

Haalbaarheidsstudie drie locaties nieuw zwembad

Er zijn drie mogelijke locaties onderzocht voor de ontwikkeling van een nieuw zwembad voor Sliedrecht en Hardinxveld-Giessendam. De studie laat aanzienlijke verschillen zien in risicoprofiel en kostenraming.

Overzicht drie locaties

Locatie	Financiële impact	Additioneel risico	Meest opvallend
1. Zwijnskade Sliedrecht	Gemiddeld	Hoog	Ophogen, rotonde, fietspaden, ruimtelijke uitdagingen
2. 't Oog – Naast Westpunt	Laag	Zeer hoog	Voorkeursrecht op locatie, afhankelijk van aanleg infra
3. De Blauwe Zoom – Zuidwest	Zeer hoog	Hoog	Derving woningbouw + planschade

Alle drie de locaties hebben een plangebied van minimaal 31.000 m². Voor locatie 't Oog is het plangebied iets afwijkend, maar dit lijkt schaalbaar. Voor de ontwikkeling zijn de belangrijkste posten:

- Verwerving
- Bouwrijp maken
- Plankosten
- Overige kosten
- Opbrengsten

Verwerving

Het risico is bepaald in hoeverre de verwachte verwervingsprijs hoger ligt dan de maatschappelijke grondwaarde van de bestemming:

- **Locatie 1 (Zwijnskade):** *Risico: Hoog.* Een derde partij heeft de gronden speculatief onder optie. Naar verwachting leidt dit tot een fors hogere transactieprijs.
- **Locatie 2 ('t Oog):** *Risico: Gemiddeld.* Deze locatie heeft een voordeel doordat de grond nog in bezit is voor agrarisch gebruik en er een voorkeursrecht voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam op de locatie zit. Niettemin zal de eigenaar waarschijnlijk een hogere transactiewaarde willen.
- **Locatie 3 (De Blauwe Zoom):** *Risico: Zeer hoog/showstopper.* Deze locatie is op dit moment bestemd als woningbouwlocatie, waarbij de voorbelasting voor de volgende fases en de voorbereiding voor de bouw van woningen inmiddels in gang is gezet. Dit brengt naast hoge verwervingskosten (bouwrijpe grond voor woningbouw) ook mogelijke planschade en reputatieschade met zich mee door het opgeven van woningbouw. Ook zal mogelijk een ontwikkelclaim voor een gelijke locatie gegeven moeten worden.

Bouwrijp maken

Bij het bouwrijp maken zijn er vooral verschillen in benodigde werkzaamheden m.b.t. ophogen.

- **Locatie 1:** *Risico: Hoog.* De kosten voor deze locatie liggen hoger aangezien er naar verwachting meer voorbelasting moet worden aangebracht (4,0 meter) naast bodemsanering van de PFAS-leeflaag, verwijdering begroeiing, dempen water en aanleg bouwwegen. Het risico op hogere kosten houdt met name verband met beschermde diersoorten.
- **Locatie 2:** *Risico: Gemiddeld.* Vergelijkbaar met locatie 1, met vermoedelijk lagere voorbelastingskosten (2,5-3 meter ophoging). Het risico op hogere kosten houdt met name verband met beschermde diersoorten.
- **Locatie 3:** *Risico: Laag.* Uitgangspunt is dat de GEM alle bouwrijp maken en woonrijp maken verzorgt als onderdeel van de vraagprijs. Kosten met betrekking tot flora en fauna zijn onderdeel van deze prijs.

Plankosten

Het risico op additionele plankosten is verhoudingsgewijs laag voor alle locatie.

Overige kosten

Elke locatie kent specifieke overige kosten:

- **Locatie 1:** *Risico: Hoog.* Er moet een rotonde ter ontsluiting van de locatie komen. Daarnaast zijn er vrijliggende fietspaden nodig, deze kosten worden waarschijnlijk opgenomen vanuit de grotere gebiedsontwikkeling Sliedrecht Noord. Er bestaat een risico op extra maatregelen voor riolering Sliedrecht ten behoeve van het zwembad.
- **Locatie 2:** *Risico: Zeer hoog.* Ook hier zijn vrijliggende fietspaden nodig, opgenomen in de gebiedsoverstijgende infrastructuur. Een LV-tunnel bij treinstation Blauwe Zoom is belangrijk voor het project en ook onderdeel van de gebiedsoverstijgende infrastructuur. Daarnaast is een 30 km nabij treinstation Hardinxveld-Giessendam een mogelijke showstopper. Er mag geen verkeer meer bij richting deze locatie, voordat die tunnel is aangelegd. De financiering voor die tunnel is niet rond. Dit zou voor een zwembad kunnen resulteren in een fors hogere bijdrage aan de gebiedsinfrastructuur.
- **Locatie 3:** *Risico: Hoog.* Planschade is niet als kostenpost opgenomen maar mag niet onbenoemd blijven. Het zwembad levert een hindercirkel op voor omliggende woningen (nieuw en bestaand), wat kan resulteren in een mogelijke planschadeclaim. Daarnaast zal de mede-eigenaar van de percelen (Gebroeders Blokland) een ontwikkelclaim elders in een van de twee gemeentes willen.

Opbrengsten (activeren op balans)

De gronden ten behoeve van het zwembad worden voor de betreffende gemeente intern geleverd en geactiveerd op de balans. Voor alle locaties betreft dit een indicatieve waarde tussen de € 2,5 en € 2,9 miljoen.

Financiële analyse

Op basis van deze haalbaarheidsstudie is het volgende beeld waarneembaar: Locatie 2 ('t Oog) is financieel het meest aantrekkelijk en kent het minste risico bij aankoop en ontwikkeling. Het belangrijkste aandachtspunt is de mogelijke sterke verhoging van de bijdrage aan gebiedsinfrastructuur.

Locatie 1 (Zwijnskade Sliedrecht) komt hoger uit en kent risico's rondom de verwervingsprijs, de voorbelastingskosten, riolering en gebiedsoverstijgende kosten (fietspaden). De bijdrage aan de rotonde is een substantiële post.

Locatie 3 (De Blauwe Zoom) is veruit het duurst en brengt naast hoge verwervingskosten ook aanzienlijke reputatieschade met zich mee door het opgeven van woningbouw. Mogelijke planschade vormt een extra kostenpost en er zal een ontwikkelclaim aan Gebroeders Blokland voor een gelijke locatie gegeven moeten worden. Deze locatie is alleen te overwegen als er sterke niet-financiële argumenten zijn, zoals stedenbouwkundige of maatschappelijke overwegingen.