

Vorbereidende nota strategisch project 'sport- en recreatiepark Puyenbeke'

Ter bespreking op CBS van 4 november 2019

A. Ontwikkeling sport- en recreatiepark Puyenbeke

Voor de ontwikkeling van de sport- en recreatiesite Puyenbeke leggen we hieronder enkele principes voor, die tegelijk fungeren als richtinggevende principes voor de ontwikkeling van deze site en als randvoorwaarden voor de inplanting van een zwembad op de site:

1. Ruimtelijke visie
2. Grondverwerving
3. Buurt

1. Ruimtelijke visie

- De site Puyenbeke omvat het hele binnengebied tussen de Pijkedreef en de Watermolenstraat, zoals aangegeven op het plan in bijlage. Er wordt nog nagegaan of het bos- / parkgebied rechts van het nieuwe fietspad aan de Pijkedreef mee opgenomen kan worden in het projectgebied.
- De site Puyenbeke wordt ingericht als een sportieve, groene, recreatieve en publiek toegankelijke site (conform de principes van groene lobben binnen het lobbenstadmodel). Er is plaats voor een zwembad (eerder vooraan op de site, aan de kant van de Watermolenstraat) en een Finse piste (eerder achteraan op de site, langsheen de Pijkedreef). Andere sportbehoefes worden opgelijst.
- Er moeten voldoende parkeerplaatsen zijn voor de verschillende gebruikers van de site. Wat we willen vermijden is dat er overdruk komt in de aanpalende straten.
- De samenhang met de visie met betrekking tot het RUP Molenbeek moet bewaakt worden.
- Er is voldoende plaats voor een toegankelijk speelbos (in totaliteit mikken we voor de groene lob, waarvan de site Puyenbeke een onderdeel is, op ca. 5 ha speelbos/natuur).
- De site is langs meerdere kanten toegankelijk en doorwaadbaar voor de trage weggebruikers.
- Eventuele andere ruimte vragen, zoals extra ruimte voor schoolcapaciteit, worden ook doorgelicht.

2. Grondverwerving

De stad is eigenaar van de meeste gronden binnen de site Puyenbeke. Er worden gesprekken gepland met de eigenaars van de resterende gronden om deze op korte termijn te verwerven.

3. Buurt

De parkeerdruk wordt nooit afgewenteld op de buurt. Er is een maximale doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers, maar niet voor auto's. Met een lussensysteem vermijden we doorgaand zoekverkeer. Het openbaar domein in de omgeving van de site Puyenbeke in de Watermolendreef en Watermolenstraat wordt heringericht zodat het 'zachte' karakter van de site Puyenbeke wordt doorgetrokken in de straat en zodat de omgeving een aangenaam, open en groen karakter krijgt.

B. Zwembad

Volgens de behoeftenorm van Sport Vlaanderen voor overdekt zwembadwater (0,014 m² wateroppervlakte per inwoner) is er voor de bevolking van Sint-Niklaas, nog los van de centrumfunctie van de stad, nood aan 1.075 m². Hiervan is momenteel slechts de helft voorzien. Dit was het uitgangspunt voor de ad-hoc werkgroep 'meer zwemwater', die de afgelopen maanden 4 x samenkwam om de besluitvorming voor te bereiden. De principiële beslissingen die vandaag voorliggen, hebben betrekking op:

1. de locatie,
2. de beheersvorm,
3. de minimale invulling,
4. de keuze om een overheidsopdracht uit te schrijven voor externe algemene en juridische ondersteuning,
5. de timing,
6. het budget,
7. de toekomstige bestemming van de huidige site (Sinbad).

1. Locatie

De locatie voor het nieuwe zwembad werd uitgebreid onderzocht in de ad-hoc werkgroep.

Eén of twee zwembaden

Eerst werd bekeken of we één groot nieuw zwembad willen of twee kleinere (het huidige en het nieuwe).

- De huidige exploitatie van het zwembad kost netto ca. 966.000 EUR per jaar, zonder aanpassingen in functie van duurzaamheid of modernisering van het gebouw. De volgende jaren zijn echter een aantal nieuwe investeringen te verwachten aan het zwembad (bv. nieuwe stookinstallatie). Het zwembad is met een totale energiekost van 198.000 EUR per jaar ook een energievreter: om hiervan een duurzamer gebouw te maken zijn zware investeringen nodig.
- Als we ervan uitgaan dat de exploitatie van een bijkomend zwembad minstens hetzelfde bedrag zal kosten, dan komen we, nog zonder rekening te houden met de investeringskost, op een bedrag van minstens 2 miljoen EUR voor de exploitatie van twee kleinere zwembaden.
- Een DBFMO-constructie van één groot zwembad kan, gebaseerd op de bedragen van andere gemeenten, geraamd worden op een jaarlijkse kost van 1,5 tot 2 miljoen EUR (te betalen over een periode van 30 jaar, waarna ook de investering is terugbetaald).
- Louter op basis van financiële overwegingen is het dus interessanter om te gaan naar één site. Daarbij komt nog dat het qua personeelsbezetting beter beheersbaar is om één ploeg te hebben dan twee en dat een groter zwembad ook bijkomende functionaliteiten mogelijk maakt (bv. 50 meterbad). Qua geografische spreiding is het dan weer interessanter om twee zwembaden te houden (als deze zich op een aanvaardbare afstand van de scholen bevinden).

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de stuurgroep voorstander van één groot zwembad om aan de zwembadnorm te voldoen.

Locatieonderzoek

De afdeling plannen en ontwikkelen heeft een uitgebreid locatieonderzoek gevoerd (zie bijlage). Uit 10 mogelijke locaties blijkt dat er na de screening nog 2 locaties overblijven waar het nieuwe zwembad zou kunnen ingeplant worden: de site Puyenbeke en de Stationsomgeving-Noord. De andere zoeklocaties worden niet langer weerhouden omwille van de uitsluitingscriteria of te negatieve afwegingscriteria. Om een keuze te maken tussen de twee voorkeurslocaties kan gekeken worden naar het gewenste beleid en naar de financiële impact.

Enkele overwegingen:

- Het is wenselijk om te streven naar een maximale verweving van (complementaire) functies. Hierop aansluitend: in het beleidsprogramma streeft de stad naar een kleiner gebouwenpatrimonium, met gebouwen die functies clusteren, meer gebruikt worden en waarvan het facilitair beheer zo eenvoudig mogelijk is (actieplan 26).
- De twee sites worden ook expliciet genoemd in het beleidsprogramma, waarbij een duidelijk verschil in ambitie te lezen valt:
 - Stationsomgeving-Noord: "We ontwikkelen een nieuwe visie voor de wijk rond Groot Kloosterland." (p. 18)
 - site Puyenbeke: "We willen site Puyenbeke verder ontwikkelen tot een echt Sportpark Puyenbeke. In de ontwikkeling van de groene lob rond de 'Molenbeek' kunnen de sportterreinen van Puyenbeke nog uitgebreid worden met multifunctionele terreinen voor verschillende sporttakken. Vandaag maken we al plaats voor voetbalclubs, BMX-club, baseballclub en biljart. In de volgende jaren kan de ontwikkeling naar een nog meer diverse sportplek op gang gezet worden, bv. door de aanleg van een Finse piste. We willen het sportpark realiseren in dialoog met de buurt, de school, de gebruikers van de site en sport- en jeugdverenigingen." (p. 45)
- Om de financiële impact te kunnen afwegen is het belangrijk om een beslissing te nemen over de toekomst van de bestaande stadseigendommen binnen de voorkeurslocaties. Bij de site Puyenbeke is de stad eigenaar van de gronden waarop het zwembad zou kunnen gebouwd worden. In de Stationsomgeving-Noord is dat niet het geval, tenzij de site van 't Bau-huis in aanmerking genomen wordt, maar aangezien er voor dit gebouw nog een lening loopt gedurende de 10 volgende jaren is het niet evident om dit gebouw op te geven. Indien er een ruil van gronden dient te gebeuren of als de stad eerst nog gronden moet aankopen, heeft dat behalve financiële consequenties ook een impact op de timing.
- Voor de site Puyenbeke, als het bestaande gebouw daar behouden zou blijven bij een keuze voor Stationsomgeving-Noord, komen zware investeringen op ons af, zoals reeds eerder gesteld in een advies over deze site van de dienst beheer gebouwen (o.a. elektriciteit: 50-60.000 EUR, sanitair/douches: 100.000 EUR, verwarmingsinstallatie hoofdgebouw: 150-200.000 EUR, verwarmingsinstallatie nieuwbouw: 50-100.000 EUR).
- Uit het participatietraject 'Het stadsgesprek' bleek alvast dat er zeker vraag is naar een nieuw zwembad en dat er vanuit verschillende hoeken (overlegtafels, sportraad) ook expliciet verwezen wordt naar de site Puyenbeke.

Rekening houdend met de resultaten van het locatieonderzoek en bovenstaande overwegingen, stelt de werkgroep voor om te kiezen voor de locatie Puyenbeke.

Het spreekt voor zich dat er overleg is met de huidige gebruikers van de site Puyenbeke (voetbal, baseball, biljart, scouts, toneelvereniging...) om te bekijken in hoeverre de inplanting van het zwembad een invloed heeft op hun activiteiten op deze site.

