau, zorgloket, huisartsenpraktijk, tweedelijns zorg) of sportfuncties als sporthal, fitness, weerbaarheid (DOJO), biljartsport, etc.

Bruto Vloer oppervlak en Bebouwingsoppervlak

Op basis van de configuratie uit paragraaf 3.2.3 is een indicatief Ruimtelijk Programma opgesteld, deze is als bijlage 4, Ruimtelijk Programma Configuratie (vanuit Participatie) aan dit rapport toegevoegd. De benodigde oppervlakte (bruto vloer oppervlakte (BVO) en bebouwingsoppervlakte voor het nieuwe zwembad is hieronder aangegeven.

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO):	8.734 m ² (exclusief gebouw gebonden parkeren)
Bebouwde Oppervlakte:	6.972 m ²
Parkeren: (BVO):	5.297 m ² (182 parkeerplaatsen en 375 fietsparkeerplaatsen)

4.2 Stichtingskosten en Opstalexploitatie (OPEX)

Voor de configuratie van het zwembad zoals in paragraaf 3.2.3 en 4.1 beschreven zijn stichtingskosten bepaald. Stichtingskosten zijn de som van alle kosten voor het realiseren van een bouwproject. Hieronder vallen onder andere de grondkosten, bouwkosten, advieskosten.

In de huidige, instabiele markt, met een sterke inflatie en schaarse grondstoffen is het bepalen van, met name het onderdeel bouwkosten, erg lastig. De bouwkosten (onderdeel uitmakend

van de stichtingskosten) zijn gebaseerd op kengetallen uit de markt van begin 2022. Er is echter gerekend met een prijsstijging van 4,5% per jaar en een post onvoorzien van 5%. Op deze wijze is getracht een reëel beeld van de uiteindelijke stichtingskosten te krijgen op moment van oplevering en in gebruik neming in 2027.

Belangrijk onderdeel van de stichtingskosten zijn, naast de bouwkosten, de grondkosten. Deze is vastgelegd op

€ 181,20 per vierkante meter bruto vloeroppervlakte. Er is geen bouwrente gerekend, omdat rente in de kapitaallast is opgenomen (exploitatie berekening).

Alle weergegeven bedragen zijn exclusief BTW. Aangaande de verrekenbaarheid van de BTW is een aparte paragraaf opgenomen (paragraaf 4.3.2).

De stichtingskosten voor het zwembad, inclusief parkeergarage, zijn als volgt opgebouwd:

Ontwikkelkosten			
Grondkosten			1.691.591
Projectbegeleiding			1.634.355
Renten			0
Bijkomende kosten			240.000
Interieur			318.600
Totaal	Ontwikkelkosten		3.884.546
Bouw- en Ontwerpkosten			
Bouwkosten			29.489.474
Honoraria			2.337.789
Infra			475.326
Bijkomende kosten			415.000
Prijsstijgingen			4.478.000
Marktwerving			0
Totaal	Bouw- en Ontwerpkosten		37.195.589
Gebouwd parkeren			
'182 ppn à 25 m ² , 375 fiets pp, half verdiept, onder bebouwing		€ 1.013,04	5.365.946
Onvoorzien			
Onvoorzien	5,00%	van 100 t/m 1900	2.054.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	48.500.081

4.3 Exploitatiewijze en BTW

In deze paragraaf behandelen we de mogelijke exploitatievormen van het nieuwe zwembad en de verrekening van btw bij de ontwikkeling van vastgoed en in de exploitatie.

4.3.1 Exploitatiewijze

Zwembaden worden in Nederland op verschillende wijze geëxploiteerd. Het gaat dan om de volgende meest belangrijke “beheersvormen”:

- Exploitatie door de gemeente
- Exploitatie door een volledig gemeentelijke organisatie (zoals Sportbedrijf Nijmegen)
- Exploitatie door een gemeentelijke BV (die is opgericht voor één of enkele sportaccommodaties)
- Exploitatie door een gemeentelijke BV (die is opgericht voor alle of een groot deel van de sportaccommodaties (een extern verzelfstandigd gemeentelijke Sportbedrijf)
- Exploitatie door een stichting
- Exploitatie door een marktpartij (in de meeste gevallen is de marktpartij volledig risicodragend, maar ook “open eind-constructies”, zoals in Nijmegen, zijn mogelijk)

In een ambtelijke werkgroep is een eerste uitwerking gegeven aan dit onderwerp. In eerste instantie is een lijst opgesteld met prestatie-indicatoren c.q. aspecten waarop de verschillende “beheersvormen” kunnen worden getoetst. Het betreft hier de aspecten:

- Mate van gemeentelijke sturing
- Waarborgen maatschappelijke functie
- Stabiliteit en continuïteit
- Marktgerichtheid en innovatie
- Mate waarin (financiële) exploitatierisico's worden voorkomen

- (Maatschappelijk) draagvlak
- Financieel resultaat (effectief, efficiënt, fiscaal gunstig)
- Kwaliteit van onderhoud en beheer
- Partnerschap (met lokale stakeholders en gemeente)

Door de leden van de ambtelijke werkgroep is een relatief belang toegekend aan de respectievelijke aspecten in de vorm van een wegingsfactor. Deze wegingsfactor is vervolgens vermenigvuldigd met de intrinsieke score van de verschillende “beheersvormen” op de verschillende aspecten. Hieruit kwamen de volgende beheersvormen als “preferent” naar voren voor het nieuw te realiseren zwembad Winkelsteeg (in willekeurige volgorde):

- Exploitatie door een voor het zwembad te selecteren marktpartij (= aanbesteding)
- Exploitatie door een voor het zwembad op te richten gemeentelijke BV (= quasi inbesteding)
- Exploitatie door de gemeente Nijmegen (toevoegen aan de opdracht van het bestaande Sportbedrijf)

Het bepalen van de beste beheersvorm en exploitatie voor het nieuwe zwembad is, behoudens de relatie met de BTW (zie volgende paragraaf) verder niet relevant voor deze studie. De keuze zal bestuurlijk gemaakt worden in de komende jaren.

4.3.2 Belasting Toegevoegde Waarde (BTW) op ontwikkeling vastgoed

Sinds 1 januari 2019 is sprake van een verruiming van de Btw-vrijstelling voor sportaccommodaties. Dit is bijvoorbeeld voor de realisatie en exploitatie van zwembaden ongunstig. De BTW op de investeringskosten kan bij Btw-vrijstelling niet meer worden verrekend. Dit is ook het geval voor de BTW op de exploitatiekosten. Hier staat tegenover dat de BTW op de inkomsten van het zwembad niet meer hoeft te worden

afgedragen maar per saldo betekent dit voor een verlieslatende voorziening als een zwembad toch een kostenverhogend effect. Momenteel is nog sprake van compensatieregelingen die het kostenverhogend effect voor een belangrijk deel compenseren. Deze lopen echter af op 31 december 2023 en het is nog onzeker of en (indien dit het geval is) in welke vorm daarna nog sprake zal zijn van deze regelingen.

Er is echter een mogelijkheid om een zwembad BTW belast te exploiteren en daarmee de mogelijkheid te behouden om de BTW op investering en exploitatiekosten te verrekenen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de exploitatie door de belastingdienst wordt aangemerkt als “winst beogend”. De landelijke marktpartijen die zwembaden exploiteren kunnen onder voorwaarden aan de hiervoor geldende eisen voldoen en ook voor gemeentelijke BV's is het onder (nog striktere) voorwaarden mogelijk om als winst beogend te worden aangemerkt.

De mogelijkheid om de BTW te kunnen verrekenen is met name vanwege het feit dat er met het nieuwe zwembad een fikse investering is gemoeid (maar ook omdat sprake is van hoge exploitatiekosten) vanuit financieel perspectief zeer relevant. Indien de daarvoor benodigde winstoogmerk van de exploitatie als voorwaarde wordt gesteld resteren slechts twee beheersvormen die hier onder voorwaarden aan kunnen voldoen: exploitatie door een marktpartij en exploitatie door een gemeentelijke BV.

4.3.3 Berekeningswijze jaarlast

De jaarlast van het zwembad en sporthal wordt bepaald door de som van de Kapitaallast en de Exploitatiekosten, waarbij de kapitaallast de kosten voor de investering zijn, omgeslagen per jaar. Daarbij zijn rente, lening vorm en looptijd bepalend. In de berekening is uitgegaan van lineaire afschrijving, looptijd

30 jaar, een rekenrente van 0,8% en is de kapitaallast in het eerste, volledige jaar aangegeven.

De Exploitatielast is de som van alle kosten voor het exploiteren en in stand houden van de accommodatie met aftrek van de opbrengst (omzet). De kosten voor de exploitatie bestaan uit de kosten van de gebouweigenaar, zoals verzekeringen, WOZ-lasten, etc. en de kosten voor de exploitant, zoals (dagelijks en preventief) onderhoud, verzekeringen, personeel, energie, marketing, overhead, administratie, etc. Daarnaast maakt een vergoeding voor reservering, winst en risico onderdeel uit van de kosten voor de exploitant. De kosten voor de exploitant worden als vergoeding voor de beheer- en exploitatiediensten verstrekt.

Hiernaast is de berekeningswijze van de jaarlast samengevat weergegeven (exclusief gebouwd parkeren). De exploitatieberekening is als bijlage 5, Exploitatieberekening zwembad opgenomen. De kosten voor groot onderhoud zijn niet opgenomen, deze worden conform de methodiek van de gemeente iedere vier jaar op basis van Meer Jaren Onderhoudsplan geraamd en als investeringsclaim voor de Stadsbegroting ingediend.

Uit de tabel valt af te lezen dat de jaarlijkse exploitatielasten € 486.000 euro bedragen, ex BTW.

In deze berekening is geen rekening gehouden met de exploitatie van het gebouwd parkeren: de investeringskosten voor het gebouwd parkeren zijn niet opgenomen in de kapitaallast, evenmin de kosten voor onderhoud en beheer, alsmede de omzet over parkeren (betaald parkeren), dit kan een gunstige invloed hebben op de jaarlast.

Exploitatiebegroting zwembad Winkelsteeg	
Prijspeil 2022, exclusief Btw	Zwembad
Baten	
Recreatief zwemmen	€ 546.000
Activiteiten	€ 263.000
Instructie	€ 410.000
Verenigingen	€ 243.000
Overige/scholen	€ 138.000
Omzet horeca	€ 307.000
Overige baten	€ 48.000
Totaal baten	€ 1.955.000
Lasten	
Personeelskosten	€ 1.422.000
Energiekosten, water en chemicalien	€ 275.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 1.948.000
Dagelijks onderhoud	€ 255.000
Kantoor- en marketingkosten	€ 50.000
Administratie, beheer, risico	€ 175.000
Belastingen en verzekeringen	€ 395.000
Inkoop horeca	€ 107.000
Overige kosten	€ 125.000
Totaal lasten	€ 4.752.000
Resultaat	-€ 2.797.000
Exclusief eigenaarslasten	-€ 486.000
TCO	
TCO Zwembad	-€ 2.797.000
TCO totaal	€ 2.797.000

5

Locatie onderzoek Winkelsteeg

5.1 Locatie onderzoek 2021

Om de 'Toekomstvisie Nijmeegse zwembaden' een vervolg te geven, is in 2021 een locatie-haalbaarheidsonderzoek voor de nieuwbouw van een zwembad ter vervanging van de huidige zwembaden Dukenburg en West uitgevoerd. De locatie-studie is eind 2021 afgerond en het college heeft op 14 december 2021 besloten om Winkelsteeg aan te wijzen als locatie voor een nieuw zwembad en een drietal locaties in Winkelsteeg in een vervolgonderzoek verder uit te werken.

