

Bijlage 3 bij: Beslisnota aan de raad over investering in nieuw zwembad
Datum: 06 november 2025 (Z/25/1349948)
Betreft: - Locatie-onderzoek zwembad De Meerval
- Voorkeurslocatie "Campus van Wijchen"

Locatieonderzoek nieuw zwembad in Wijchen

Inleiding

Het huidig zwembad De Meerval is toe aan vervanging. De gemeenteraad heeft in juni 2024 ingestemd met de bouw van een nieuw zwembad. Het college besloot in januari 2025 tot een locatieonderzoek. De notitie geeft de zoek- en selectiecriteria aan voor het locatie-onderzoek voor een nieuw zwembad.

Locatiegebied

De nieuwe zwemvoorziening is gericht op de Wijchense inwoners met een duidelijke recreatiefunctie en goede faciliteiten voor de verenigingen. Met dit kader is het onderzoek uitgevoerd. Het nieuwe zwembad:

- is centraal gelegen voor de inwoners;
- is goed en veilig bereikbaar voor alle doelgroepen;
- beschikt over voldoende ruimte voor gratis parkeren met auto's en fietsers;
- is goed bereikbaar met openbaar vervoer;
- is op een locatie in eigendom van een van de gemeente of de benodigde grond kan tegen marktconforme voorwaarden worden verworven.

De potentiële locaties zijn tijdens het onderzoek langs onderstaande criteria gelegd. Zo kwam een rangorde tot stand in de mate waarin locaties kansrijk zijn.

De criteria

A. Ruimtelijk beleid, Omgevingsplan & Milieu

Voor elke nieuwbouwlocatie zal een planprocedure nodig zijn. De vraag is in hoeverre de beoogde functie planologisch inpasbaar is in het ruimtelijke-functionele beleid, zoals dat is vastgelegd in structuurvisies en landschapsplannen.

Bij de beoordeling zijn uiteraard betrokken: geluid, geur, natuur, flora- & fauna, bodem (archeologie), verkeer en externe veiligheid. Een zwembad valt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in milieucategorie 3.1 waarbij met een richtafstand van 50 meter tot woningen rekening moet worden gehouden. Een zwembad is een geurgevoelig object en in het kader van externe veiligheid een kwetsbaar object. De milieuzonering werkt twee kanten op vanuit:

- het zwembad naar de omgeving en
- de omgeving naar het zwembad. Denk aan (agrarische) bedrijven.

B. Ruimtebehoefte

In de verkenning voor nieuwbouw van het nieuwe zwembad is rekening gehouden met een grondbehoefte van circa 7.500 m².

C. Bereikbaarheid fiets, auto en Openbaar vervoer

Een zwembad is een voorziening met een verkeers-aantrekkende werking. Uitgangspunt is dat het locatiegebied met auto, fiets en openbaar vervoer goed en (sociaal) veilig bereikbaar is. Bij openbaar vervoer is mogelijk een onderscheid aan de orde tussen de

lijndiensten van BRENG en de buurtbus. Is er sprake van een directe lijn en met welke intensiteit van de dienstregeling (overdag en 's avonds).

D. Inpassing woonomgeving

Een directe relatie met de woonomgeving is minder gewenst. Gelet op de specifieke functie van het zwembad is ook gekeken naar sociaal culturele en sportvoorzieningen die het niveau van de dorpskern overstijgen. In combinatie met een andere sportvoorziening kan het nieuwe zwembad maatschappelijke meerwaarde opleveren.

E. Voedingsgebied en ligging

Hoe korter de afstand naar het zwembad, hoe lager de drempel voor inwoners om er gebruik van te maken. Een gunstige ligging heeft ook positieve invloed op het gebruik van de fiets en E-bike als vervoersmiddel.

F. Beschikbaarheid

De beschikbaarheid van een locatie wordt ook bepaald door het antwoord op de vraag is:

- de grond in gemeentelijk eigendom?
- de grond in gemeentelijk eigendom verpacht of heeft deze een specifieke bestemming?
- de grond in gemeentelijk eigendom benodigd voor toekomstige ontwikkelingen?
- de vraagprijs voor de eventuele grondverwerving marktconform ?

Dit criterium is betrokken bij het criterium "Grond gebonden kosten".

G. Grond gebonden kosten

Dit criterium vergelijkt potentiële locatiegebieden op de volgende aspecten:

- Op een locatie is mogelijk sprake van kosten voor verwerving van de benodigde grond.
- Op een locatie kunnen bestaande rechten en beperkingen zitten. Het vrij maken hiervan brengt mogelijk kosten met zich mee.
- Op een locatie ontstaan misschien kosten voor het bouwrijp maken.

Een planeconoom heeft de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en die van grondverwerving per locatiegebied indicatief geraamd. Die ramingen zijn primair voor een onderlinge vergelijking van locaties. Niet voor het vaststellen van budgetten.

H. Energie

Nieuwe zwembaden worden in beginsel "all-electric" gebouwd. Dus zonder gasaansluiting. Tenzij sprake is van netcongestie en daarmee hebben we in de regio te maken. Een nieuwe stroomaansluiting voor een zwembad is in elk geval tot 2032 niet mogelijk. Tijdens het onderzoek bleek dat het criterium "energie" en dan vooral op het aspect van duurzame energie weinig onderscheidend is. De energietransitie is met veel (wettelijke) onzekerheden omgeven. We hebben wel gekeken welke mogelijke locaties in de buurt liggen van het beoogde warmtenet volgens de "Tussenbalans richting een businesscase voor een warmtenet in Wijchen" van 21 Augustus 2025.

Locatiegebied "Campus van Wijchen"

We beschouwen het locatiegebied "Campus van Wijchen" als de meest kansrijke locatie voor de nieuwbouw van De Meerval. Hier is bedoeld de parkeerplaats tussen het hockeyveld en de Valendrieseweg. De locatie ligt ruimtelijk gezien zeer gunstig met weinig beperkingen en is goed bereikbaar met de auto en de fiets. Voor het openbaar vervoer is men aangewezen op de buurtbus. Met de fiets is de locatie voor veel inwoners uit de kern Wijchen binnen 10 minuten bereikbaar. Pluspunt is de directe link met het op de Campus aanwezige Mozaïek, de hockeyvereniging, sportcentrum Arcus, Maaswaal college en de crossbaan.

De grond is gemeentelijk eigendom met de bestemming "groen". Aandachtspunt is de compensatie van groen, archeologie en de waterberging. Er moet grond verworven worden om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren.

Geraamde kosten van: bouwrijp/woonrijp maken, verwerving/inbrengwaarde is € 1.320.000,- exclusief btw. De kosten van parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de investeringsraming van Synarchis. Basis: Grondprijzenbrief Wijchen 2025. Het bedrag is verwerkt in de structureel jaarlijkse kosten van de investering in een intergemeentelijk zwembad. De kosten van parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de investeringsraming van Synarchis.

De afbeelding hiernaast geeft de reistijd per fiets in minuten aan tot het locatiegebied voor het grootste deel van de inwoners van Wijchen.

Reistijden per fiets