2. Beheersvorm

De werkgroep heeft een duidelijke voorkeur voor een PPS-constructie (publiek-private samenwerking) voor de bouw en het beheer van het nieuwe zwembad. In de sport- en recreatiesector neemt die dikwijls de vorm aan van een DBFM(O)-overeenkomst, waarbij de private partner instaat voor ontwerp (design), bouw (build), financiering (finance), onderhoud (maintain) en/of beheer (operate). Meer info over DBFMO in de overheid kan u nalezen via deze website: <https://overheid.vlaanderen.be/dbfmo>. In het handboek dat Vlaanderen op deze site publiceert worden de verschillende vormen mooi tegen elkaar afgewogen:

- "Klassiek uitvoeringsmodel (geen PPS)
In dit model worden alle onderdelen van het project apart aanbesteed en uitgevoerd. Eerst stelt de opdrachtgevende overheid een ontwerpbureau aan dat een ontwerp opmaakt en dat ontwerp in een gedetailleerd technisch lastenboek vertaalt. Daarna worden één of meer aannemers geselecteerd (vaak vooral op basis van prijs), die instaat of instaan voor de bouw van het gebouw of de infrastructuur volgens het lastenboek. De bouw is daarbij onderworpen aan de Algemene Uitvoeringsregels uit de Wetgeving overheidsopdrachten en de aannemer wordt betaald naargelang van de vordering van de werkzaamheden, op grond van zogenaamde vorderingsstaten. Na de oplevering van het gebouw of de infrastructuur staat de opdrachtgevende overheid in voor onderhoud en exploitatie. Ze kan het onderhoud en de exploitatie zelf uitvoeren of met kortlopende dienstencontracten uitbesteden.
- Design – Build (DB)
De opdrachtgevende overheid werkt een programma van eisen uit en eventueel ook een referentieontwerp. Ze kan zich daarbij laten bijstaan door een ontwerpbureau, maar de opdracht daarvan is beperkter dan in het geval van een klassieke uitvoering. Daarna wordt een opdrachtnemer geselecteerd die voor het (detail)ontwerp zowel als de bouw zal instaan. De kandidaat-opdrachtnemers maken een voorontwerp dat ze bij hun offerte voegen. De opdrachtgevende overheid kiest de voordeligste offerte op basis van de kwaliteit van het voorgestelde ontwerp en de prijs. Ze betaalt de afgesproken uitvoeringsprijs pas bij de oplevering van het gebouw of de infrastructuur. Eventueel kan in een gefaseerd betalingsschema worden voorzien, waarbij een deel van de uitvoeringsprijs betaald wordt tijdens de werkzaamheden of bij het behalen van gespecificeerde mijlpalen. Na de oplevering gebeuren het onderhoud en de exploitatie zoals in het klassieke uitvoeringsmodel.
- Design – Build – Finance (DBF)
Een DBF-overeenkomst is op één punt verschillend van een DB-overeenkomst. De opdrachtgevende overheid betaalt de private opdrachtnemer niet bij de oplevering, maar gespreid in de tijd volgens een vastgelegd afbetalingsschema (bijvoorbeeld in 120 maandelijkse betalingen gespreid over tien jaar na de oplevering). Bijgevolg moet de opdrachtnemer zorgen voor de (pre)financiering van de ontwerp- en bouwkosten.
- Design – Build – Maintain (DBM)
De opdrachtgevende overheid werkt een programma van eisen uit voor het te bouwen gebouw of infrastructuurwerk en voor het onderhoud daarvan. De kandidaat-opdrachtnemers dienen een offerte in met een voorontwerp van het gebouw of infrastructuurwerk en een onderhoudsplan. De opdrachtgevende overheid kiest de voordeligste offerte op basis van de prijs en van de kwaliteit van het voorontwerp en het onderhoudsplan. De geselecteerde private opdrachtnemer maakt een (detail)ontwerp van het gebouw of infrastructuurwerk, voert de bouwwerkzaamheden uit en staat vervolgens in voor het onderhoud tot aan het einde van de contractperiode. De uitvoeringsprijs bestaat uit twee delen. Het deel dat overeenstemt met het ontwerp en de bouw wordt betaald bij oplevering (of gefaseerd over de bouwperiode bij het behalen van mijlpalen, of in verhouding tot vorderingsstaten). Tijdens de onderhoudsperiode betaalt de opdrachtgevende overheid aan de opdrachtnemer een periodieke onderhoudsvergoeding

(per maand, trimester of jaar, naargelang van de contractuele afspraken). De onderhoudsvergoeding is resultaatsafhankelijk. Wanneer de onderhoudsstaat van het gebouw of de infrastructuur niet aan de contractuele eisen voldoet, wordt het bedrag van de onderhoudsvergoeding vermindert.

- Design – Build – Finance – Maintain (DBFM)
In een DBFM-overeenkomst worden het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud van openbare infrastructuur of een openbaar gebouw in één opdracht aanbesteed en uitgevoerd. Hoe een DBFM-project verloopt is al in onderdeel 1.1 uitgelegd. [De opdrachtgevende overheid organiseert een gunningsprocedure om een private partner aan te duiden voor het project. De overheid bepaalt naar aanleiding van de gunningsprocedure via zogenaamde outputspecificaties welk resultaat ze nastreeft. De private opdrachtnemer aan wie het DBFM-project toegewezen is, ontwerpt vervolgens de infrastructuur of het gebouw in overeenstemming met de door de opdrachtgevende overheid geformuleerde outputspecificaties. Daarna bouwt hij de infrastructuur of het gebouw op basis van zijn ontwerp. Om de ontwerp- en bouwkosten te dekken trekt de opdrachtnemer financiering aan. Tot slot staat hij in voor het onderhoud van het gebouw of de infrastructuur zodat die in goede staat beschikbaar wordt gemaakt voor de gebruikers en of de overheid. In ruil betaalt de opdrachtgevende overheid aan de private opdrachtnemer een prestatiegerelateerde, periodieke beschikbaarheidsvergoeding (per maand, trimester of jaar, naargelang van de contractuele afspraken). Met de inkomsten uit deze vergoeding dekt de opdrachtnemer zijn onderhoudskosten, lost hij zijn financiering af en streeft hij een rendement na op het ingebrachte eigen vermogen.]
- Design – Build – Finance – Maintain – Operate (DBFMO)
Een DBFMO-overeenkomst werkt grotendeels op dezelfde wijze als een DBFM-overeenkomst, maar de private opdrachtnemer voert behalve het onderhoud ook operationele taken uit die met het project verbonden zijn. Een voorbeeld van een DBFMO-project is de bouw en uitbating van een zwembad. De private opdrachtnemer ontwerpt en bouwt het zwembad met eigen financiering en staat vervolgens met eigen personeel in voor de uitbating van het zwembad. De opdrachtgevende overheid legt de uitbatingvoorwaarden vast en betaalt aan de opdrachtnemer een resultaatsafhankelijke periodieke vergoeding." (Handboek DBFM, 2019, p. 17-19).

Zoals in het voorbeeld uit het handboek van de Vlaamse overheid al blijkt, is de uitbating van een zwembad iets wat tegenwoordig veel via DBFMO wordt geregeld. Dat blijkt uit een artikel van David Nassen, directeur van ISB vzw, in 2016 gepubliceerd in het Tijdschrift voor Sportbeheer (<http://isb.colob.be/doc/Artik/Vts/251/sportinfrastructuur.pdf>). ISB vzw is het Vlaams Instituut voor Sportbeheer en Recreatiebeleid. De auteur pleit in dit artikel voor DBFMO, omwille van volgende voordelen:

- "Financiële meerwaarde.
De vaakst genoemde meerwaarde is vaak de financiële, zeker in tijden van beperkte financiële middelen. Dit voordeel kan van drieërlei aard zijn. Ten eerste is het zo dat de budgettaire last voor de overheid gespreid kan worden in de tijd over een lange termijn. De private partij staat eigenlijk in voor de voorfinanciering en de publieke partner betaalt voor de duur van de overeenkomst een vergoeding of tussenkomst voor het gebruik van de dienst of de infrastructuur, in de vorm van een toelage of subsidie. Het voordeel zit dus in de spreiding van de financiering. Een schijnvoordeel lijkt te zitten in wat men 'debudgettering' noemt. Doordat er geen sprake is van een investering, maar vanuit de gewone werkingsmiddelen, lijkt het geen impact te hebben op de schuldgraad van de overheidssector. Met de invoering van het instrumentarium van de Beleids- en Beheerscyclus (BBC) voor beleidsplanning en financiële planning voor gemeenten en steden is echter ook de berekening van het financiële evenwicht aangepast: het financiële evenwicht moet nu gevrijwaard worden in elk boekjaar van het meerjarenplan, en heeft betrekking op het resultaat op kasbasis en op de autofinancieringsmarge. Het resultaat moet worden gezien als het beschikbare kasresultaat uit de werking en investeringen.