5.2 Achtergrond gebiedsontwikkeling Winkelsteeg

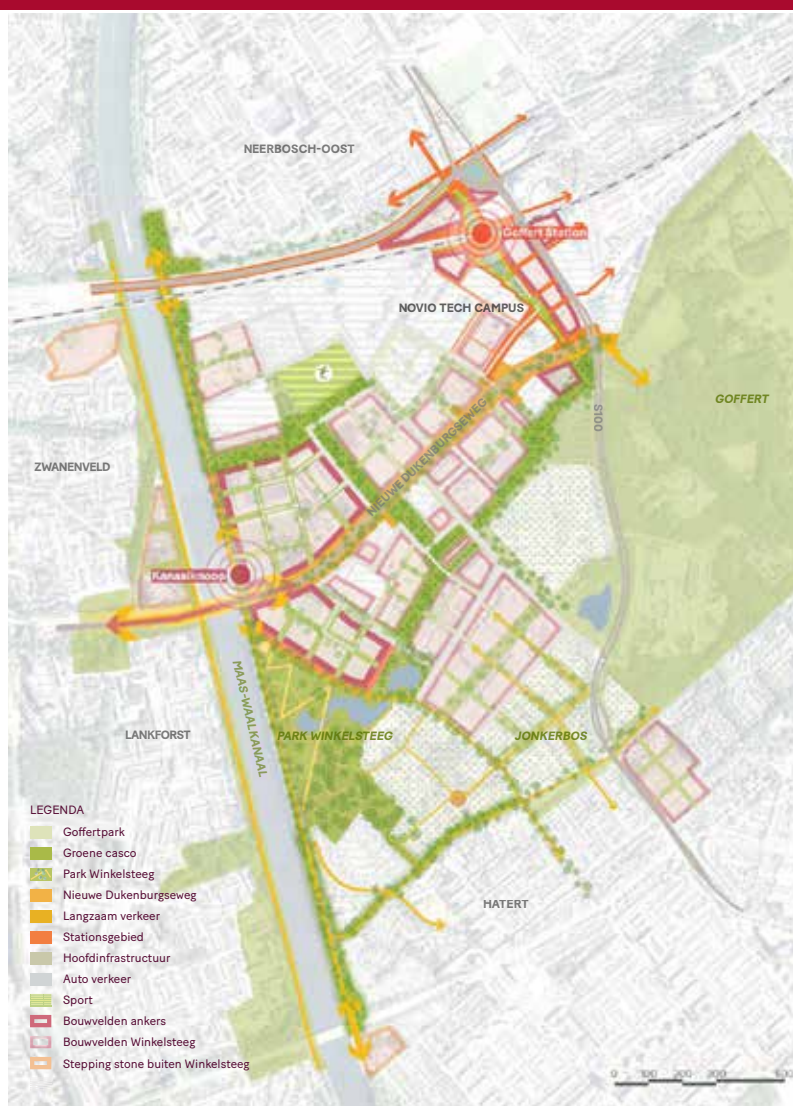
Op 28 oktober 2020 heeft de raad de Nijmeegse Omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie is de (her)ontwikkeling van de Kanaalzone-Zuid, inclusief Winkelsteeg, opgenomen. Als uitwerking daarvan heeft het college op 1 juni 2021 het Ambitiedocument Kanaalzone-Zuid en ook de Ontwikkelvisie Winkelsteeg vastgesteld. Op 24 november 2021 heeft de raad de kaders voor Winkelsteeg vastgesteld, te weten de planexploitatie, het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkeldoelen en -principes. Binnen deze kaders werkt het college aan de ontwikkeling van de Winkelsteeg.

De vastgestelde ontwikkeldoelen luiden als volgt:

1. Winkelsteeg draagt bij aan duurzame economische groei en toevoeging van werkgelegenheid;
2. Winkelsteeg draagt bij aan het realiseren van een divers(er) woonmilieu in de Kanaalzone- Zuid;
3. Winkelsteeg speelt een sleutelrol in het verbinden van de oostelijke en westelijke kanaaloever, het verkleint de gevoelde/beleefde afstand tussen de stadsdelen aan weerszijden.

De acht vastgestelde ontwikkelprincipes zijn in de afbeelding hiernaast samengevat weergegeven.





5.3 Ontwikkelvisie

In de Ontwikkelvisie is een eerste uitwerking passend binnen de vastgestelde kaders opgenomen voor de verschillende deelgebieden. De Ontwikkelvisie geeft geen blauwdruk, maar geeft de ambities en ontwikkelingsprincipes voor de verdere ontwikkeling weer en bevat schetsen en beelden over hoe de inrichting van het gebied er uiteindelijk uit kan komen te zien.

5.3.1 Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk geeft vorm aan de ambities en doelstellingen, op het gebied van mobiliteit, groen, water, natuur/ecologie, wonen en economie. Het vormt daarmee mede het kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Winkelsteeg. De hierboven staande kaart is een vertaling van de verschillende 'ingrediënten' die samen het ruimtelijk raamwerk vormen.

5.3.2. Beoogde locaties en uitbreiding locatiestudie

Naar aanleiding van een eerste stedenbouwkundige verkenning op de drie potentiële locaties in Winkelsteeg zoals

weergegeven in afbeelding 1, is gebleken dat de gewenste configuratie met bijbehorend programma niet zelfstandig in te passen is op locatie 1. De omvang van het zwembad is te groot om naast de huidige JMH te realiseren. De enige manier om wel een zwembad van voldoende omvang te ontwikkelen op deze locatie is het vervangen van de JMH zelf en een nieuwe sporthal mee te nemen in de ontwikkeling van het zwembad. Deze sporthal komt dan op de verdieping van het zwembad te liggen.

Daarbij concluderen wij dat de JMH behoorlijk op leeftijd is (40 jaar oud), weinig efficiënt is in verhuurmogelijkheden vanwege het ontbreken van scheidingswanden, geen bewegingsonderwijs kan faciliteren en niet voldoet aan de huidige standaarden qua duurzaamheid en energiegebruik.

De locatie studie is daarom uitgebreid met onderzoek naar de mogelijke vervanging van de huidige JMH. Locaties 1 en 2 zijn derhalve beoordeeld op zowel enkel een zwembad dan wel een combinatie van zwembad met een sporthal. Voor locatie 3 is in het onderzoek enkel een zwembad gehandhaafd. Dit heeft te maken met de locatie in het toekomstige park. De stedenbouwkundige 'korrel' van een zwembad met een sporthal is te groot om dat hier op een juiste wijze in te passen.

5.4 Stedenbouwkundige invulling

Op basis van de configuratie en de daartoe benodigde Bruto Vloeroppervlakte (BVO) en Bebouwde Oppervlakte, alsmede de ontwikkelbehoefte (woningen en werken), is door stedenbouwkundig bureau IMOSS, samen met de stedenbouwkundige van de gemeente Nijmegen, een studie uitgevoerd van een mogelijk stedenbouwkundige inpassing van het bouwvolume.

In deze alinea staan de conclusies uit het stedenbouwkundig onderzoek en de stedenbouwkundige voorkeur ten aanzien van de drie locaties in Winkelsteeg.

Locatie 1 Hoek Weg door Jonkerbos en Nieuwe Dukenburgseweg

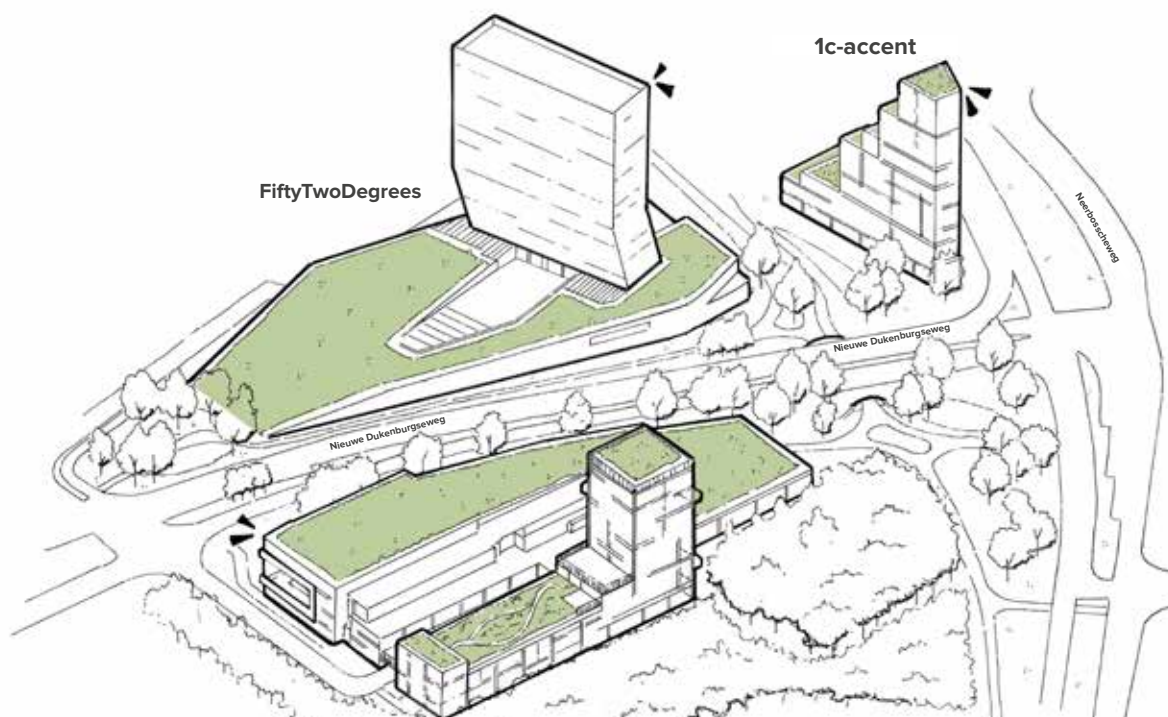
5.4.1 Locatie 1

Uitgangspunt voor deze locatie vanuit de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is een gecombineerd programma met wonen- en/of werken.

