Gemeenteraad Oss

Maatschappelijke Ontwikkeling
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
8 juni 2021	4542334	K. Brooijmans	(62)9750

Onderwerp

Voortgang proces nieuw zwembad

Geachte raadsleden,

Hierbij informeren wij uw raad over de stand van zaken in het proces nieuw zwembad. De vorige raadsinformatiebrief dateert van 23 maart 2021.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

In dit eerste half jaar van 2021 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad. Er zijn wel zaken in gang gezet en voorbereidingen getroffen die de opmaat voor besluitvorming door uw raad dit najaar, inluiden. We informeren u zoals beloofd, voor de zomer over de huidige stand van zaken.

Wat is de kernboodschap?

Verschillende processen lopen of zijn in gang gezet die we onder de volgende kopjes nader zullen toelichten:

1. Configuratie
2. Aanbestedingsadvies en marktconsultatie
3. Communicatie
4. Ruimtelijke inpassing
5. Voorbereidingskrediet en bestemmingsplanprocedure
6. Planning

1. Configuratie

In de raadsinformatiebrief van maart 2021 beloofden we u voor de zomer de definitieve configuratie van het nieuw te bouwen zwembad voor te leggen. Uit onze gesprekken met de Vereniging van Gebruikers, St. Golfbad Oss en de Golfbad Exploitatie BV is duidelijk geworden dat er een verschil van inzicht, wens en verwachting is als het gaat over die configuratie. Dat verschil concentreert zich op de afmetingen van het wedstrijdbad. Dat is nu 25 x 33 m. Ook in de nieuwbouw is dit formaat wedstrijdbad voorzien.
De verenigingen pleiten voor een groter wedstrijdbad (25 x 50 m) waarbinnen ze kunnen groeien als vereniging in aantal leden en in programmering. Ze voorzien dat de huidige afmeting van het wedstrijdbad (25 x 33 m) die groeimogelijkheden onvoldoende biedt. Met behulp van praktijkvoorbeelden beargumenteren zij dat een 50m bad financieel past binnen de kaders van de gemeenteraad (ca. € 27 miljoen).
De exploitant heeft een verantwoordelijkheid om de haalbaarheid van prestaties en wensen aan te geven en door te rekenen. Zij voorziet een investeringslast en ook exploitatiebelasting bij een 50m wedstrijdbad die niet past binnen de financiële kaders van de gemeenteraad. De hogere investering zou dermate belastend zijn voor de exploitatie dat de hogere kosten voor rekening komen van de verenigingen en gebruikers.
De beschikbare doorrekeningen uit 2018 bieden onvoldoende houvast om een goede conclusie te kunnen trekken. We hebben daarom een haalbaarheidsonderzoek uitgezet bij een extern bureau om de (meer)kosten in beeld te krijgen en de mogelijkheden en kansen voor de exploitatie aan te geven.
De opdracht is geschreven door de Vereniging van Gebruikers en de St. Golfbad Oss samen. De uitkomsten van de haalbaarheidsstudie zijn doorslaggevend voor zowel de gebruikers als de exploitant. We verwachten de rapportage eind juni 2021.

2. Aanbestedingsadvies en marktconsultatie

Onderzoeksbureau HEVO heeft een aanbestedingsadvies uitgebracht. Het advies bespreekt de voorkeur voor ‘Design & Build’ maar merkt ook op dat marktpartijen minder geneigd zijn het risico te dragen dat bij deze contractvorm hoort, en dat betekent dat we ook naar andere vormen kijken.
De verwachting is dat een integraal ontwerpteam (uitgebreid met een aannemer en een installateur) beter zal aansluiten bij de huidige markt. Daarin is de opdrachtgever (dat is de gemeente) aan zet, houdt regie op het totale proces maar draagt ook risico.

HEVO adviseert om een marktconsultatie te organiseren en daarin twee zaken te onderzoeken. Als eerste is dat: of een definitieve prijsvorming te organiseren is middels een

'Design & Build'-aanbesteding op basis van een Programma van Eisen. De tweede onderzoeksvraag is: of het model met de aanpak van een integrale bouwteamselectie in een UAV-GC-contract[1] haalbaar is.
De marktconsultatie zal uitsluitsel geven over welke vorm het meest kansrijk is. We hebben een shortlist van bedrijven waar we de vragen aan voor gaan leggen. In het kader van de transparantie en het kunnen inzetten van de verkregen informatie bij de daadwerkelijke aanbesteding die Europees is, zorgen we voor een goede verslaglegging. De gesprekken starten in juli 2021.