Een tweede financieel voordeel vind je in co-financiering van de private partner of door het koppelen van de PPS aan andere functies. Een voorbeeld is de bouw van een zwembad op vraag van de overheid, gecombineerd met de investering van de private partner in een fitnesscomplex. Uiteraard wordt een budgettaire winst ook mogelijk als een deel van de kost van de infrastructuur wordt betaald door retributies of bijdragen van de gebruiker. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het betalen van toegangsgeld voor een zwembad. Belangrijk om melden is dat in de praktijk de gemeente of stad instaat voor de waarborg van de financiering door de private partner. PPS resulteert doorgaans in een lagere exploitatiekost voor de overheid indien ook de 'operate' bij de private partij wordt neergelegd. De private partij heeft de uitbating van maatschappelijk sportvastgoed immers als core business. Efficiënt marktgericht ondernemen en profiteren van schaalvoordelen zijn enkele van de sterkten die resulteren in lagere kosten dan wanneer de publieke partij zelf de uitbating zou uitvoeren.

- **Operationele meerwaarde.**
Een tweede meerwaarde situeert zich op operationeel vlak. Dit zou zich vertalen in een hogere realisatiesnelheid en een hogere kwaliteit in verhouding met de ingebrachte middelen, in vergelijking met een traditionele aanbesteding. De hogere realisatiesnelheid kan verklaard worden door het feit dat het risico voor te late oplevering bij de private partner ligt, aangezien deze pas betaald wordt op het moment dat de infrastructuur in gebruik genomen wordt of de dienst geleverd wordt. Een belangrijke kanttekening hierbij is echter dat het voortraject van een PPS-project misschien meer tijd in beslag neemt. Het gaat immers om complexere afspraken en overeenkomsten dan bij een traditionele aanbesteding. De hogere kwaliteit wordt verklaard door het vaak betrokken zijn van de private partner bij het onderhoud of de exploitatie van de infrastructuur in een PPS-project. Hierdoor heeft de private partner er alle belang bij om in de ontwerp- en bouwfase aandacht te hebben voor de kwaliteit op lange termijn. Ze dragen immers mee het risico, in tegenstelling tot projecten waar zij enkel het ontwerp of de bouw voor hun rekening nemen.
- **Maatschappelijke meerwaarde.**
Een laatste meerwaarde kan omschreven worden als een hogere maatschappelijke meerwaarde. Private partijen hebben immers een grotere drang om aan de slag te gaan met innovatieve managementconcepten, productietechnieken en dienstverleningsconcepten. Een randvoorwaarde is de aanwezigheid van voldoende competitiviteit op de markt. De hogere maatschappelijke meerwaarde kan zich ook uiten in een bredere scope van het project dan de overheidspartner als kernopdracht beoogt of via meervoudig gebruik. Voor een overheid is de kernopdracht van een zwembadproject bijvoorbeeld scholen en clubs laten zwemmen, terwijl een private partner ook commerciële mogelijkheden ziet in recreatie via horeca, een glijbanencomplex of een wildwaterbaan." (PPS in sport is volwassen, David Nassen, Vlaams Tijdschrift voor Sportbeheer, 2016, nr. 251).

Uit bovenstaande beschrijvingen kunnen we veronderstellen dat ook voor dit onderdeel van de nota het neer zal komen op een keuze tussen twee opties: DBFM of DBFMO. Niemand is immers vragende partij voor een klassiek uitvoeringsmodel: daarvoor hebben we de know-how en de capaciteit niet in huis. Het onderhoud (M) wordt steeds complexer, met de speciale technieken en installaties die een zwembad nodig heeft, ook al kunnen technieken zo worden gekozen dat onderhoudskosten beheersbaar zijn en voldoen aan principes van duurzaamheid. Maar hoedanook is er weinig animo om dit in huis te houden: onze dienst beheer gebouwen kan het beheer van een extra, groot gebouw met de huidige personeelsbezetting niet aan.

Rest dus nog de keuze tussen DBFM en DBFMO. De voordelen van DBFMO werden hierboven al opgesomd. Een mogelijk nadeel bestaat erin dat je er als overheid over moet waken dat de kwaliteits-, hygiëne-, milieu- en personeelsnormen die de stad altijd heeft nagestreefd ook verzekerd zijn bij de nieuwe uitbating. Maar hierover kan je afspraken maken: volgens het

handboek DBFM kan je dit vermijden door outputspecifieke afspraken te maken, ook in het O-luik en sancties (bv. vermindering fee) te voorzien als hierover slecht wordt gerapporteerd.

Hoewel die keuze niet per se op dit moment al gemaakt moet worden (kan ook als variant gevraagd worden bij de onderhandelingen), zou het toch niet slecht om nu al een principiële optie naar voor te schuiven, kwestie van daarover duidelijkheid te verschaffen aan de betrokken diensten. Indien de private partner het beheer op zich neemt, wil dat immers zeggen dat de stad dat niet meer doet en dat het personeel dat momenteel in Sinbad werkt ofwel overgenomen wordt door de nieuwe uitbater (zie ook stedelijk waterbedrijf), ofwel dient geheroriënteerd te worden (zie ook huisvuilophaling). Het lijkt ons in elk geval evident dat bij de keuze voor DBFMO de werkgelegenheid van alle personeelsleden gegarandeerd blijft. In de DBFMO-overeenkomst kan je contractueel de mogelijkheid tot overstap van huidig personeel laten vastleggen. In gesprekken met mogelijke kandidaat-uitbaters werd bv. als mogelijkheid aangehaald dat in de zoektocht naar medewerkers eerst gekeken wordt naar de huidige werknemers. Bij de hogere profielen wordt vaak een regeling voorzien die aanleunt bij een detachering.

Gelet op bovenstaande argumenten stelt de werkgroep voor om te kiezen voor DBFMO als beheersvorm.

3. Minimale invulling

Vermits we een norm na te streven hebben voor meer zwemwater, kiest de stuurgroep voor een groter sportbad. Er is binnen de stuurgroep een grote consensus over dat dit best een 50 meterzwembad met olympische afmetingen is. Volgens de [Fédération Internationale de Natation](#) moet een olympisch zwembad de volgende afmetingen hebben:

Lengte:	50 m
Breedte:	25 m
Aantal banen:	8+2
Baanbreedte:	2,5 m
Watertemperatuur:	25 °C - 28 °C
Lichtintensiteit:	>1500 lux
Diepte:	2,0 m minimaal

In totaal liggen er 10 banen, waarvan er tijdens de wedstrijden door 8 wordt gezwommen. De twee buitenste lege banen moeten minimaal 2,5 m breed zijn.

Om dit bad optimaal te kunnen benutten voor verschillende sportdisciplines, verdient het aanbeveling om op sommige onderdelen ook een beweegbare bodem te voorzien. Het grote bad kan op die manier slim en eenvoudig worden onderverdeeld op zodanige wijze dat meer banen worden gecreëerd (scholen en publiek) of er een optimaal bad voor specifieke watersporten ontstaat (waterpolo).

Met een diepte van 3 meter kan ook de duiksport optimaal worden gerealiseerd. Onderzocht kan worden welke bijkomende behoeften er infrastructuurlijk zijn om sporten als schoonspringen en synchronzwemmen mogelijk te maken.

Een zwembad van deze afmetingen lost het capaciteitsprobleem van het huidige Sinbad op, waardoor we op elk moment ook publiekszwemmen kunnen voorzien, wat in Sinbad helaas beperkt bleef tot enkele uren per dag.

Daarnaast is het onontbeerlijk om te kunnen beschikken over een instructiebad. In het beste geval wordt dit nog gescheiden van een 'multifunctioneel' bad voor specifieke doelgroepen of toepassingen. Hierin kunnen in overleg met de zorgsector (AZ Nikolaas, Zorgbedrijf,...)

revalidatie- en therapiezwemmen worden gerealiseerd. Er is ook vraag naar zwangerschaps- en babyzwemmen, functies die je best loskoppelt van een instructiebad.

Tot slot is er ook de duidelijke stem van de Sint-Niklase bevolking (o.a. in 'Baas in Sint-Niklaas' en de bevraging van 'Het stadsgesprek') voor een recreatiegedeelte in het zwembad. Welke invulling dat moet krijgen en of er ook een wellness-deel bij hoort, is iets wat allicht in de onderhandelingen met de kandidaten duidelijk zal worden. Hiervoor kan zeker ook de input gebruikt worden uit het participatietraject.

De werkgroep stelt voor om het participatietraject te starten met volgend voorstel voor minimale invulling van het zwembad:

- 50 meterzwembad met olympische afmetingen;
- instructiebad;
- multifunctioneel bad;
- recreatiebad en -voorzieningen.

4. Ondersteuning

Voor een complexe constructie als DBFM(O) is er binnen de stadsadministratie weinig expertise. Vandaar dat we voorstellen om, in navolging van andere steden, een gespecialiseerd bureau aan te stellen voor algemene en juridische ondersteuning. De stad Aalst heeft bv. een begeleidingsopdracht uitgeschreven met volgende omschrijving:

- Het algemeen (juridisch) begeleiden bij de procesgang om tot realisatie te komen (van diverse oproepen tot het opstellen van diverse contracten)
- Het begeleiden tot het nemen van strategische beslissingen in het project
- Het stedenbouwkundig adviseren
- Het opstellen van diverse afwegingskaders om tot concrete beslissingen te komen
- Het opstellen van publicaties in het staatsblad en het opmaken van diverse opdrachtdocumenten
- Het organiseren van diverse marktbevestigingen
- Het selecteren van kandidaten na oproep in overleg met het bestuur
- Het ondersteunen en voeren van onderhandelingen met kandidaat privé-partners
- Het opstellen van diverse (deel)contracten, diverse overeenkomsten en eventuele DBFM(O)-overeenkomst
- Het verstrekken van specifieke juridische, procedurele, organisatorische en financiële adviezen
- Het bijwonen van vergaderingen met de verschillende partners en stakeholders

Voorgesteld wordt om een soortgelijke overheidsopdracht nog dit najaar op te starten. Vermits het om een strategisch project, kunnen we aan de dienst overheidsopdrachten en administratie vragen om hieraan voorrang te verlenen, conform de principebeslissing van het college over strategische projecten.