De locatie hoek Weg door Jonkerbos/Nieuwe Dukenburgseweg is een zichtlocatie die in de schaduw van het gebouw 52-degrees ligt. De stedenbouwkundige maat en schaal van 52-degrees zijn momenteel overheersend ten opzichte van de huidige Jan Massinkhal. Een zwembad en sporthal op deze plek zorgt voor een passende, stedenbouwkundige korrel waardoor er een landmark én poortfunctie aan beide zijden van de Nieuwe Dukenburgseweg ontstaat. Het karakter van het zwembad kan open en transparant zijn, omdat de afstand tot het gebouw dermate groot is dat privacy gewaarborgd kan worden. Amerena in Amersfoort geldt hier als een goed voorbeeld. Daar is het zwembad gecombineerd met de sportfunc-

tie (sporthal) zodat er een landmark en sportcomplex ontstaat met uniforme uitstraling. Het gebouw is open met een groen en stedelijk karakter.

Voor auto en fiets is deze locatie zeer goed bereikbaar. Ook het OV is aanwezig binnen 500 meter met station Nijmegen Goffert en de bushaltes langs de Nieuwe Dukenburgseweg en Neerbosscheweg. De bereikbaarheid en het parkeren zijn goed te combineren met de reeds aanwezige kruising op de Nieuwe Dukenburgseweg en doen geen afbreuk aan andere kansen op deze plek. Op deze plek is tevens het wonen en werken inpasbaar. De combinatie van de sporthal, zwembad en wonen en/of werken zullen samen zorgen voor een landmark van veel gezichten welke past bij de maat en schaal van 52-degrees. Het gebouw vormt zo de entree voor Winkelsteeg, Dukenburg en Goffert en geeft een impuls aan de gebiedsontwikkeling.





Conclusie vanuit stedenbouwkundige inpassing

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is locatie 1 ideaal: het zwembad met sporthal draagt hier bij aan de stedelijke herkenbaarheid middels een landmark én poortfunctie en het is de enige manier om op deze plek een goede tegenhanger te ontwikkelen voor 52-derees. Daarnaast ligt het zwembad met sporthal langs stedelijke hoofd en ontsluitingswegen (S100 en de Nieuwe Dukenburgseweg) waardoor het onderdeel wordt van de stedelijke hoofdstructuren. De schaal waarop het zwembad opereert is dus zowel stedelijk als gebiedsgebonden. Op deze locatie kan de maatschappelijke functie van het zwembad en de sporthal uitstekend gecombineerd worden met woningbouw, dit is enkel te realiseren als de Jan Massinkhal integraal onderdeel vormt van de ontwikkeling. Hierdoor wordt een combinatie gemaakt die toekomstbestendig en robuust is en daardoor vele jaren mee kan.

Locatie 2 Huidig parkeerterrein tussen de Boekweitweg en de Nieuwe Dukenburgseweg

5.4.2 Locatie 2

Uitgangspunt voor deze locatie vanuit de ontwikkelvisie Winkelsteeg is een gecombineerd programma met woon- en/of werken.

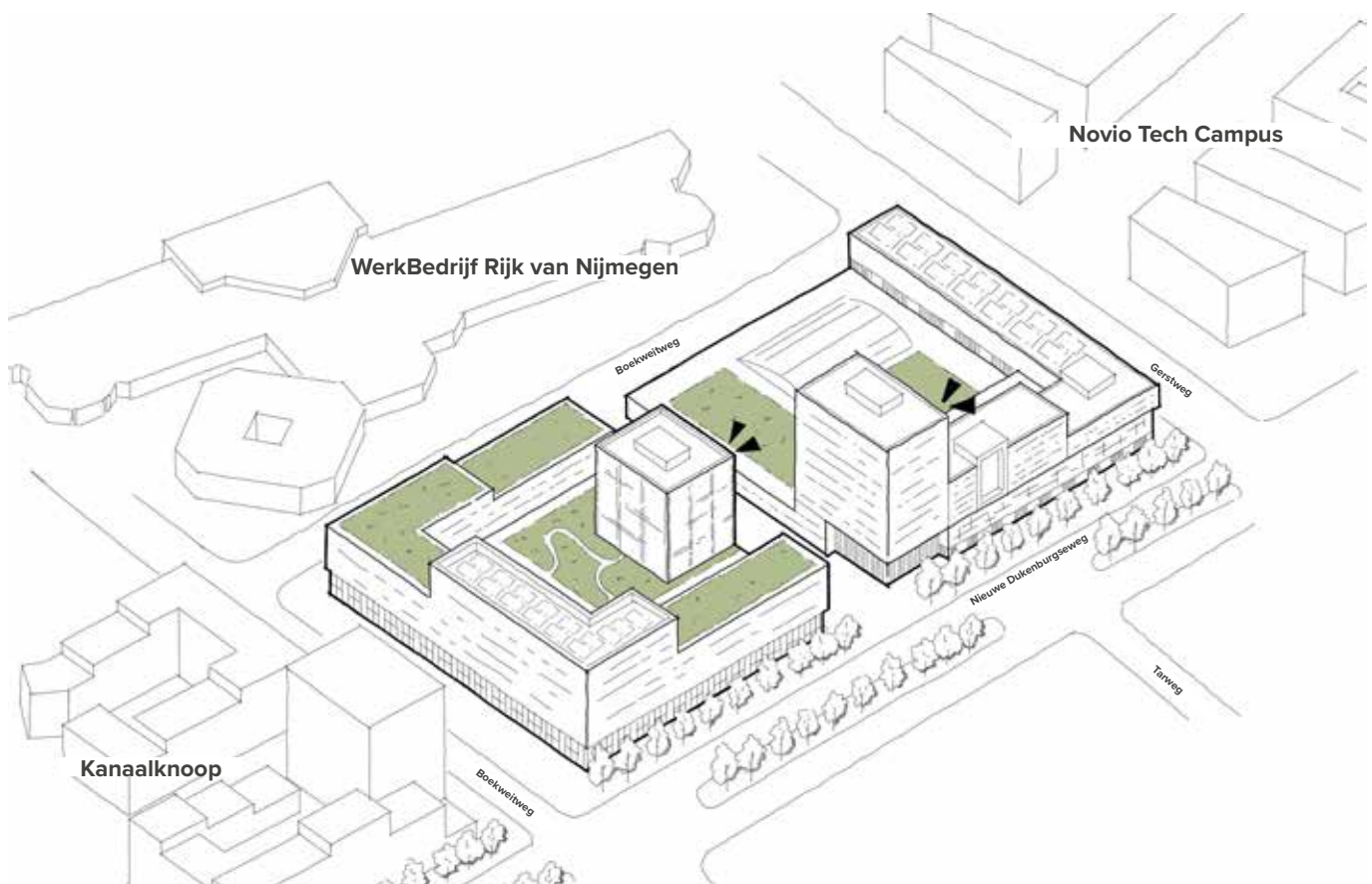
Op de locatie waar nu NXP het parkeerterrein van de gemeente huurt, is voldoende ruimte voor een zwembad. De kavel ligt centraal aan de Nieuwe Dukenburgseweg en heeft een fijn karakter doordat deze rechthoekig is. Hoewel het programma past, zal men hier moeten kiezen voor een zwembad dat zich afschermt van de weg, introvert. Het wenselijke open karakter, zien sporten doet sporten, is hier lastig omdat er onvoldoende afstand gehouden kan worden tot wegen en voetpaden. Hierdoor is de wenselijke afstand tot mensen in zwemkleding

niet haalbaar.

Op deze kavel is in de 'Ontwikkelingsvisie Winkelsteeg' een woon en werkprogramma voorzien die past bij NXP en NTC en juist de brug kan vormen tussen wonen en werken. Wel kan het zwembad hier een geluid afschermende functie krijgen vanuit het industrielaai naar de woningbouw richting de kanaalknoop.

De locatie is per auto en fiets zeer goed bereikbaar. De bushaltes liggen voor de deur aan de Nieuwe Dukenburgseweg en het station Goffert ligt hemelsbreed op 650m (looproute is langer).

Onderstaande afbeelding geeft een mogelijke inpassing van het sport- en zwembadcomplex op deze locatie weer.





Conclusie vanuit stedenbouwkundige inpassing

Gelet op bovenstaande is locatie 2 ook geschikt maar heeft, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, niet de voorkeur omdat deze kavel beter geschikt is voor andere onderdelen uit de Ontwikkelvisie Winkelsteeg. Zo is op deze locatie werken en woningbouw beter inpasbaar en passend bij de omgeving van NXP/NTC en de ontwikkeling van de kanaalknoop.

Locatie 3 Huidig voetbalveld Sportpark Vossendijk, toekomstige naam: 'Park Winkelsteeg'

5.4.3 Locatie 3

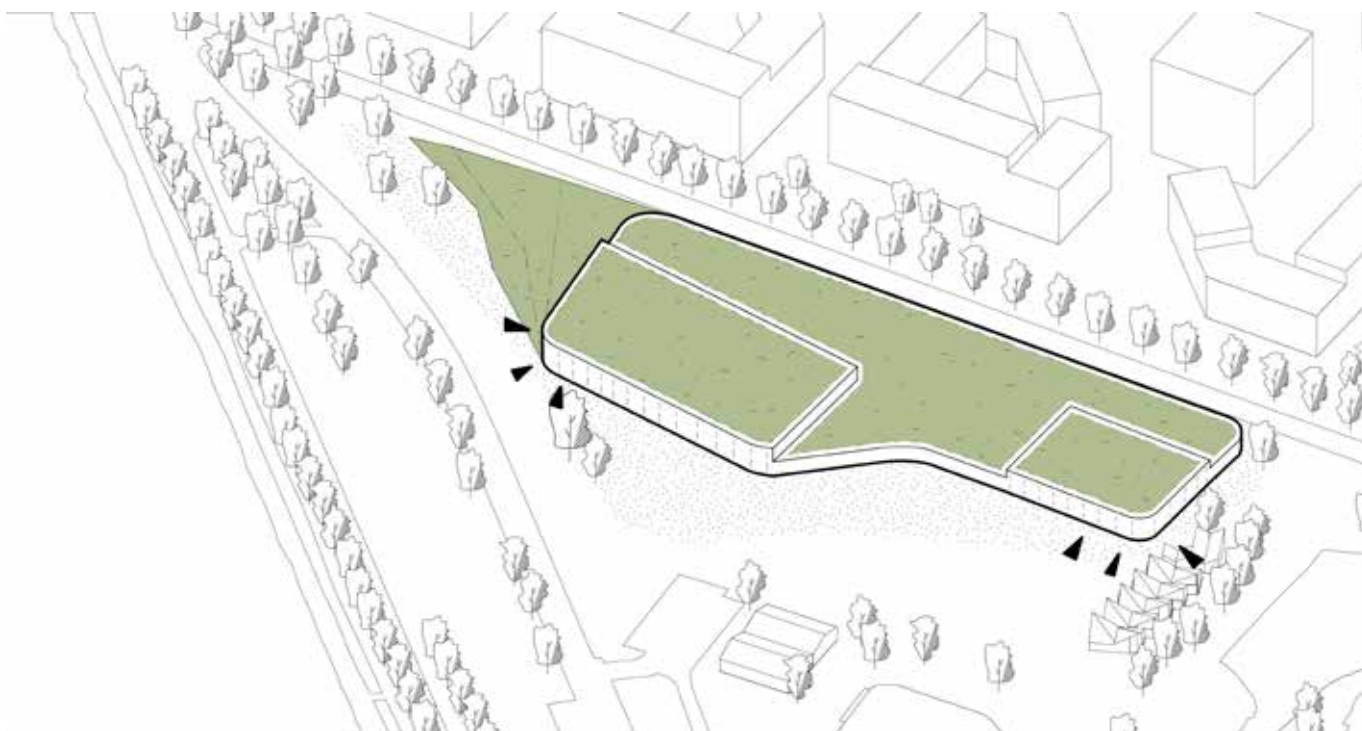
Vanuit de ontwikkelvisie Winkelsteeg is het uitgangspunt voor deze locatie dat deze onderdeel wordt van een publiek park voor de bewoners Winkelsteeg en omliggende wijken met veel plekken voor sport en spel.

