



Raadsinformatienota verkenningen zwembadterrein

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad via de "Raadsinformatienota verkenningen zwembadterrein" te informeren over de resultaten om te komen tot realisatie van een buitenbad.

Inhoud

Inleiding

Al enkele jaren wordt verkend of het voormalig buitenzwembad in een nieuwe vorm ontwikkeld kan worden. Diverse ideeën zijn voorbij gekomen, waaronder in 2017/18 een combinatie van een indoor speeltuin en een kleinschalig waterpark. Echter, alle initiatieven bleken financieel niet haalbaar. Naast financiële tekorten bij de aanleg van het buitenzwembad, bleek ook de jaarlijkse exploitatie van het zwembad een structureel tekort te hebben.

In 2020 is aan een samenwerking van enkele lokale ontwikkelaars gevraagd om opnieuw naar de casus te kijken. Zij gingen aan de slag met het verzoek om een nieuw buitenbad aan te leggen in combinatie met andere functies op de rest van het terrein die het financiële tekort voor de aanleg zouden compenseren. Om het tekort te dekken bedachten de initiatiefnemers een combinatie van functies. Zij wilden het voormalig buitenzwembadterrein omvormen naar een kleinschalig bedrijventerrein van 6250 m² plus het turnkey realiseren van een nieuw buitenzwembad voor de gemeente achter het huidige binnenzwembad. Op basis van een voorlopig ontwerp en diverse offertes konden zij een inschatting van de kosten en baten doen. Dit resulteerde eind 2021 in een aanbieding waarbij nog een klein tekort voor de aanleg over bleef.

De aanbieding bood genoeg perspectief om februari 2022 de raad te informeren over de voortgang. Hierbij werd een beeld geschetst dat de initiatiefnemers er alles aan deden om het tekort voor de aanleg weg te halen maar dat wellicht een bijdrage van de gemeente noodzakelijk was. In diezelfde Ontmoeting met de raad is aangegeven dat er nog onopgeloste zaken waren:

1. December 2021 werd het Didam-arrest manifest. Mededinging werd daardoor bij vrijwel alle grondverkoop een verplichting.
2. De jaarlijkse exploitatie was nog steeds niet sluitend.
3. De ruimtelijke voors en tegens van een kleinschalige bedrijventerrein op de locatie naast het zwembad moest verder worden verkend.

Na een juridisch advies bleek dat de initiatiefnemers een dusdanig voorstel hadden neergelegd dat er naar verwachting geen andere aanbiedingen zouden komen. In dat geval was een één-op-één gunning mogelijk mits aan de voorwaarden van het Didam arrest werd voldaan inzake publicatie, bezwaar enz. Dit bood een basis om e.e.a. verder uit te werken.

De overige punten werden echter niet opgelost. Daar kwam bij dat extreme prijsverhogingen in de bouwsector ontstonden a.g.v. de stijgende energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. Het relatief kleine tekort in de aanleg werd steeds groter. Meer programma ter compensatie van het tekort bleek niet mogelijk. Er ontstond een impasse.

Kernboodschap

Op 6 oktober 2023 hebben de initiatiefnemers op verzoek van de gemeente een nieuwe aanbieding gedaan. Puur voor de aanleg van het buitenzwembad. In combinatie met een claim om elders 8400 m² bedrijventerrein te kunnen ontwikkelen. Vanuit de gemeente is aangegeven als optie bedrijventerrein Westpunt 't Oog als bedrijfslocatie te willen verkennen. Deze nieuwe aanbieding in combinatie met de Westpunt bleek wegens diverse redenen niet mogelijk:

- Als eerste bleek de casus financieel nog steeds niet sluitend. De bouwkosten van het buitenzwembad bleken inmiddels met 50% gestegen.
- Op het moment dat de ruimtelijke koppeling tussen buitenzwembad en kleinschalig bedrijventerrein op dezelfde locatie los wordt gelaten gaan de argumenten om één-op-één gunning onder Didam mogelijk te maken niet meer op.
- Omdat de aanleg van het zwembad werd losgekoppeld, zouden hier de reguliere gemeentelijke aanbestedingsregels op los gelaten moeten worden. Dat betekent dat ook hier mededinging noodzakelijk is.
- De gemeente rekende al op grondopbrengsten in Westpunt 't Oog. Door deze grondopbrengsten in te zetten voor realisatie van het buitenzwembad worden gemeentelijke middelen tweemaal gealloceerd. Dat is niet mogelijk en conflicteert ook met de regels voor grondexploitaties zoals gesteld door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).
- Daarnaast was er nog geen oplossing gevonden voor het jaarlijkse exploitatietekort.

Consequenties

Tweede helft 2023 en begin 2024 bleken binnen de gemeente te veel aannames te zijn gedaan ten aanzien van de mogelijkheden op Westpunt 't Oog. De initiatiefnemers hebben in die tijd moeten wachten op duidelijkheid.

Februari 2024 is een gesprek met de initiatiefnemers geweest om de stand van zaken t.a.v. de haalbaarheid van het initiatief te delen. In maart 2024 is opnieuw een gesprek gevoerd in bestuurlijke setting waarbij het proces met elkaar is doorgenomen. Daarbij is vanuit de gemeente aangegeven dat de aanbidding van 6 oktober niet mogelijk is. Daarnaast is aangegeven dat het buitenzwembadterrein inmiddels deel uitmaakte van een bredere afweging over de prioritering van projecten binnen de gemeente.

De gesprekken hebben niet geleid tot een oplossing waar partijen op dat moment mee verder konden. Gezegd moet worden dat de initiatiefnemers zich op een positieve wijze hebben ingespannen om tot een haalbaar initiatief te komen. De initiatiefnemers zijn teleurgesteld in de gang van zaken en ondernemen voorlopig geen nieuwe stappen in dit project.

Vervolg

Met de initiatiefnemers is afgesproken om de prioritering van de projecten terug te koppelen en te bezien welke andere mogelijkheden er zijn voor het buitenzwembad.