5. Timing

De stuurgroep 'meer zwemwater' gaat ervan uit dat het project voltooid zou kunnen zijn binnen de vijf jaar nadat het voornemen om een nieuw zwembad te bouwen werd opgenomen in het beleidsprogramma (dus tegen maart 2024). Afhankelijk van de gekozen locatie, de keuze rond de beheersvorm en de voortgang van de besluitvorming is deze timing al dan niet haalbaar. Het is sowieso een ambitieuze timing, maar we vragen toch aan het college om deze te bevestigen.

6. Budget

Zoals hierboven al aan bod kwam, komt de exploitatie van Sinbad neer op netto ca. 1 miljoen EUR per jaar (exclusief investeringen en onderhoudswerken). Voor het nieuwe zwembad rekenen we een kost van 1 miljoen EUR extra per jaar, all in. Dat extra bedrag moet zeker nog niet in het begin van de bestuursperiode voorzien worden, maar wellicht is er tijdens de voorbereidings-, aanbestedings- en bouwfase wel al een aanzienlijk bedrag nodig, wanneer bepaalde mijlpalen bereikt worden.

De werkgroep stelt daarom voor om het extra budget van 1 miljoen EUR per jaar te voorzien vanaf 2023, met in de periode 2020-2022 jaarlijks 100.000 EUR voor algemene en juridische ondersteuning.

7. Huidige site Sinbad

Eens de werking van Sinbad is overgenomen door het nieuwe zwembad, komt de site voor een groot deel vrij. Voor de andere functies of diensten die er momenteel zitten, kan dan in de tussentijd een oplossing gezocht worden:

- De vereniging Inter, die het paviljoen op de parking (Parklaan 115b) huurde, heeft de huurovereenkomst onlangs opgezegd, dus dat lokaal komt al vrij dit najaar. Het verdient aanbeveling om dit gebouw geen nieuwe bestemming te geven (tenzij een interne), om geen nieuwe rechten te creëren.
- Het team sportpromotie kan nog aansluiten in het stadhuis, wanneer de gelijkvloerse verdieping van de vleugel Onze-Lieve-Vrouwstraat in 2022 wordt ingericht voor de cluster cultuur en vrije tijd, na de realisatie van de stadswinkel. Sportpromotie heeft ook opslagruimte nodig voor zwemgebonden en andere materialen (is nu ook in Sinbad): deels te bewaren, of te integreren in grote bergruimte bij het nieuwe zwembad.
- Het filiaal van d' Academie Beeld: niet onmiddellijk een alternatief. Misschien is het niet nodig om op 1,7 km van de hoofdschool een afzonderlijk filiaal te hebben dat maar enkele uren per week gebruikt wordt, maar dit moet verder besproken worden met de academie.
- Sportinfrastructuur achterbouw: niet onmiddellijk een alternatief: dient te worden besproken of opgenomen in het programma van het nieuw zwembad.
- Concessie cafetaria: concessieovereenkomst dient te worden afgestemd op stopzetting activiteiten in Sinbad.
- Conciërgewoning: overeenkomst dient tijdig te worden opgezegd.
- Vergaderzaal: deze functie kan worden overgenomen door een of meerdere zalen in het nieuwe zwembadcomplex: de ervaring van andere recent gebouwde zwembaden leert dat er altijd vergader- en administratieruimte te weinig is, zeker met de vraag van de sportclubs om te kunnen beschikken over een eigen stek.

Eens er voor alle gebruikers van de site een bevredigende oplossing gevonden is, kan de site een nieuwe bestemming krijgen. Gelet op de reeds aangehaalde bepaling van actieplan 26 van het beleidsprogramma (streven naar een beperkter gebouwenpatrimonium) is de werkgroep er voorstander van deze site te verkopen.

C. Aftoetsing aan de programma's

Hieronder toetsen we dit strategisch project af aan de programma's:

1. Participatie
2. Stadspromotie en innovatie
3. Iedereen mee
4. Veilig en leefbaar Sint-Niklaas
5. Klimaat
6. Kind- en jeugd vriendelijkheid

1. Participatie

Bovenop onze aandachtspunten met betrekking tot de visieontwikkeling van Puyenbeke, nemen we volgende punten mee in onze communicatie:

- hoe we het openbaar domein in de onmiddellijke omgeving wensen in te richten als een sportieve, groene, recreatieve en publiek toegankelijke site met zwembad;
- welke keuzes we gemaakt hebben met betrekking tot het zwembad en hoe die tot stand kwamen;
- hoe en waarover het participatietraject zal gaan.

Het bouwen van een nieuw zwembad is ongetwijfeld een belangrijk strategisch project. Daarom gaan we ervan uit dat de bevolking en de gebruikers van bij het begin inspraak krijgen in de plannen. Over de keuze voor één of twee zwembaden, de locatie en de minimuminvulling voorzien we geen inspraak, omdat we dat als randvoorwaarden beschouwen, maar eens die beslissingen genomen zijn, verdient het aanbeveling om ruime inspraak te voorzien, zeker bij de functionaliteit van het zwembadcomplex. Een dergelijk omvangrijk stadsproject heeft draagvlak bij de bevolking nodig en participatie is daarvoor de aangewezen weg. Bovendien kan het project alleen maar beter worden als de gebruikers er zelf ook hun zeg over kunnen doen.

We zien tien verschillende doelgroepen, waarvoor er het best een afzonderlijk traject loopt:

- de individuele burgers (zowel huidige bezoekers als anderen),
- kinderen en jongeren,
- de sportraad,
- de sportclubs,
- de scholen,
- de zorgsector,
- de personen die in groepsverband komen zwemmen,
- de buurtbewoners van de toekomstige site (Puyenbeke),
- de huidige gebruikers van de site Puyenbeke,
- de basisschool in de Watermolendreef.

We stellen voor om deze participatietrajecten, onder externe begeleiding, onmiddellijk na de beslissing op te starten (begin 2020, voorbereiden in najaar 2019), vermits hun input moet worden meegenomen in het lastenboek voor de functionele eisen.

2. Stadspromotie en innovatie

Hoewel de site Puyenbeke en het nieuwe zwembad vooral bedoeld zijn voor de noden van de Sint-Niklazenaars (meer sportfaciliteiten en meer zwemwater), is de ontwikkeling van de site ongetwijfeld een manier om de centrumfunctie van onze stad in het Waasland te versterken op sportief vlak. Daarbij is het belangrijk om te bekijken wat het aanbod is in de verschillende andere

Wase gemeenten. Het is interessant om voor de sportsite Puyenbeke te onderzoeken welk aanbod complementair zou kunnen zijn aan het aanbod in de ons omliggende gemeenten.

De ontwikkeling van een hele nieuwe site is een ideale gelegenheid om onze ambities rond innovatie in de praktijk te brengen. Zowel op technologisch vlak, bv. in het gebouwo ontwerp, als in de manier waarop we samenwerken met anderen op deze site kunnen we het verschil maken.

3. Iedereen mee

De site Puyenbeke wordt, veel meer dan nu het geval is, een open site waar iedereen terecht kan. Met de private partner maken we afspraken over de betaalbaarheid van de inkomgelden.

We hebben ook oog voor de diversiteit van onze bevolking en de noden van verschillende bevolkingsgroepen. Een specifiek aandachtspunt voor het zwembad wordt de toegankelijkheid, die in Sinbad toch wel voor verbetering vatbaar was. We vermijden drempels en trappen en voorzien een multifunctioneel bad voor mensen met specifieke noden, om bv. therapiezwemmen mogelijk te maken.

Iedereen mee betekent ook dat we aan de bestaande personeelsleden van Sinbad perspectieven voor tewerkstelling bieden, in het nieuwe zwembad of bij aan andere stadsdienst. Het nieuwe zwembad mag niet tot gevolg hebben dat er iemand zonder werk valt, wel integendeel: we verwachten dat er door de uitbouw van deze site jobs zullen bij komen in de sport- en recreatiesector in Sint-Niklaas.

4. Veilig en leefbaar Sint-Niklaas

De site Puyenbeke kan, zeker aan de kant van de Watermolenstraat, wel een upgrade gebruiken. Momenteel ligt er een parking, met erachter de oude toegang tot het stadion en de oude tribunes, waarvan er sommige niet meer in gebruik zijn. De site is momenteel alleen doorwaadbaar via de Pijkedreef, die als verbindingsfietspad is aangelegd tussen de Plezantstraat en de Watermolenstraat.

Na de realisatie van het project is dit een volledig doorwaadbaar sport- en recreatiepark voor voetgangers en fietsers. Bij de inrichting hebben we oog voor veiligheidsaspecten, sociale controle en voldoende verlichting, zodat dit park ook 's avonds een veilige plek is.