In park Winkelsteeg kan het zwembad landen in een groene context waarin ook het gebouw kan opgaan. Het zwembad zal hier de enige functie zijn aangezien de stedenbouwkundige 'korrel' van een zwembad met een sporthal te groot is om dat hier op een juiste wijze in te passen. De realisatie van een zwembad in het park vraagt om een zorgvuldige inpassing waar de binnenzijde een etalage voor de zwemsport is. Echter, de vraag is of het zwembad hier transparant ingepast kan worden omdat het intensieve gebruik van het park in de toekomst vraagt om een privacy gevoelige gevel. Parkeren is niet gewenst op deze plek, omdat het park klimaat adaptief wordt en een groene uitstraling moet behouden. Het zwembad is hierdoor afhankelijk van de ontwikkeling van de 'NDW21'

waar een extra parkeervoorziening en een prettige verbinding gerealiseerd zal moeten worden.

De ontwikkeling van een dergelijke maatschappelijke voorziening op de locatie biedt wel kansen voor de ontwikkeling van Winkelsteeg. Het kan het park gaan activeren. De horeca van het zwembad kan bijvoorbeeld ook dienen als horecagelegenheid voor de bezoekers van het park. Er is ruimte om aanvullend andere sport- of beweegfuncties te verbinden aan het zwembad door bijvoorbeeld het dak van het zwembad in te zetten.

De locatie is per auto bereikbaar via de Nieuwe Dukenburgseweg en dan de Vossendijk of vanaf de zijde van Hatert. Langzaam verkeer kan ook gebruik maken van de Winkelsteegseweg. Het is wenselijk om te kijken hoe langs de toegangswegen veilige fietsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Het OV is op grotere afstand (meer dan 600m) aanwezig.



Afbeelding 12: Stedenbouwkundige invulling Park Winkelsteeg (bron: Gemeente Nijmegen)



Conclusie vanuit stedenbouwkundige inpassing

Gelet op bovenstaande is locatie 3 is minder geschikt. Het bouwwerk zelf is mogelijk, maar de verkeersbewegingen zijn nauwelijks goed inpasbaar. Ook is deze locatie veel te afhankelijk van de ontwikkelingen om zich heen in verband met de realisatie van de parkeerplaatsen, waardoor het project niet op zichzelf kan staan.

5.5 Participatietraject zwembad en omgeving

Om te komen tot een zorgvuldig gewogen en passend advies is een uitvoerig participatietraject gevolgd met alle stakeholders van het nieuwe zwembad, dat is gestart in 2021 met het eerste deel van de locatiestudie. Daarnaast loopt er een participatietraject met de omgeving in het kader van de Ontwikkelvisie Winkelsteeg. Op deze twee trajecten gaan we hieronder in. De verslagen van de participatiegesprekken en sessies zijn als bijlage 2, Verslagen Participatie bijgevoegd.

5.5.1 Gebruikers zwembad

Een zwembad is een voorziening waar veel verschillende partijen en doelgroepen gebruik van maken. Tijdens de locatiestudie naar de drie locaties in Winkelsteeg hebben we daarom de voornaamste stakeholders meegenomen in het onderzoeken van de drie locaties en het bepalen van de best passende configuratie van het nieuwe zwembad. Om die te bepalen hebben we middels een vragenlijst input gevraagd over het huidige gebruik, toekomstig gebruik, en zaken als knelpunten, ambities en wensen die gebruikers nu ervaren. We hebben gesproken met gebruikersgroepen, zwemscholen, huidige exploitanten, KNZB, de seniorenraad, stichting leergeld en de diverse verenigingen.

Voor genoemd participatietraject is in de eerste helft van 2022 uitgevoerd. De gebruikers zijn in persoonlijke gesprekken geïnformeerd over de drie beoogde locaties, de plannen, proces en besluitvorming en de (toen) beoogde configuratie. Op basis van de gesprekken en de vragenlijst is het programma aangepast. Van de gesprekken zijn verslagen gemaakt en ter toetsing teruggestuurd aan de participanten.

5.5.2 Omgeving

Voor de omgeving (omwonenden en omliggende bedrijven Winkelsteeg) is op 21 juni 2022 een inloopavond georgani-

seerd. Tijdens deze avond zijn bezoekers geïnformeerd over de 3 locaties. Ook is iedereen in de gelegenheid gesteld middels een formulier om de plussen en minnen van elke locatie aan te geven vanuit zijn/haar perspectief.

Op de inloopbijeenkomst zijn circa 50 belangstellen langsgelopen. Ook via mijnwijkplan en het emailadres van Winkelsteeg zijn diverse reacties binnengekomen. De meeste positieve reacties waren er voor de realisatie van het zwembad op locatie 1 en 2. Als pluspunten zijn de goede bereikbaarheid (OV, langzaam verkeer en auto) en de gunstige ligging tussen de huidige zwembaden in West en Dukenburg vaak genoemd. Op locatie 1 werden ook kansen gezien in de samenwerking met de Jan Massinkhal, hierover later meer. Locatie 3 scoorde bij de belangstellenden een stuk minder goed: door de lastige bereikbaarheid en het verlies van de groene omgeving wordt dit door de belangstellenden niet als passende locatie gezien voor de realisatie van een nieuw zwembad.

Op de inloopbijeenkomsten van 4 en 6 oktober 2022 over de ontwikkelingen in Winkelsteeg werden veel vragen gesteld over de ontwikkeling van het zwembad en werden bovengestane conclusie door de aanwezigen nogmaals bevestigd.

5.6 Locatie afhankelijke randvoorwaarden

Voor alle drie locaties gelden uitgangspunten en (rand)voorwaarden, welke relevant zijn voor de uiteindelijke investeringsom en jaarlast (grond- en opstalexploitatie). In de volgende paragrafen zijn deze uitgangspunten en voorwaarden opgesomd. Voor wat betreft het leeuwendeel van deze randvoorwaarden is er nauwelijks verschil tussen de locaties en zijn de randvoorwaarden locatie onafhankelijk. Hieronder worden de diverse randvoorwaarden weergegeven en daar waar nodig locatie specifiek gemaakt.

5.7 Duurzaamheid

De gemeente Nijmegen heeft de ambitie om in 2045 energie-neutraal te zijn. Dit is uitgewerkt in de nota Duurzaamheid in Uitvoering. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer de helft van het energieverbruik en kan daarmee een grote bijdrage leveren aan de doelstelling. De kansen zitten in het beperken van de energiebehoefte, het opwekken hernieuwde energie en in aardgasvrij bouwen. Het nieuwe zwembad of het nieuwe sportcentrum dienen bij te dragen aan deze doelstellingen.

Algemeen

Het bewust, spaarzaam en circulair omgaan met grondstoffen, materialen en energie is landelijk vastgelegd in ambities. De peiljaren 2030 en 2050 zijn daarbij belangrijke ijkpunten (CO₂-reductie). Daarnaast zijn wettelijke eisen vastgelegd (BENG via het Bouwbesluit/Omgevingswet) en GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) en gelden aandachtspunten voor wat betreft energielevering (Energiewet).

Deze paragraaf bevat de gemeentelijke eisen en ambities (gemeente Nijmegen als opdrachtgever en gebouweigenaar) voor de ontwikkeling van het zwembad. De eisen en ambities zijn locatie onafhankelijk en gelden derhalve voor alle potentiële locaties.

Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)

De duurzaamheid (algemeen) kan worden bepaald op basis van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR³). Deze richtlijn is een digitaal instrument om de duurzaamheid van gebouwen te meten. De gemeente Nijmegen beschikt zelf over een GPR-licentie. De gemeentelijke ambitie voor de duurzaamheid van gebouwen bedraagt: een (gemiddelde) GPR-score van 8,0. De Bouwbesluit eis (wettelijk: Bijna Energie Neutraal Gebouw – BENG) voor sportgebouwen ligt lager, namelijk 7,4 gemiddeld. De mogelijkheid bestaat dat vanuit de gemeente de wens komt

om op één van de vijf GPR thema's een hogere ambitie te hebben en daarmee het gemiddelde verder te verhogen.

CO₂ reductie

Voor overheidsgebouwen geldt een doel om 49% minder CO₂-uitstoot in 2030 te hebben ten opzichte van 1990. Voor de CO₂-reductie zal een vergelijk gemaakt moeten worden tussen de CO₂ footprint van de huidige locaties, waar het nieuwe zwembad of sportcentrum voor ter vervanging komt. Concreet betekent dit dat de 2 bestaande zwembaden (Nijmegen-West en Nijmegen-Dukenburg) vergeleken worden met één nieuw zwembad.

Overige ambities met betrekking tot energiegebruik

Naast de genoemde GPR-ambitie zijn er nog enkele ambities aanwezig:

- Ten aanzien van het energiegebruik door het gebouw heerst een voorkeursambitie voor ENG⁴, dit in tegenstelling tot de wettelijk vereiste BENG-norm.
- Gebouw dient (aard)gasloos te zijn;
- Desinfectie van zwemwater middels zoutelektrolyse in plaats van Natriumhypochloriet ('chloor')⁵.

³ GPR Gebouw brengt de duurzaamheid van gebouwen in kaart door middel van rapportcijfers op basis van vijf thema's. Deze thema's zijn energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema krijgt een gebouw een waardering op een schaal van 1 tot 10. De totale GPR score wordt vervolgens vertaald naar een kwaliteitslabel. Met behulp van dit label krijgt het gebouw één tot vijf sterren. Het niveau Bouwbesluit staat gelijk aan één ster. (Bron: Aantoonbaar Duurzaam Bouwen)

⁴ De term ENG staat voor Energie Neutraal Gebouw, BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Deze termen hebben betrekking op het gebouw en de gebouwgebonden installaties, doch niet op de zogenaamde proces gebonden installaties. De energie benodigd voor het bedrijfsproces (het maken, op kwaliteit houden en verwarmen van zwemwater, het verwarmen van de bovenlucht in de zwembaden tot 30°C, etc.) valt niet onder het Energiegebruik Gebouw.