Specifieke aandacht hebben we voor de verkeersleefbaarheid. Hiervoor bespraken we al dat de parkeerdruk nooit wordt afgewenteld op de buurt en dat we met een lussensysteem voor auto's doorgaand zoekverkeer vermijden. De leefbaarheid in de buurt wordt verder bewaakt door een open en groene herinrichting van de Watermolendreef en Watermolenstraat in de omgeving van de site.

5. Klimaat

Met een jaarlijkse energiefactuur van 198.000 EUR is Sinbad allesbehalve een duurzaam gebouw. Het is dan ook een gebouw uit de jaren 1950, dat 15 jaar geleden wel een update heeft gekregen, maar waarvan de energieprestaties niet te vergelijken zijn met een hedendaags gebouw. Het is in elk geval onze ambitie om de energiefactuur drastisch naar beneden te halen met het nieuwe zwembadgebouw, o.m. door moderne technieken en installaties te gebruiken.

Door de keuze in het stadscentrum (op 1,6 km van de Grote Markt) is het voor de inwoners van de stadskern gemakkelijk om te voet of met de fiets naar de sportsite te komen. Dit zullen we dan ook sterk promoten. We onderhandelen met De Lijn om de bediening van deze site met het

openbaar vervoer ook in de toekomst te blijven voorzien op een of andere manier. Duurzaam vervoer naar Puyenbeke is dus zeker mogelijk.

De ontwikkeling van de site Puyenbeke biedt de mogelijkheid om een van de zeven stadslobben (de vallei van de Molenbeek tot de stadskern) effectief te realiseren. In het kader van een rioleringsproject wordt de Molenbeek hier opnieuw opengelegd: de ontwikkeling van de site wordt hierop afgestemd. Zo komt hier een stadslob van ca. 5 ha toegankelijk groen.

6. Kind- en jeugd vriendelijkheid

In het belevingsonderzoek 'Baas in Sint-Niklaas' was de roep om een nieuw en een ander soort zwembad heel duidelijk. Het is onze uitdrukkelijke bedoeling om van de sportsite Puyenbeke een site te maken waar er vanalles te beleven valt voor de (sportieve) jeugd. Na de geslaagde aanleg van het skatepark De Witte Molen willen we ook van Puyenbeke een site maken waarop onze Sint-Niklase kinderen en jongeren fier kunnen zijn. Vandaar dat we in het participatietraject speciale aandacht aan kinderen en jongeren besteden.

TS
04-11-2019

Locatieonderzoek nieuw zwembad

PLO/augustus 2019

Vooraf

In uitvoering van actieplan 40 van het beleidsprogramma 2019-2024 is het de ambitie om te zorgen voor 'meer zwemwater'. Een eerste onderzoek moet duidelijk maken op welke locatie dit gerealiseerd zal worden en met welke partners de stad dit wil realiseren.

Voorliggend onderzoek betreft een locatieonderzoek voor een nieuw zwembad in Sint-Niklaas ter vervanging van het huidige zwembad.

Methodiek

Op basis van desktopmatig onderzoek en terreinanalyses wordt in een eerste stap het onderzoek initieel ruim ingezet op basis van een aantal basisuitgangspunten. In een tweede stap worden de weerhouden zoeklocaties getrechterd aan de hand van doorslaggevende uitsluitingscriteria. In een derde stap worden de overgebleven locaties gescreend op relevante (milieu)disciplines. Tot slot wordt een aanbeveling gegeven naar voorkeurslocatie(s).

Stap 1: Aanduiding zoeklocaties

In een eerste screening van mogelijke locaties voor een nieuw zwembad wordt rekening gehouden met volgende uitgangspunten:

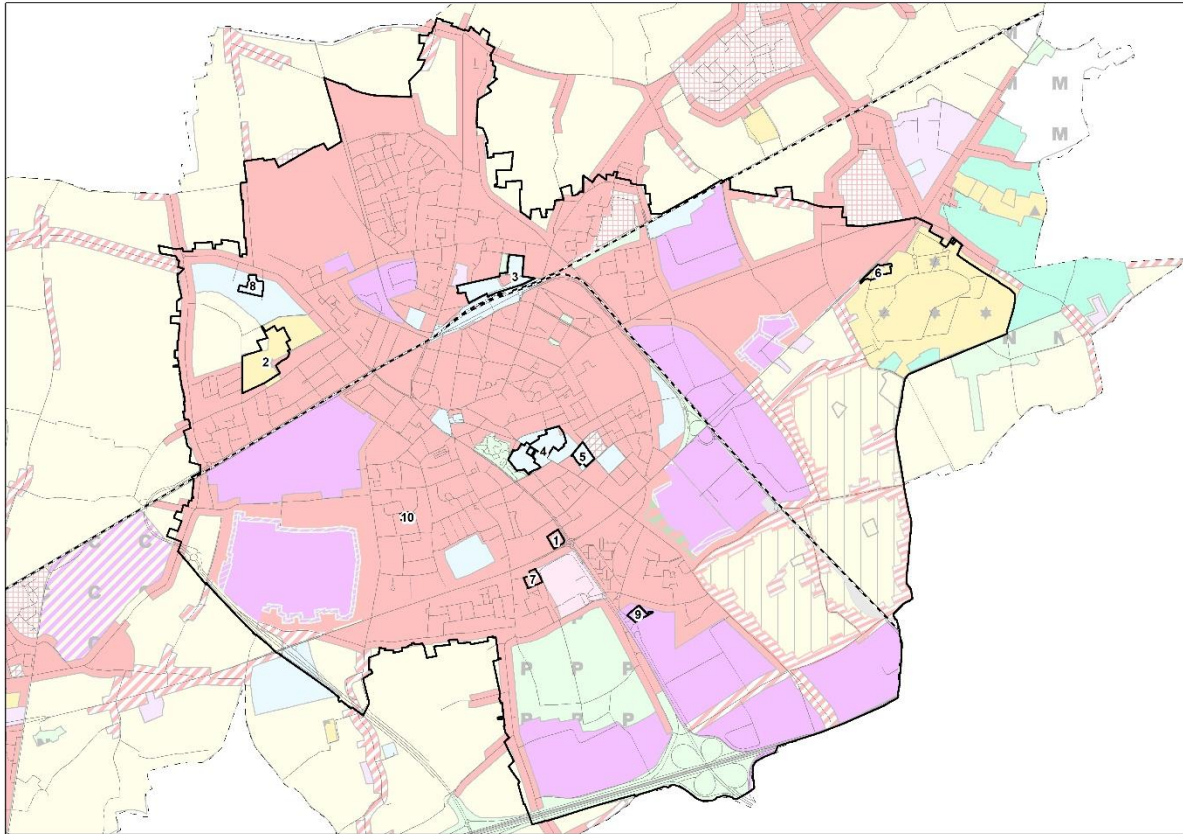
- het nieuwe zwembad moet, gelet op zijn regionaalstedelijke functie, gelegen zijn binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas¹;
- de locatie moet gelegen zijn in een daarvoor voorziene juiste juridische bestemming, zijnde recreatiegebied of gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen;
- de site moet nu of in de nabije toekomst vacant zijn.

Uit deze screening komen volgende potentiële zoeklocaties naar voren:

1. Sinbad: de huidige zwembadsite gelegen op de hoek Parklaan/N70
2. Sportcentrum Puyenbeke: een sportcentrum gelegen langsheen de Watermolenstraat bestaande uit overwegend voetbalterreinen en -stadion
3. Stationsomgeving Noord: een transformatiegebied ten noorden van het spoor bestaande uit een versleten scholensite van het GO!, beurs- en evenementenhal 't Bau-huis en een voormalige slachthuissite
4. Campus Moeland: de huidige ziekenhuiscampus langsheen de Hospitaalstraat die wenst te herlocaliseren naar de westrand van de stad
5. Sportcentrum De Witte Molen: een sportsite bestaande uit een voetbalterrein en looppiste gelegen langs de Azalealaan
6. Ruiterpiste De Ster: een zichtlocatie langs de Heidebaan thans in gebruik als paardenpiste

¹ zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas' definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 19 januari 2007

7. Volkstuinen Stanislav Maczekpark: een vrijliggend terrein achter freinetschool Villa Da Vinci van het GO! thans in gebruik als volkstuinencomplex
8. Weilanden Kleibeekstraat: te koop staande weilanden gelegen achter de hoeve Kleibeekstraat 136
9. VP-plein: een groen jeugdterrein gelegen Industriepark-Noord 33
10. Schoolterrein Beneluxstraat: freinetschool De Ark van het GO! gelegen Beneluxstraat 50 die wenst te verhuizen



Figuur 1 Zoeklocaties nieuw zwembad op gewestplan met aanduiding van het regionaalstedelijk gebied

Stap 2: Toetsing uitsluitingscriteria

Om de tien zoeklocaties verder te trechteren worden ze getoetst aan volgende doorslaggevende uitsluitingscriteria:

1. Voldoende beschikbare oppervlakte
2. Ligging en bereikbaarheid vanuit het stadscentrum
3. Realiseerbaar binnen een redelijke termijn

Elk van deze uitsluitingscriteria wordt hierna verder geduid en toegepast op de lijst van tien locatiealternatieven. Per criterium wordt telkens een overzichtstabel weergegeven, waarbij de uitgesloten zoekzones in rood worden aangeduid.