⁵ Zoutelektrolyse is een methode om vanuit zout (NaCl: NatriumChloride), zelf chloorgas te maken, welke direct gebruikt wordt voor de desinfectie. Er is dus geen sprake van een chloorloos zwembad."

Indien BENG of ENG niet gerealiseerd kan worden in verband met gestapelde functies (woningen op zwembad) dan is dat (in overleg en met ontheffing) toegestaan: intensief ruimtegebruik is belangrijker⁶ dan energieneutraliteit of (duurzame) energie-opwekking.

Capaciteit energienet

Voor de totale energiebehoefte en terug lever behoefte ligt er een sterke relatie met de totale gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Er dreigt een netcongestie (overvraagd qua capaciteit voor zowel de levercapaciteit als de teruglever capaciteit). Het zwembad/sportcentrum zal een behoorlijke energieaansluiting vergen (aansluitvermogen tussen 900 en 1.200 kVa, verbruik circa 1.700 MWh op jaarbasis) en zal gelijktijdig op zonnige dagen veel terug willen leveren, indien dakoppervlakte beschikbaar is voor plaatsing PV-panelen teneinde duurzame opwekking te realiseren.

De afdeling Stadsontwikkeling heeft contact met de netbeheerder Liander over de totale capaciteitsvraag en neemt daarbij de aansluitvermogens en verbruiken voor het zwembad/sportcentrum mee. Vooralsnog lijkt geen onderscheid aanwezig te zijn voor de locaties 1 en 2. Wel lijkt hier een koppelkans te zijn met de geplande woningbouwontwikkeling indien er een wko wordt gerealiseerd. Locatie 3 zal vanwege de ligging wellicht meer aandacht vragen voor wat betreft de mogelijke aansluiting op een wko.

Energie gebouw en proces

Voor wat betreft het gebruik van energie door het gebouw is een wettelijke eis opgenomen in het Bouwbesluit: BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeentelijke ambitie is daarentegen ENG (Energie Neutraal Gebouw). Voor zowel BENG als ENG geldt dat er nog steeds energie ingekocht moet worden, daarnaast zijn ook kosten gemoeid met vastrecht,

water, lozing, etc. Tenslotte zorgt een duurzame opwekking voor een onbalans op het net (zie ook voorgaande paragraaf), welke niet tegen gelijke tarieven wordt verrekend: in de winter is meer energiebehoefte dan in de zomer, (duurzaam) opgewekte energie in of aan het gebouw zal met name in de zomer plaatsvinden (PV-panelen). De opbrengst per kWh terug geleverde energie is lager dan die van de onttrokken energie van het net, daarnaast zullen de energieprijzen flexibeler per seizoen (of uur) worden.

Het realiseren van 'hernieuwbare energie' op, in of aan het gebouw is eenvoudiger bij een stand alone gebouw dan bij een gebouw met meerdere (gestapelde) functies. Indien het zwembad/sportcentrum geïntegreerd wordt met (gebouwd) parkeren en woningen, is er minder of geen dakoppervlakte beschikbaar om zowel het sportcentrum als de woningen van hernieuwbare energiebronnen te voorzien.

Alternatieve energie

Naast gebruik van energie uit het net (NUTS-levering), eigen duurzame opwekking en hergebruik eigen energie (warmte-terugwinning) dient te worden beschouwd of er alternatieve bronnen zijn om energie te hergebruiken. Voor Winkelsteeg wordt gewerkt aan een integrale warmte en koude strategie. Met de warmte- en koude strategie onderzoeken we welke bronnen en mogelijkheden er zijn om heel Winkelsteeg te voorzien van warmte en koude. Hierbij nemen we de bestaande bebouwing en de volledige nieuwbouw in mee. Ook kijken we naar restwarmte van de al aanwezige bedrijven en of we ook die als een bron kunnen inzetten. Uit de onderzoeks- en analysefase volgen een aantal mogelijke scenario's die we scoren op een aantal criteria (faseerbaarheid, kosten, juridisch kader enz.). Met de uitkomst geven we richting aan een mogelijk oplossing. Deze oplossing wordt in een plan van aanpak beschreven, waarin we ook opnemen welke rol we als gemeente hierin hebben en mogelijk externe stakeholders.

⁶ Opgave afdeling Stadsontwikkeling

Waterretentie

Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2017-2023 en Nota Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer (2013) relevant.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening, de Keur voor waterkeringen en wateren. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen.

Algemeen

In heel Winkelsteeg ligt een waterbergingsopgave van bijna 18.000 m³ vanuit het waterschap. Dit betekent dat er wateroverlast en waterschade ontstaat bij langdurige of hevige regenval. We moeten voor dit gebied oplossingen bedenken of maatregelen toepassen om op de juiste manier water te bergen en af te voeren. Een van de maatregelen is het beter benutten van de waterbergingsvijvers door het vergroten van de duiker van de watergang langs het kanaal naar de vijver.

De accommodatie dient geheel voorzien te zijn van een duurzaam gescheiden rioolstelsel (HWA), waarbij rekening gehouden moet worden met het bergen van 60 mm. hemelwater op eigen terrein. Verwerking van het hemelwater kan door hergebruik (spoelen toiletten, beregening groenvoorzieningen) of infiltratie in de grond (wadi, zaksloot/greppel, grindkoffers). Het overtollige (dus bovenop de 60mm.) water mag worden afgevoerd met een capaciteit van 1,5 l/sec/ha. De afvoer vindt plaats op maaiveld niveau.

De exacte invulling zal worden ingevuld in de 'watertoets' voor het waterschap. Dit is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Bij de verdere uitwerking, na locatiekeuze, zal het waterschap betrokken worden. Zij zullen speciale aandacht vragen voor:

- Lozing op de riolering
 - Hoeveelheid /wanneer
 - Zuivering / waterkwaliteit
- (Grond)wateronttrekking – onttrekt het zwembad grondwater of komt het water ergens anders vandaan
- Circulariteit (bijvoorbeeld warmtebron t.b.v. verwarming/restwater)

Locatieafhankelijk

Op het moment dat de accommodatie wordt gerealiseerd op locatie 3, zal er, ten opzichte van de huidige situatie (onverhard), minder ruimte zijn om de waterbergingsvijver te vergroten voor de waterbergingsopgave. Ook zal er door de toename van de verharding een hogere waterbergingsopgave ontstaan. Dit zal problemen opleveren omdat het al lastig wordt om aan de huidige waterbergingsopgave te voldoen.

In mindere mate speelt dit ook voor locatie 1, alwaar de bestaande bossage zal verdwijnen voor geplande stedenbouwkundige ontwikkeling (ongeacht of hier een zwembad/sportcentrum deel van uit maakt), en wordt de totale waterbergingsopgave ten opzichte van de huidige situatie vergroot aangezien dit in de huidige situatie onverhard is (in tegenstelling tot locatie 2). Een groot deel van deze locatie 2 is reeds verhard, waardoor de waterbergingsopgave minder urgent is. Aan de andere kant hebben locatie 1 en 3 meer mogelijkheden om in de directe omgeving het water bovengronds op te vangen en te laten infiltreren.

Hittestress

Een gebouw heeft massa en daarmee een hitte uitstraling. Om de hittestress te voorkomen dient voorzien te zijn in groenvoorzieningen (terrein of gebouw) waarmee de hittestress

afneemt. Bij beperkte groene terreininrichting (door grote procentuele bebouwingsinvulling) dient bij voorkeur, gevelgroen of vegetatiedaken opgenomen te worden (stedenbouwkundige randvoorwaarde).

De gemeente wil dat de Winkelsteeg zoveel mogelijk klimaatbestendig is en dus de negatieve effecten van klimaatverandering (wateroverlast, droogte en hittestress) zo goed mogelijk kan opvangen. Gebouwen worden zoveel als mogelijk klimaatbestendig en natuurinclusief gebouwd. Er moeten in de gebouwen voldoende mogelijkheden zijn voor ventilatie en op en aan de gebouwen moeten er mogelijkheden zijn voor groenvoorzieningen (bijvoorbeeld in de vorm van groene daken of gevels) of gevels en daken van materialen die minder warmte opnemen en uitstralen of reflecteren.

In het nieuwe GRP ligt nog meer accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Voor dit plangebied betekent dit dat vooral op het bedrijventerrein Winkelsteeg veel aandacht zal uitgaan naar een duurzamere waterhuishouding.

Circulariteit

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de vier grote opgaven uit de Omgevingsvisie:

1. Economisch veerkrachtige stad;
2. Sociale en gezonde stad;
3. Aantrekkelijke stad;
4. Duurzame stad.

Wat betreft duurzaamheid loopt Nijmegen voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

Vooralsnog wordt door de gemeente Nijmegen circulariteit alleen voorgeschreven in woningbouw. (City deal 'Circulair Bouwen'): hierin opgenomen is een ambitie om 25% circulair te realiseren. De 25% is echter arbitrair en niet gespecificeerd.

Voor Utiliteitsbouw is deze ambitie nog niet van toepassing, evenmin zijn er eisen als bijvoorbeeld Cradle 2 Cradle of BREEAM. Geadviseerd wordt om de ambitie van 25% circulair materiaalgebruik ook in de ontwikkeling op te nemen. Eventueel kan de puntenscore (zie hieronder) hoger aangenomen worden in combinatie met groene gevels/daken.

De ontwikkeling wordt beoordeeld op de volgende onderdelen:

1. NPG Milieubeoordeling materiaal
2. Her te gebruiken materiaal: welk percentage hergebruikt materiaal
3. Toekomstvastheid: welke flexibiliteit
4. Materialenpaspoort (Madaster)

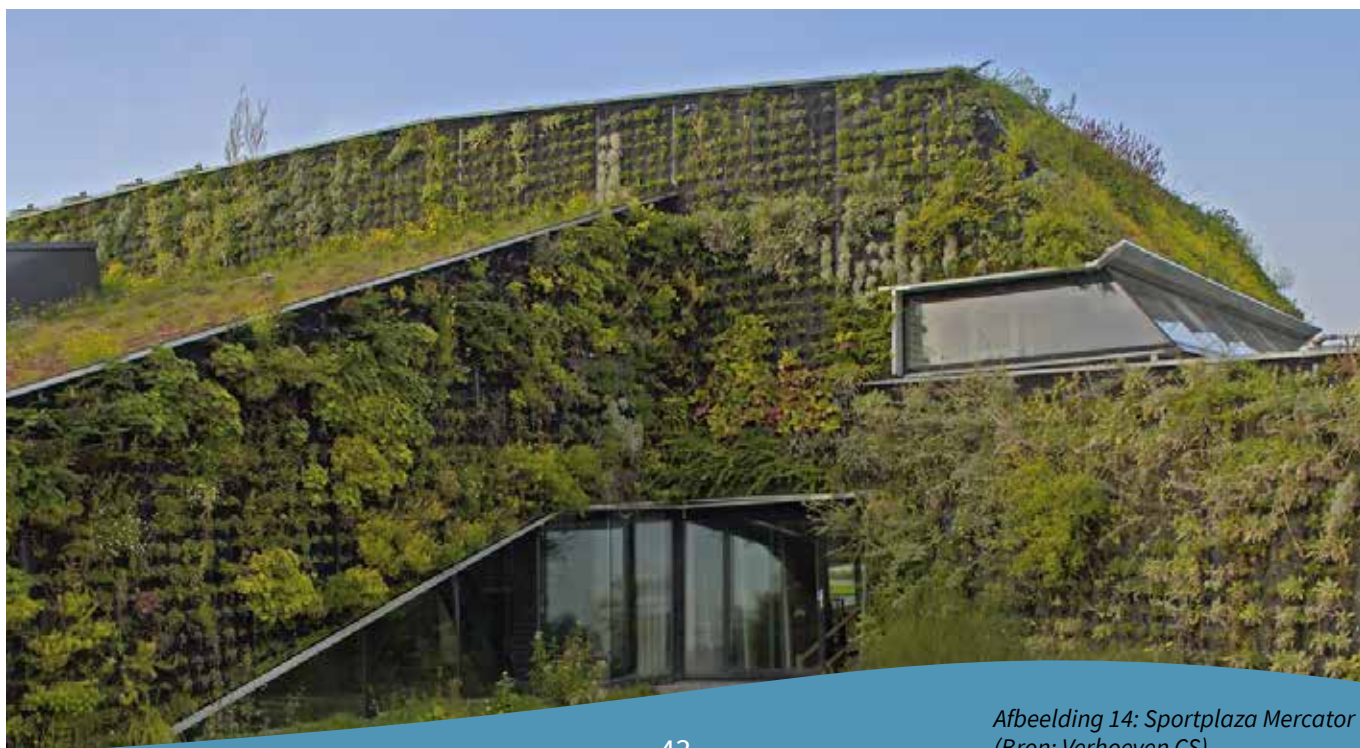
Flora en fauna

Voor het gehele ontwikkelgebied wordt een Milieu Effect Rapportage opgesteld (MER) opgesteld. Op basis van het milieuonderzoek kunnen, vanuit het milieuperspectief, kansen en risico's worden benoemd voor de verdere invulling van het ontwikkelprogramma. Vanuit de gebiedsontwikkeling is een Ecologisch onderzoek uitgevoerd (Quickscan Flora en Fauna, het nader onderzoek loopt nog). Eventuele maatregelen die nodig zijn voor soorten zullen gebiedsbreed in Winkelsteeg worden uitgevoerd. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met het moment in het jaar waarop verstoring plaatsvindt. Het is de bedoeling om hierop te sturen middels een nog op te stellen soortenmanagementplan.

Natuur wordt structureel meegenomen in de ontwikkelplannen van Winkelsteeg. Er wordt een structuurplan opgesteld zodat de beschermde soorten in het gebied zich in stand kunnen houden en mogelijk zelfs uitbreiden. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan het groenblauwe raamwerk, het creëren van natuurverbindingen en aan natuurinclusief bouwen. Hier zullen ook de meer algemene soorten van profiteren.

Belangrijke bestaande groenstructuren zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Op sommige plekken in het gebied zal groen plaatsmaken voor bebouwing. Op andere plekken in het gebied zal groen worden toegevoegd. Bij locatie 1 en 2 zijn er vanuit Winkelsteeg al plannen om de locaties te ontwikkelen waardoor een deel van het aanwezige groen zal verdwijnen. Bij locatie 3 zijn vanuit de gebiedsontwikkeling geen bouwplannen. Deze locatie is nu onderdeel van het park en met de ontwikkeling op deze locatie verdwijnt er daardoor extra groen. De groenblauwe structuur van Winkelsteeg is noodzakelijk als tegenhanger van de verdichting en verstedelijking van het gebied en is de basis voor biodiversiteit in het gebied. Uit nadere Flora & Fauna studies zal blijken welke mitigerende maatregelen getroffen moeten worden, deze zullen vooral een plek moeten krijgen in de groenblauwe structuur. Park Winkelsteeg is door de nu al aanwezige groenwaarden een essentieel onderdeel van deze structuur.

Locatie 1 en 2 zijn met de ontwikkeling van Winkelsteeg al voorzien als bouwlocatie. Locatie 3 is nu voorzien als (groen) park. Locatie 1 en 2 hebben daarom vanuit flora en fauna de voorkeur.



Afbeelding 14: Sportplaza Mercator
(Bron: Verhoeven CS)

5.8 Cultuurhistorie

Het in stand houden of terugbrengen van cultuurhistorische aspecten is een opgave binnen het totale plan Winkelsteeg. Doel is om deze cultuurhistorische waarde in stand te houden en te benutten voor de ontwikkeling van Winkelsteeg.

In de uitwerking van de ontwikkelvisie is een cultuurhistorische rapportage opgesteld. Hieruit komt onder andere naar voren dat de Winkelsteegseweg een historische laan is en tot stand kwam ten tijde van de omvorming van het park van Landgoed De Hulsen naar de landschapsstijl, zoals dat in het begin van de 19e eeuw plaatsvond. Deze wordt hoog gewaardeerd op cultuurhistorische waarde en vormt een essentieel en onlosmakelijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde.

Alhoewel de vijvers nabij Sportpark Winkelsteeg (locatie 3) geen oorspronkelijke onderdelen van het landgoed zijn, is het gebied waarin ze gelegen zijn wel onderdeel van het voormalige landgoed. Het realiseren van een zwembad ter plaatse van locatie 3 zal initieel voor meer versnippering van de landgoedelementen zorgen in plaats van de gewenste versterking, echter kan door de realisatie van een maatschappelijke functie hier, de cultuurhistorie versterken. Vanuit cultuurhistorie is de voorkeur voor locatie 1 of 2.

5.9 Relatie met omgeving (demografie)

Het nieuwe zwembad Winkelsteeg komt in plaats van de bestaande zwembaden Sportfondsen West en Dukenburg. De drie mogelijke locaties voor het nieuwe zwembad bevinden zich allen tussen de huidige locaties van de huidige zwembaden Dukenburg en Sportfondsen West in. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat het nieuwe zwembad hetzelfde verzorgingsgebied zal hebben als deze twee bestaande zwembaden gezamenlijk.

Het is uiteraard wel zo dat door de centralisatie van zwembad de gemiddelde reisafstand van inwoners tot een zwembad zal toenemen. Dit geldt met name voor de wijken ten Noorden of in de directe omgeving van het huidige zwembad Sportfondsen West (zoals Biezen, Wolfskuil, Hees en Heseveld) en ten Zuiden of in de directe omgeving van het huidige zwembad Dukenburg (zoals Meijhorst, Aldenhof, Malvert, Lankhorst en Weezenhof). Er zijn ook wijken die dicht bij het nieuwe zwembad liggen dan bij één van de bestaande zwembaden. Het betreft met name de wijk De Goffert die echter relatief weinig inwoners kent.

In de nieuwe situatie is er sprake van één groot zwembad (het nieuwe zwembad) in Nijmegen West en één in omvang beperkter zwembad (het Erica Terpstra zwembad) in Nijmegen Oost. Net als in de huidige situatie is er geen sprake van een zwembad ten Noorden van de Waal in Nijmegen Noord (Lent, Oosterhout en Ressen). Inwoners van de wijken in Nijmegen Noord kunnen uiteraard ook gebruik maken van de twee Nijmeegse zwembaden. Voor een aantal van hen zal zich echter het zwembad in Elst (waar het huidige zwembad zal worden vervangen door een nieuwe zwemvoorziening) of het zwembad in Bommel op een kortere reisafstand bevinden. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat voor vrijwel alle andere inwoners van Nijmegen het nieuwe zwembad Winkelsteeg of het Erica Terpstra zwembad de dichtstbijzijnde zwemvoorziening betreft. Een inwoner van Nijmegen zal derhalve slechts in beperkte mate, en in veel gevallen om een speciale reden, gebruik maken van overdekte zwembaden buiten de gemeentegrenzen. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om de zwembaden in de gemeenten Wijchen, Beuningen, Druten, Heumen of Berg en Dal.

De gemeente Nijmegen heeft momenteel ongeveer 180.000 inwoners. De verwachting is dat dit aantal zal toenemen. Er is sprake van een verschil tussen de prognoses van de mate

waarin deze groei zich zal gaan manifesteren. De prognoses variëren grofweg tussen 185.000 en 205.000 inwoners. Feit is dat er sprake is van een ambitieus woningbouwprogramma waarvan een deel (ongeveer 3.800 woningen) is voorzien binnen het directe verzorgingsgebied van het nieuwe te realiseren zwembad in de wijk Winkelsteeg.

Met de hiervoor beschreven aspecten is rekening gehouden bij de raming van de bezoekersaantallen voor het nieuw te realiseren zwembad. Voor een verdere en uitgebreidere analyse over verzorgingsgebieden, bereikbaarheid en demografische ontwikkelingen wordt verwezen naar de rapportages “Behoeftesonderzoek zwemwater Nijmegen (Treem, 2017)” en “Toekomstvisie Nijmeegse Zwembaden (gemeente Nijmegen, 2020).

5.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de realisatie van het zwembad op locatie 1 en 2 is het vervoer van gevaarlijke stoffen van belang. In het ontwerp bestemmingsplan Winkelsteeg-Noord wordt deze routing aangepast: ofwel het bedrijf dat het transport uitvoert, wordt verplaatst ofwel de route wordt verlegd. Indien het bedrijf wordt verplaatst, is er geen knelpunt voor externe veiligheid voor de locaties 1 en 2. Indien alleen de routing aangepast gaat worden (vanaf de Gerstweg rechtsaf i.p.v. linksaf) dan heeft dat alleen een positief effect voor locatie 1 en geen effect voor locatie 2. Voor locatie 2 moet dan het groepsrisico verantwoord worden.

Voor locatie 3 moet rekening worden gehouden met de daar aanwezige gasbuisleiding en het kanaal. Van beiden moet het groepsrisico verantwoord worden, maar is, voor zover nu bekend, geen belemmerende factor voor de realisatie van het zwembad.

5.11 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, is een inventarisatie benodigd om te kunnen bepalen of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Binnen Winkelsteeg zijn een groot aantal milieu hygiënische bodemonderzoeken uitgevoerd om de bodemkwaliteit in beeld te brengen.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er geen aanwijzingen zijn op verontreinigingen op de drie beoogde locaties. Op locatie 2 zal nader onderzoek moeten uitwijzen of de puinverharding vrij toepasbaar is op andere locaties.