Uitsluitingscriterium 1: voldoende beschikbare oppervlakte

De locatie voor een nieuw zwembad moet voldoende groot zijn om het programma van een regionaalstedelijk zwembad te kunnen realiseren, incl. ruimte voor de nodige ruimtelijke inpassing en ontsluiting met parkeermogelijkheid.

Teneinde de benodigde oppervlakte voor het nieuw zwembad te bepalen, werd in eerste instantie benchmarkonderzoek van vergelijkbare recente zwembaden in regionaalstedelijk gebied gevoerd. In Aalst, Kortrijk en Oostende zijn relevante cases te vinden, die volgende cijfers geven (voor zover beschikbaar):

Zwembad	Totale vloeropp.	Grondopp. gebouw	Terreinopp.
Aalst	9.600 m ²		
Kortrijk		5.200 m ²	ca. 8.000 m ²
Oostende	8.158 m ²		ca. 8.000 m ²

Tabel 1 Benchmark van vergelijkbare recente zwembaden in regionaalstedelijk gebied

Uit eigen becijfering voor een nieuw zwembad met een 50-meterbad, instructiebad, speelbad en peuterbad wordt gekomen tot een grondoppervlakte voor het gebouw van ca. 5.500 m².² Verhogen we dit cijfer met 50%³ dan komen we tot een terreinoppervlakte van 8.250 m².

Op basis van het eigen programmatorisch onderzoek en bovenvermelde benchmark kunnen we er dus van uitgaan dat de noodzakelijke beschikbare terreinoppervlakte min. 8.000 m² moet bedragen. Elke site die kleiner is, komt per definitie niet in aanmerking als locatiealternatief.

	Zoekzones	Oppervlakte	Bereik	Termijn
1	Sinbad	10.878 m ²		
2	Sportcentrum Puyenbeke	106.329 m ²		
3	Stationsomgeving Noord	75.258 m ²		
4	Campus Moeland	65.662 m ²		
5	Sportcentrum De Witte Molen	16.599 m ²		
6	Ruiterpiste De Ster	14.665 m ²		
7	Volkstuinen St. Maczekpark	11.376 m ²		
8	Weilanden Kleibeekstraat	18.321 m ²		
9	VP-plein	10.738 m ² *20% ⁴		
10	Schoolterrein Beneluxstraat	4.939 m ²		

Tabel 2 Uitsluiting van zoekzones op basis van criterium 1

Uitsluitingscriterium 2: ligging en bereikbaarheid vanuit het stadscentrum

Aangezien veel bezoekers afkomstig zijn vanuit het stadscentrum (scholen en individuele bezoekers) dient de locatie van het zwembad zich te richten op de goede bereikbaarheid vanuit het stadscentrum. Aldus wordt een vlotte mobiliteit via de zachte modi en het openbaar vervoer

² Cijfers Sinbad

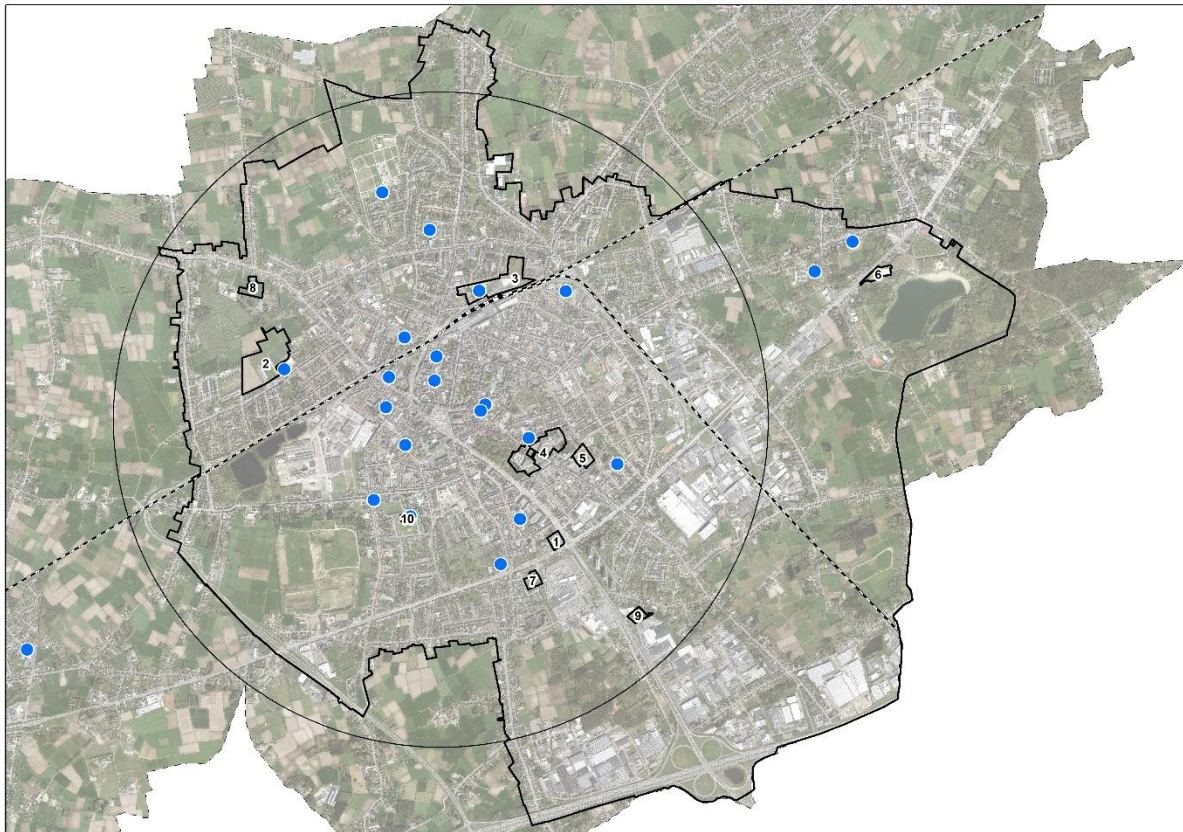
³ Voor interne (ontsluitings)infrastructuur, buffering, omgevingsaanleg, e.d.

⁴ De zone mag voor maximum 20% bebouwd worden volgens het RUP Industriepark-Noord (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2019).

als uitsluitend criterium gehanteerd. Hierbij wordt een ligging binnen een straal van ca. 2,5 km⁵ als parameter genomen.

Aantal zwemmers 2018:	
57.947	individuele bezoekers
108.593	schoolbezoeken
58.500	clubzwemmers

Cijfers Sinbad



Figuur 2 Zoeklocaties nieuw zwembad met aanduiding van de (basis)scholen en afstand van 2500m tot het stadscentrum

	Zoekzones	Oppervlakte	Bereik	Termijn
1	Sinbad	10.878 m ²	< 2,5 km	
2	Sportcentrum Puyenbeke	106.329 m ²	< 2,5 km	
3	Stationsomgeving Noord	75.258 m ²	< 2,5 km	
4	Campus Moeland	65.662 m ²	< 2,5 km	
5	Sportcentrum De Witte Molen	16.599 m ²	< 2,5 km	
6	Ruiterpiste De Ster	14.665 m ²	> 2,5 km	
7	Volkstuinen St. Maczekpark	11.376 m ²	< 2,5 km	
8	Weilanden Kleibeekstraat	18.321 m ²	< 2,5 km	
9	VP-plein	10.738 m ² *20%	< 2,5 km	
10	Schoolterrein Beneluxstraat	4.939 m ²	< 2,5 km	

Tabel 3 Uitsluiting van zoekzones op basis van criteria 1 en 2

⁵ Cf. Lobbenstadmodel (goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 september 2014)

Uitsluitingscriterium 3: realiseerbaar binnen een redelijke termijn

De realisatie van het nieuwe zwembad moet kunnen starten in de huidige bestuursperiode 2019-2024 zonder verlies van zwemwater tijdens de duur van de werken.

Aangezien de huidige ziekenhuiscampus pas ten vroegste verhuist in 2027 kan deze locatie niet langer weerhouden worden. Ook de huidige locatie is niet geschikt voor een nieuw zwembad aangezien het niet gewenst is om voor langere tijd geen zwembad te hebben in de stad.

	Zoekzones	Oppervlakte	Bereik	Termijn
1	Sinbad	10.878 m ²	< 2,5 km	Neen
2	Sportcentrum Puyenbeke	106.329 m ²	< 2,5 km	
3	Stationsomgeving Noord	75.258 m ²	< 2,5 km	
4	Campus Moeland	65.662 m ²	< 2,5 km	Neen
5	Sportcentrum De Witte Molen	16.599 m ²	< 2,5 km	
6	Ruiterpiste De Ster	14.665 m ²	> 2,5 km	
7	Volkstuinen St. Maczekpark	11.376 m ²	< 2,5 km	
8	Weilanden Kleibeekstraat	18.321 m ²	< 2,5 km	
9	VP-plein	10.738 m ² *20%	< 2,5 km	
10	Schoolterrein Beneluxstraat	4.939 m ²	< 2,5 km	

Tabel 4 Uitsluiting van zoekzones op basis van criteria 1,2 en 3

Op basis van bovenstaande uitsluitingscriteria blijven vijf locatiealternatieven overeind. In een volgende stap worden deze locaties diepgaander gescreend op relevante (milieu)disciplines.