5.12 Archeologie

Voor gebiedsontwikkeling Winkelsteeg brengt de gemeente Nijmegen de archeologische verwachting ter plekke van bodemingrepen volledig in kaart. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Locatie 3 is inmiddels vrijgegeven, op locatie 1 en 2 moet in het kader van de ontwikkeling nog veldonderzoek uitgevoerd worden.

5.13 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid per openbaar vervoer, fiets en auto wordt voor het gehele gebied integraal bepaald. De bereikbaarheid zal verbeterd worden ten opzichte van de huidige situatie. De bereikbaarheid met het Openbaar Vervoer van locaties 1 en 2 zullen, (net zoals nu) beter blijven dan de bereikbaarheid van locatie 3. Locatie 3 ligt decentraal in Winkelsteeg, op grotere afstand tot de ontsluitingsweg (Nieuwe Dukenburgseweg) en ligt achteraan het autoluwe gedeelte van het gebied.

Door de toevoeging van het zwembad in Winkelsteeg zal het piekmoment van de autoritgeneratie niet negatief beïnvloeden aangezien het piekmoment op een ander moment ligt dan die van de woningbouw.

5.14 Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Beleidsregels parkeren 2022 van de Gemeente Nijmegen (geldend vanaf 8 april 2022). Locatie 1 valt binnen de 'Schil 1e ring', Locatie 2 binnen het 'Centrum', terwijl locatie 3 in de schil 'Rest bebouwde kom' valt. Echter, door de realisatie van de geplande tunnels onder de Neerbosscheweg en de Nieuwe Dukenburgseweg zal de bereikbaarheid verbeteren. In het kader van de ontwikkeling van Winkelsteeg is het voornemen dat de schillen veranderen. Locatie 1 zal dan vallen binnen 'Centrum' en locatie 3 in de 'Schil 2de ring'.

In beide gevallen betekent dit dat voor locatie 3 meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden dan voor locatie 2 of 1. Dit is een ongunstig effect, omdat de investeringskosten hoger zullen uitpakken. Vooralsnog is gerekend met eenzelfde parkeerbehoefte in de OPEX.

De benodigde parkeerplaatsen voor het zwembad, uitgaande van de gemiddelde norm (schil 1e ring) bedragen 182 auto's en 375 fietsparkeerplaatsen.



Afbeelding 15: Zonering parkeren (Bron: Gemeente Nijmegen)

5.15 Sociale veiligheid

In de stichtingskosten is rekening gehouden met overdekt fietsparkeren (video bewaakt), die de sociale veiligheid ten goede komt (geen onoverdekte fietsparkeerplaatsen).

Ten aanzien van de sociale veiligheid hebben de locaties 1 en 2 echter een lichte voorkeur ten opzichte van locatie 3: de toegankelijkheid, het zicht en de sociale controle zijn bij locatie 1 en 2 beter dan bij locatie 3, welke enigszins verscholen ligt.

Door toepassing van openbare verlichting, videobewaking en dergelijke is één en ander te verbeteren. Ook de relatie met de te realiseren woonwijk zal de sociale isolatie van locatie 3 enigszins verzachten maar blijft minder dan locatie 1 en 2.

5.16 Inrichting openbare ruimte

Aangezien de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het integrale plan Winkelsteeg en de ontwikkeling op locaties 1 en 2 integraal worden uitgevoerd met andere functies (minimaal woningbouw), zal de beschikbare buitenruimte een openbaar karakter hebben. De inrichting van de (openbare) ruimte maakt onderdeel uit van de grondexploitatie.

Locatie 3 heeft een parkachtig karakter en het zwembad zal in het park geïntegreerd moeten worden. De inrichting van de buitenruimte is niet persé openbaar en zal een kostprijsverhogende werking op de stichtingskosten hebben.

5.17 Ontploffbare Oorlogsresten

Achtergebleven explosieven (Ontploffbare Oorlogsresten) uit de Tweede Wereldoorlog in Nederlandse land- en waterbodembodem vormen een risico bij de realisatie van bouwprojecten. Op basis van een risicokaart dient vooronderzoek plaats te vinden.

Ten behoeve van dit locatie onderzoek is een eerste verkenning gedaan naar de verdenking per locatie. Locatie 1 is niet verdacht op Ontploffbare Oorlogsresten. Locatie 2, met name

het gedeelte richting de Gerstweg, heeft een gedeeltelijke verdenking op dumpmunitie. Locatie 3 is niet verdacht.

Als er grondroerende werkzaamheden in het verdachte gedeelte van het terrein gaan plaatsvinden dan moet daar éérst onderzoek naar OO plaatsvinden óf de civieltechnische werkzaamheden moeten onder begeleiding plaats vinden. In beide varianten kan dat door een opsporingsbedrijf waarmee de gemeente een raamovereenkomst heeft. De kosten voor dit onderzoek zijn ingeschat en opgenomen in (in dit geval) de opstalexplotatie van de Nieuwe Dukenburgseweg.

5.18 Sportambities

Alle drie de locaties dragen, wanneer we dit ‘beoordelen aan de hand van de ontwikkelvisie Winkelsteeg’, bij aan de specifieke ontwikkeling van Winkelsteeg. In de wegingscriteria van de drie voorliggende locaties is het ook belangrijk om vanuit andere kaders te ‘toetsen’. Zoals uit de sport- en beweegnota, vanuit de kaderstelling rondom sport- en bewegen.

De sport- en beweegnota kent vijf ambities:

1. Nijmegen, een inclusieve sport- en beweegstad;
2. Vitale Nijmeegse sport- en beweegaanbieders;
3. De Nijmeegse jeugd is sportief en vaardig;
4. Beweegvriendelijke inrichting van Nijmegen;
5. Talentontwikkeling en topsport inspireert.

Met betrekking tot de ontwikkeling van het nieuwe zwembad dienen we voornamelijk te focussen op ambitie 4 (zonder de overige ambities uit het oog te verliezen), specifiek op de hardware rondom ‘binnensportaccommodaties’. De grootste

verantwoordelijkheid hier ligt in de huidige situatie op het toezicht op én het in stand houden van het onderhoud, de kwaliteit en de veiligheid van de gemeentelijke sportaccommodaties.

Daarnaast zijn er ook ambities op het gebied van duurzame, multifunctionele sportaccommodaties. Specifiek voor de binnensport (Nota Binnensport) hebben we een focus op spreiding, duurzaamheid, multifunctionaliteit en inrichting.

We kunnen stellen dat er vanuit Sport drie thema’s zijn die vervolgens leidend zijn voor de uitvoering:

(1) inclusie, (2) multifunctionaliteit, (3) innovatie.

De drie locaties worden beoordeeld aan hun bijdrage aan de volgende drie criteria:

1. Inclusie: bereikbaarheid en toegankelijkheid. Uiteraard in relatie tot bijdragen aan spreiding zwemlocaties in Nijmegen, maar ook met oog op aantrekkingskracht verschillende doelgroepen: jeugd, senioren, mensen met een beperking. Inclusie behelst ook het bieden van een prettige faciliteit voor alle doelgroepen, bijvoorbeeld door het bieden van voldoende privacy;
2. Multifunctionaliteit: meerwaarde in de koppeling naar andere opgaven op het gebied van sport en bewegen. Dus de specifieke mogelijkheid tot creëren van een unieke sport- en ontmoetingsplek door de combinatie van functies;
3. Innovatie: mogelijkheden tot innovatie om ervoor te zorgen dat er sprake is van verhoogde zwemparticipatie en/of sport- en/of beweegdeelname.



6

Zwembad gecombineerd met sporthal

6.1 Participatie

Vooruitlopend op een keuze voor het al dan niet integreren van de JMH is gestart met een participatietraject met de gebruikers en stakeholders van de huidige JMH. Inmiddels heeft een eerste informatie bijeenkomst plaatsgevonden op 13 oktober 2023. Hiervoor zijn 47 stakeholders uitgenodigd en hebben 9 stakeholders de sessie bezocht. Tijdens deze sessie zijn stakeholders geïnformeerd over de optie om de JMH te integreren in het zwembad op locatie 1 of 2.

Alle gebruikers en stakeholders zijn hierover geïnformeerd middels een brief en gevraagd een vragenlijst in te vullen over hun gebruik van de sporthal, toekomstige ambities, knelpunten in het gebruik en wensen. Het gaat hierbij om zowel de vaste huurders, de vaste gebruikers als organisatoren van (sport)evenementen, als ook de exploitant van de horeca in de sporthal.

Het realiseren van een nieuw zwembad in de Winkelsteeg met een sporthal op de (eerste) verdieping ter vervanging van de huidige JMH biedt vele voordelen:

- lagere bouwkosten dan bij realisatie van enkel een zwembad of sporthal;
- intensief en multifunctioneel ruimtegebruik;
- bijdrage energie/duurzaamheidsopgave;
- efficiëntie in exploitatie, beheer en onderhoud;
- benodigde ruimte voor bewegingsonderwijs in Winkelsteeg;
- het faciliteren van de breedtesport in dit gebied waarin ca. 3.800 woningen worden gerealiseerd, conform opgave Stadsontwikkeling.

6.2 Functies huidig gebruik

De JMH is ruim 40 jaar geleden gerealiseerd. De JMH is met zijn omvang van 2 sporthallen en een bezoekerscapaciteit van 4.300 mensen de grootste binnensportaccommodatie in de stad. De JMH is een binnensportaccommodatie die in de vrije uren ook ruimte biedt aan evenementen.

Voor wat betreft sport is er sprake van breedte en (competitie) wedstrijdsport. Het gaat hierbij om gebruik door sportverenigingen en ook bedrijfssport(competitie). De JMH biedt zodoende ruimte voor zowel trainings- als competitievormen voor badminton, basketbal (training), volleybal, zaalhandbal, zaalhockey, zaalkorfbal, zaalvoetbal en sporten zonder belijning (zoals diverse gevechts- en verdedigingssporten, gymnastiek, tafeltennis en turnen).

Voor bewegingsonderwijs is de JMH minder geschikt vanwege het ontbreken van de benodigde scheidingswanden om de hal kleiner te maken. Hierdoor is de JMH ook minder efficiënt in verhuurmogelijkheden. Het aanbrengen van scheidingswanden is eerder door de gemeente onderzocht en niet mogelijk gebleken.

De evenementenfunctie voor sport komt tot uiting door toernooien met een lokaal, regionaal en ook landelijk karakter. Voorbeelden hiervan zijn de NK's turnen, judo, dammen en de SBD Cup open powerlifting. Met deze evenementen zet Nijmegen zich met sporten die sterk vertegenwoordigd zijn in de stad ook op de landelijke sportkaart. Deze evenementen dragen niet alleen bij aan het sportieve imago van de stad maar zeker ook aan de groei en ontwikkeling van de sportverenigingen die bij deze evenementen als organisator of deelnemer actief betrokken zijn.

Naast de sportevenementen worden ook andersoortige evenementen georganiseerd met een lokale, regionale en zelfs internationale uitstraling. Voorbeelden hiervan zijn het jaarlijkse Prinsentreffen, Tomofair en internationale modelvliegen.