Stap 3: Screening relevante (milieu)disciplines

Volgende locaties worden verder gescreend⁶:

- Zoeklocatie 2: Sportcentrum Puyenbeke
- Zoeklocatie 3: Stationsomgeving Noord
- Zoeklocatie 5: Sportcentrum De Witte Molen
- Zoeklocatie 7: Volkstuinen Stanislaw Maczekpark
- Zoeklocatie 8: Weilanden Kleibeekstraat

Volgende afwegingscriteria worden gehanteerd⁷:

- Bodem en water: watertoets en bodemonderzoeken
- Fauna en flora: biologische waardering
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie: onroerend erfgoed en archeologie
- Mens: externe mensveiligheid en eigendomsstructuur
- Mobiliteit: fiets, openbaar vervoer en autobereikbaarheid (ontsluiting en parkeren)

⁶ Om een beeld te kunnen geven van de grootte van het gebouw in verhouding tot de zoeklocatie wordt een vierkant van 75x75m weergegeven. Dit komt overeen met een ingeschatte grondoppervlakte van het gebouw van ca. 5.500 m².

⁷ De relevante (milieu)disciplines van een plan-mer-screening worden hier als screeningparameters gebruikt. Bij elk criterium wordt per locatie een score toegekend van negatief (--/-), neutraal (0) tot positief (+/++) effect.



Figuur 3 Zoeklocatie Sportcentrum Puyenbeke



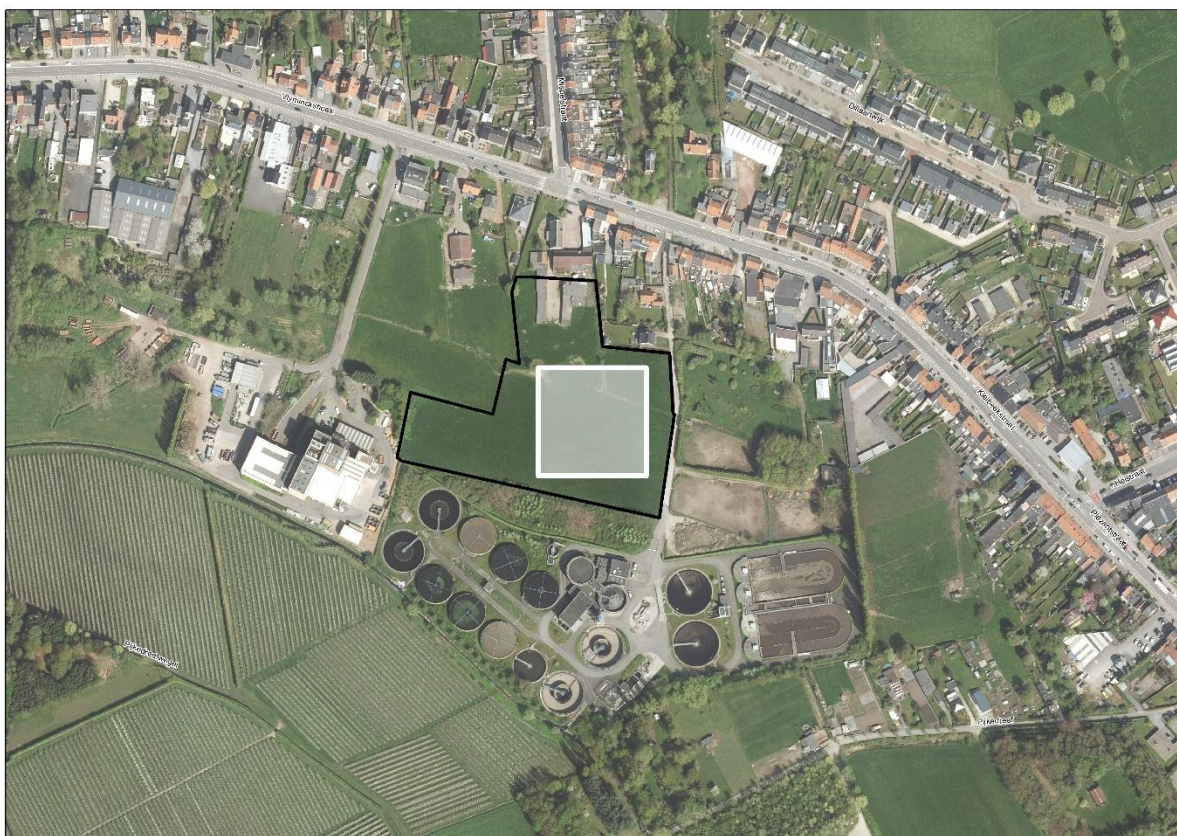
Figuur 4 Zoeklocatie Stationsomgeving Noord



Figuur 5 Zoeklocatie Sportcentrum De Witte Molen



Figuur 6 Zoeklocatie Volkstuinen Stanislaw Maczekpark



Figuur 7 Zoeklocatie Weilanden Kleibeekstraat

DISCIPLINES BODEM EN WATER

Watertoets:

Bespreking op basis van raadpleging watertoetskaarten (overstromingsgevoelige gebieden).⁸

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden	0
3	Stationsomgeving Noord	Niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden	0
5	Sportcentrum De Witte Molen	Niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden	0
7	Volkstuinen Stanislav Maczekpark	Niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden	0
8	Weilanden Kleibeekstraat	Niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden	0

Bodemonderzoeken:

Bespreking op basis van informatie OVAM en Stad Sint-Niklaas.

⁸ www.geopunt.be

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Kadastrale percelen waar geen Vlarebo-inrichtingen zijn of waren.	0
3	Stationsomgeving Noord	Site GO! en 't Bau-huis: kadastrale percelen waar Vlarebo-inrichtingen zijn of waren en waar dus nog oriënterend bodemonderzoek moet gebeuren. ⁹ Slachthuisite: kadastraal perceel waar bodemverontreiniging is vastgesteld waarvoor verdere maatregelen noodzakelijk zijn.	-/0
5	Sportcentrum De Witte Molen	Kadastrale percelen waar Vlarebo-inrichtingen zijn of waren en waar dus nog oriënterend bodemonderzoek moet gebeuren. ¹⁰	-/0
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Kadastrale percelen waar geen Vlarebo-inrichtingen zijn of waren.	0
8	Weilanden Kleibeekstraat	Kadastrale percelen waar geen Vlarebo-inrichtingen zijn of waren.	0

DISCIPLINES FAUNA EN FLORA

Biologische waardering:

Bespreking op basis van raadpleging biologische waarderingskaart - versie 2.¹¹

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Biologisch minder waardevol	0
3	Stationsomgeving Noord	Niet gekarteerd	0
5	Sportcentrum De Witte Molen	Biologisch minder waardevol	0
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Biologisch minder waardevol	0
8	Weilanden Kleibeekstraat	Deels biologisch minder waardevol en deels complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen	0

DISCIPLINES LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Onroerend erfgoed:

Bespreking op basis van raadpleging erfgoedkaarten (beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed).¹²

⁹ Perceel 421H (GO!): metaalbewerking, opslag mazout (> 20.000 liter), autoherstelwerkplaats (incl. spuitcabine, stallen voertuigwrakken) en perceel 400G ('t Bau-huis): opgenomen door OVAM als potentieel verontreinigde site op basis van vastgesteld sluikstort (3 containers met afval) dd. 17-11-1993

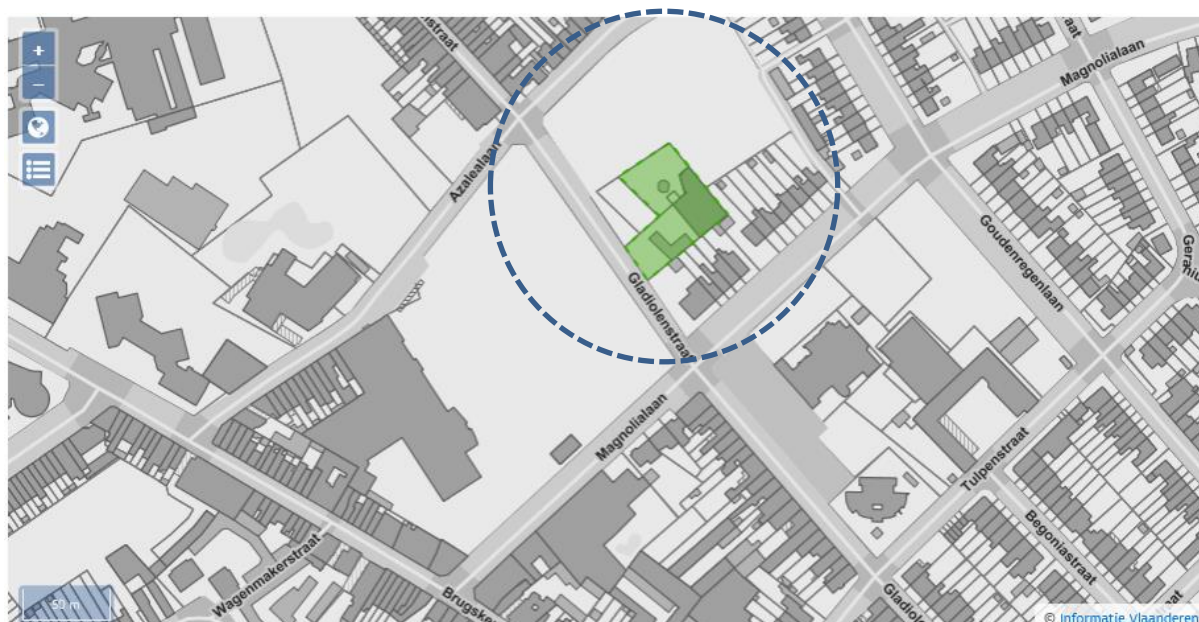
¹⁰ Perceel 1350M: opslag mazout (> 20.000 liter)

¹¹ www.geopunt.be

¹² www.geopunt.be

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Geen erfgoedobjecten	0
3	Stationsomgeving Noord	Geen erfgoedobjecten	0
5	Sportcentrum De Witte Molen	De Witte Molen is aangeduid als beschermd monument en vastgesteld als bouwkundig erfgoed	--
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Geen erfgoedobjecten	0
8	Weilanden Kleibekstraat	Hoeve Kleibekstraat 136 is aangeduid als beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht en vastgesteld als bouwkundig erfgoed	-

(--) Door de gewijzigde economische context en de toegenomen ruimtelijke ontwikkelingen zijn de traditionele molenlandschappen bedreigd. Bebouwing en bebossing in de omgeving van een windmolen zorgen voor turbulenties, waardoor de windvang verstoord wordt en de molen slecht of helemaal niet draait. De impact van constructies en aanplantingen op de windvang wordt bepaald door hun hoogte en vorm en door de ligging van de molen. In een dichtbebouwde of beboste zone kan men inzetten op vrijwaring van de windvang door het creëren van een windcorridor. Men focust hierbij best op de vrijwaring van de zuidwestelijke-noordoostelijke zone voor windaanvoer en -afvoer.¹³ In Nederland werkt men met een biotoopformule om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen. De eerste 100 meter dient alvast vrij te zijn van obstakels.¹⁴ Voor de instandhouding van De Witte Molen als levend monument worden dan ook best geen nieuwe constructies in de omgeving gebouwd. Zie onderstaande figuur.



¹³ www.onroerenderfgoed.be/blog/wat-als-een-molen-geen-wind-vangt

¹⁴ www.molenbiotoop.nl

Archeologische onderzoeksgebieden:

Bespreking op basis van raadpleging LAA.¹⁵

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Geen of beperkt aandachtsgebied	0
3	Stationsomgeving Noord	Geen aandachtsgebied	0
5	Sportcentrum De Witte Molen	Geen aandachtsgebied	0
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Geen aandachtsgebied	0
8	Weilanden Kleibeekstraat	Geen aandachtsgebied	0

DISCIPLINE MENS

Externe mensveiligheid:

Bespreking op basis van de RVR-toets.¹⁶

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Gelegen buiten de bufferzone van 2km rond een Seveso-inrichting	+
3	Stationsomgeving Noord	Gelegen binnen de bufferzone van 2km rond een Seveso-inrichting	0
5	Sportcentrum De Witte Molen	Gelegen binnen de bufferzone van 2km rond een Seveso-inrichting	0
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Gelegen binnen de bufferzone van 2km rond een Seveso-inrichting	0
8	Weilanden Kleibeekstraat	Gelegen buiten de bufferzone van 2km rond een Seveso-inrichting	+

Eigendomsstructuur:

Bespreking op basis van informatie kadaster en Stad Sint-Niklaas.

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Sportsite Puyenbeke in eigendom ¹⁷ , aanpalende recreatiegronden in private eigendom	+
3	Stationsomgeving Noord	't Bau-huis in eigendom (5.532 m ²), parking ¹⁸ en scholensite in eigendom van het GO!, voormalige slachthuissite in private eigendom	-/+

¹⁵ Bron: Erfpunt

¹⁶ www.milieuinfo.be/rvr

¹⁷ Vanaf 1 juli 2019 verhuurd voor een duurtijd van 3 jaar

¹⁸ In opstal gegeven aan de stad tot 13 september 2051

5	Sportcentrum De Witte Molen	In eigendom	+
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	In eigendom van het GO! ¹⁹	--
8	Weilanden Kleibeekstraat	Niet in eigendom, staat te koop	-

DISCIPLINE MOBILITEIT

Fiets:

Bespreking op basis van fietsnetwerk Sint-Niklaas.²⁰

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Gelegen langs lokale functionele fietsroute (Pijkedreef) en toekomstige LAF langs Molenbeek	+
3	Stationsomgeving Noord	Gelegen op een kruispunt van fietssnelwegen (hoofdroute BFF)	++
5	Sportcentrum De Witte Molen	Gelegen in stadscentrum.	+
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Voldoende fietsinfrastructuur aanwezig, oversteekbaarheid rotonde N70 is een knelpunt	0
8	Weilanden Kleibeekstraat	Fietsinfrastructuur voldoet niet aan fietsvademecum, gelegen langs drukke invalsas en slechte oversteekbaarheid	-

Openbaar vervoer:

De bespreking houdt rekening met een sterke rationalisering van het openbaar vervoersaanbod in het toekomstig vervoersmodel van De Lijn.²¹

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	In het kader van het nieuw vervoersplan van De Lijn zal er geen buslijn meer lopen door de Watermolenstraat.	-
3	Stationsomgeving Noord	Alle lijnen komen samen in de stationsomgeving en gelegen langs treinnet (station)	++
5	Sportcentrum De Witte Molen	Op wandelafstand gelegen van de buscorridor	+
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Goede streeklijnenbediening ten westen (N70) en nabij halte Waasland Shopping	+
8	Weilanden Kleibeekstraat	Streeklijnenbediening ten noorden	0/+

¹⁹ Het GO! wenst minimaal een deel van de terreinen te behouden in functie van de verhuis van De Ark en uitbreidingsreserve waardoor de beschikbare terreinoppervlakte mogelijks te klein wordt

²⁰ Zie Mobiliteitsplan Sint-Niklaas - Figuur 24: BFF en lokaal fietsroutenetwerk Sint-Niklaas

²¹ Huidig netplan raadpleegbaar op: www.delijn.be/nl/perronindeling/netplannen/netplannenovl.html

Ontsluiting auto:

Bespreking op basis van gewenste wegencategorisering.²²

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Dichtbij hogere wegennet (westelijke tangent)	+
3	Stationsomgeving Noord	Ontsluiting via 2 tangenten	+
5	Sportcentrum De Witte Molen	Geen bijkomend autoverkeer gewenst in het kader van wijkcirculatieplan	-
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Ontsluiting via N70 en N16	+
8	Weilanden Kleibeekstraat	Reeds drukke invalsweg (N403) en bijkomend kruispunt niet gewenst op secundaire weg	--

Parkeren:

Voor parkeren is het belangrijk dat de nieuwe locatie voldoende parkeerruimte kan voorzien. Volgens de parkeernorm voor een zwembad worden min. 8 en max. 10 parkeerplaatsen gerekend per 100m² oppervlakte bassin.²³ Het nieuwe zwembad voorziet ca. 1.690 m² zwemwater.²⁴ Dus moeten er tussen 135 en 169 parkeerplaatsen worden voorzien.²⁵

	Zoeklocatie	Bespreking	Score
2	Sportcentrum Puyenbeke	Voldoende (parkeer)ruimte beschikbaar (140 pp)	+
3	Stationsomgeving Noord	Parking 't Bau-huis (154 pp) inzetbaar mits heroriëntatie, voldoende ruimte beschikbaar binnen zoekgebied	0
5	Sportcentrum De Witte Molen	Geen plaats voor extra parkeerruimte en reeds hoge parkeerdruk in de omgeving	-
7	Volkstuinen Stanislaw Maczekpark	Geen plaats voor extra parkeerruimte, niet complementair met parking WSC en parkeerdruk	-
8	Weilanden Kleibeekstraat	Voldoende plaats voor parkeerruimte	+

SAMENVATTING

Zoeklocatie	2	3	5	7	8
Water	0	0	0	0	0
Bodem	0	-/0	-/0	0	0
Biodiversiteit	0	0	0	0	0
Erfgoed	0	0	--	0	-
Archeologie	0	0	0	0	0
Veiligheid	+	0	0	0	+
Eigendom	+	-/+	+	--	-
Fiets	+	++	+	0	-

²² Zie Mobiliteitsplan Sint-Niklaas - Figuur 14: Wegencategorisering op korte termijn

²³ Bron: CROW

²⁴ Cijfers Sinbad

²⁵ Ter vergelijking: Sinbad heeft 91 parkeerplaatsen

Openbaar vervoer	-	++	+	+	0/+
Ontsluiting	+	+	-	+	--
Parkeren	+	0	-	-	+

(--/-) negatief, (0) neutraal, (+/++) positief effect

Conclusie

Uit de screening komen twee locaties naar voren die in aanmerking kunnen komen voor een nieuw zwembad, namelijk Sportcentrum Puyenbeke en Stationsomgeving Noord. De andere zoeklocaties worden niet langer weerhouden omwille van de uitsluitingscriteria of te negatieve afwegingscriteria. Om een keuze te maken tussen de twee voorkeurslocaties kan gekeken worden naar het gewenste beleid en naar de financiële impact.