Met zijn functies draagt de JMH op deze wijze bij aan de brede ambities en doelstellingen op het gebied van sport en bewegen. We hebben namelijk de taak om blijvend moderne sport- en beweegaccommodaties te realiseren die aantrekkelijk, veilig en toegankelijk zijn. Sportaccommodaties die sporten en bewegen voor onze inwoners mogelijk maakt. Het doel daarbij is om zorg te dragen voor kwalitatief goed bereikbare voorzieningen waarbij we een focus hebben op multifunctionaliteit en innovatie. Tegelijkertijd brengt het faciliteren van (top)sportevenementen sport en bewegen onder de aandacht, dit werkt stimulerend en dit kan zorgen voor een economische en maatschappelijke impact/spin-off. Sport- en beweegevenementen dragen namelijk bij aan de aantrekkelijkheid van

Nijmegen als vestigingslocatie voor bewoners en bijvoorbeeld ondernemers. Tegelijkertijd leveren sportevenementen ook een belangrijke bijdrage aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en de sociale cohesie in een buurt of wijk. In de praktijk gaat het dan met name om de breedtesportevenementen.

Breder maatschappelijk

In aanvulling op de bovengenoemde functies heeft de JMH ook een bredere maatschappelijke functie. Zo is de JMH de centrale noodopvanglocatie voor de stad in het kader van de reguliere Rampenbestrijding (taak: Publieke zorg) en is zij inzetbaar als priklocatie in het kader van grootschalige vaccinatiecampagnes. Recent is de JMH ingezet als tijdelijke opvanglocatie in de Veiligheidsregio voor gevluchte Oekraïners en als winterlocatie voor de opvang van daklozen.

Tijdelijke overbrugging

Operationeel heeft locatie 1 het nadeel dat de sloop van de Jan Massinkhal tot gevolg heeft dat de faciliteit tijdelijk niet bruikbaar zal zijn. Als gevolg van eventuele sloop van de huidige JMH en de vervangende nieuwbouw zullen de huidige gebruikers voor een periode van ca. 2 jaar (2025 en 2026) elders moeten worden gehuisvest. Hierover zijn wij nu reeds in overleg met partijen zoals bijvoorbeeld het bestuur van @vocampus. Met hen zijn wij in gesprek over de inzet van de sporthal Leuvenbroek. Ook verkennen wij de mogelijkheid om het Triavium buiten het schaatsseizoen in te zetten voor evenementen/sportgebruik.

6.3 Mulier 2020

In een eerder onderzoek⁷ van het Mulier Instituut wordt, op basis van planologische cijfers, aangetoond dat er gemeente breed voldoende ruimte/aanbod is (in de huidige situatie) voor bewegingsonderwijs en (georganiseerde) binnensport. Hierbij

is zowel gekeken naar gemeentelijke als niet gemeentelijke binnensportaccommodaties. In Nijmegen is in aanloop naar 2030-2035 behoefte aan maximaal 12 sporthallen. Met het huidige aanbod van 12 sporthallen voldoen we zowel nu als in de toekomst aan de maximale behoefte.

Het inleveren aan sporthallen en/of zaaldelen is hierdoor geen optie, waardoor twee sporthallen (zes zaaldelen), waar de JMH in haar huidige vorm uit bestaat, ook in de toekomstig noodzakelijk zijn. Daarnaast is het van belang om te benoemen dat in de berekeningen van het Mulier Instituut, ten tijde van het onderzoek (2020), de gebiedstonwikkeling Winkelsteeg niet in is meegenomen. De ontwikkeling van Winkelsteeg betekent ook meer dan 3.800 extra woningen waardoor de vraag zal toenemen.

6.4 Benodigde oppervlakte

Op grond hiervan is een scenario uitgewerkt, waarbij het zwembad wordt uitgebreid met een sporthal, ter vervanging van de JMH. Hierdoor blijven alle sport- en maatschappelijke functies van de huidige JMH gehandhaafd. De hiertoe behorende ruimtestaat is weergegeven in bijlage 6 Ruimtelijk programma met zwembad en sporthal, en hieronder samengevat:

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO): 13.806 m²

(exclusief gebouwgebonden parkeren)

Bebouwde Oppervlakte: 7.087 m²

Parkeren: (BVO) 9.483 m² (345 parkeerplaatsen en 424 fietsparkeerplaatsen)

Vergelijkbare gebouwen waar een 50 meterbad met andere bassins en een (top)sporthal wordt gecombineerd zijn: Sportcentrum Amerena in Amersfoort en de Sportboulevard Dordrecht.

6.5 Grondexploitatie (GREX)

De drie aangewezen locaties maken onderdeel uit van de grondexploitatie Winkelsteeg. Hieronder worden de financiële effecten voor de grondexploitatie toegelicht.

Het opnemen van een zwembad met een sporthal in het te realiseren vastgoedprogramma van Winkelsteeg leidt niet tot verdringing van ander vastgoedprogramma (zoals woningbouw). Voor zover het eerder opgenomen programma niet langer op de desbetreffende locatie gerealiseerd kan worden, zijn er binnen Winkelsteeg ruimtelijk voldoende mogelijkheden om elders dat programma te realiseren. Dit komt doordat het bouwvolume (met name voor woningbouw) in Winkelsteeg wordt beperkt door de piekmomenten van de autoritgeneratie die het de woningbouw met zich meebrengt. De piekmomenten van de autoritgeneratie voor het zwembad liggen echter op een ander moment dan de woningbouw, waarmee toevoeging van dit programma mogelijk is. Financieel zijn daarmee voor de GREX alleen de directe extra kosten en opbrengsten relevant.

Aangezien het zwembad met bijbehorend programma niet zelfstandig in te passen is op locatie 1, is het effect op de GREX van enkel het zwembad alleen voor locatie 2 en 3 in beeld gebracht. De grondexploitatie van locatie 2 en 3 geeft een resultaat van circa € 1,6 mln. Dit komt doordat er extra grondopbrengsten worden gerealiseerd (opgenomen in stichtingskostenberekening van zwembad). De grondkosten blijven vrijwel gelijk, waarmee per saldo voor de locaties 2 en 3 een positief resultaat van € 1,6 mln. (netto contante waarde) ontstaat. Er is bij locatie 2 dus sprake van verdichting in het programma in Winkelsteeg en uitgangspunt voor locatie 3 is dat het verlies aan groen door te bouwen in het beoogde park Winkelsteeg, niet elders wordt gecompenseerd.

In aanvulling op de gevolgen voor de grondexploitatie van de realisatie van enkel het zwembad, wordt hieronder de consequenties van de realisatie van een zwembad en een sporthal voor locatie 1 en 2 weergegeven.

Wanneer er een zwembad en sporthal wordt gerealiseerd, zal de locatie JMH onderdeel worden van de GREX Winkelsteeg. De grondopbrengsten voor de GREX o.b.v. een maatschappelijke functie voor het zwembad en sporthal bedragen circa € 2,5 mln. Deze grondopbrengsten zijn voor de GREX voldoende om de boekwaarde van de JMH in 2025 (circa € 1,7mln.) en de kosten voor sloop en bouwrijp maken van deze locatie te dekken. Daarmee is deze variant voor deze twee locaties voor de GREX saldo-neutraal. Indien gekozen wordt voor locatie 2, betekent dit dat op de huidige locatie van de JMH een woon en werk programma wordt gerealiseerd.

In onderstaande tabel is het financieel effect op het saldo van de GREX Winkelsteeg schematisch weergegeven:



Financieel effect op saldo GREX Winkelsteeg (NCW)	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3
Zwembad	Niet inpasbaar	+ € 1,6 mln.	+ € 1,6 mln.
Zwembad + sporthal	Nihil	Nihil	N.v.t.

6.6 Opstalexploitatie/Stichtingskosten (OPEX)

De stichtingskosten voor het sportcentrum (zwembad + sporthal), inclusief parkeren zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de opbrengst van de verkoop van de grond Jan Massinkhal (boekwaarde € 567.322,-) meegenomen is als positief resultaat in de grondkosten.

Ontwikkelkosten				
Grondkosten				2.109.448
Projectbegeleiding				1.971.455
Renten				0
Bijkomende kosten				240.000
Interieur				437.400
Totaal	Ontwikkelkosten			4.758.303

Kosten marktpartij				
Bouwkosten				38.478.797
Honoraria				3.031.277
Infra				236.207
Bijkomende kosten				415.000
Prijsstijgingen				5.845.000
Marktwerving				0
Totaal	Kosten marktpartij			48.006.281

Gebouwd parkeren				
2000	345 ppn à 25 m ² , 424 fiets pp, half verdiept, onder bebouwing	€ 1.013,04		9.606.583

Onvoorzien				
2000	onvoorzien	5,00%	van 100 t/m 1900	2.638.000

Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW		65.009.167
---------------	-------------------------	------------------	--	-------------------

Exploitatiebegroting sportcentrum Winkelsteeg		
<i>Prijspeil 2022, exclusief Btw</i>	Zwembad	Zwembad (+ 2 sporthallen)
Baten		
Recreatief zwemmen	€ 546.000	€ 546.000
Activiteiten	€ 263.000	€ 263.000
Instructie	€ 410.000	€ 410.000
Verenigingen	€ 243.000	€ 243.000
Overige/scholen	€ 138.000	€ 138.000
Omzet horeca	€ 307.000	€ 347.000
Overige baten	€ 48.000	€ 248.000
Totaal baten	€ 1.955.000	€ 2.195.000
Lasten		
Personeelskosten	€ 1.422.000	€ 1.519.000
Energiekosten, water en chemicalien	€ 275.000	€ 325.000
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 1.948.000	€ 2.622.000
Dagelijks onderhoud	€ 255.000	€ 314.500
Kantoor- en marketingkosten	€ 50.000	€ 60.000
Administratie, beheer, risico	€ 175.000	€ 225.000
Belastingen en verzekeringen	€ 395.000	€ 527.000
Inkoop horeca	€ 107.000	€ 121.000
Overige kosten	€ 125.000	€ 125.000
Totaal lasten	€ 4.752.000	€ 5.838.500
Resultaat	-€ 2.797.000	-€ 3.643.500
Exclusief eigenaarslasten	-€ 486.000	-€ 533.000
TCO	Zwembad	Zwembad (+ 2 sporthallen)
TCO Zwembad	-€ 2.797.000	-€ 2.797.000
TCO 2de sporthal	€ 0	-€ 846.500
TCO Totaal	-€ 2.797.000	-€ 3.643.500

Alle hierboven staande scenario's zijn exclusief kosten groot onderhoud en inclusief gebouwd parkeren. Er is echter geen rekening gehouden met de exploitatie van het gebouwd parkeren: de investeringskosten voor het gebouwd parkeren zijn niet opgenomen in de kapitaallast, evenmin de omzet over parkeren (betaald parkeren), dit kan een gunstige invloed hebben op de jaarlast.





Nijmegen