3. Communicatie

Op basis van een communicatieplan is vastgelegd hoe, en met wie we, op welk moment communiceren. Daarin werken we nauw samen met het Golfbad.
We communiceren via een aantal kanalen met stakeholders. Eind maart 2021 is de eerste nieuwsbrief verschenen. Inmiddels zijn er 119 mensen geabonneerd op de nieuwsbrief.
Op de website van de gemeente Oss is een pagina ingericht met basisinformatie. Zie: https://www.oss.nl/inwoners/actueel/plannen-en-projecten/zwembad_van_de_toekomst.htm
Voor de zomer zullen we opnieuw een nieuwsbrief verzenden.

4. Ruimtelijke inpassing

De ruimtelijke inpassing van het Zwembad van de Toekomst aan de Osseweg is zoals eerder aangegeven geen enkel probleem in ruimtebeslag. Echter het gaat hier om een gebiedsontwikkeling waar naast het nieuwe zwembad ook het ICVL (Innovatie Centrum Verkeer en Logistiek) en een extra voetbalveld voor Berghem Sport zal worden ingepast. Ook SCOSS (Schaats- en Skeelerclub Oss) heeft laten weten op deze plek een skeelerbaan te willen onderzoeken. Voor het stroomlijnen en samenbrengen van al deze ontwikkelingen in dit gebied zal een projectleider voor de gebiedsontwikkeling worden aangetrokken.

5. Voorbereidingskrediet bestemmingsplanprocedure

In de MARAP is een voorbereidingskrediet gevraagd en opgenomen van € 150.000. Het gaat hier expliciet om de kosten voor aanbesteding en onderzoeken die te maken hebben met de bestemmingsplanprocedure zoals Flora & Fauna, archeologie, bodemonderzoek enz. In de

---

[1] UAV-GC staat voor Uniforme Administratieve Voorwaarden - Geïntegreerd Contract. Deze voorwaarden zijn een combinatie van inkoop- en leveringsvoorwaarden. Het integreren van verschillende bouwfasen in een geïntegreerd contract levert mogelijk een aantal voordelen op. Overigens zijn deze voorwaarden niet automatisch van toepassing, zij moeten expliciet van toepassing worden verklaard in de overeenkomst.

hoogte van het gevraagde voorbereidingskrediet is rekening gehouden met een financiële inbreng naar rato, van het ICVL.

6. Planning

Uw raad was beloofd dat de samenstelling - ook wel configuratie, helder zou zijn voor de zomer van 2021. Dat proces loopt zoals aangegeven nog. De uitkomst zal niet ter discussie staan en belooft daarmee een gedragen conclusie waar alle betrokkenen achter staan.
We gaan er daarom voorlopig nog steeds vanuit dat er een krediet voor de ontwerp- en voorbereidingsfase aan uw raad kan worden voorgelegd in het najaar van dit jaar.

Wat zijn de nu bekende risico's?

Naast het lopende gesprek over wensen, eisen en configuratie, heeft ook de belastingdienst nog geen uitspraak gedaan over het winstoogmerk en Btw-plicht van de Golfbad Exploitatie BV. De uitspraak van de belastingdienst is voor de inrichting van het verdere proces en de uiteindelijke kredietaanvraag van belang. Winstoogmerk is voorwaardelijk voor het doorgaan op de ingeslagen route. Komt er geen winstoogmerk dan is de Btw voor de bouw niet aftrekbaar. Dat zet het benodigde budget onder druk. Ook heeft het mogelijk invloed op de keuze voor de configuratie alsook op het onderdeel commercie en recreatie in het concept.

Wat is het vervolg?

De processen leiden tot een definitieve samenstelling (configuratie) met passend Programma van Eisen voor een nieuw te bouwen zwembad.
We informeren de gemeenteraad over de uitspraak van de belastingdienst, de definitieve samenstelling en de aansluiting op de door uw raad gestelde kaders. Daarbij maken we die aansluiting ook op de wensen van de gebruikers en de exploitant inzichtelijk. Een exploitatie opzet voor het nieuwe zwembad is daar onderdeel van.

In het najaar van 2021 leggen we ter besluitvorming een kredietaanvraag voor ten behoeve van de ontwerp- en voorbereidingsfase.

Volgvel	Ons kenmerk
5	4542334

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

De secretaris, De burgemeester,

Drs. H. Mensink Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Samenvatting
In het proces om te komen tot een nieuw zwembad zijn verschillende stappen gezet. We lichten in deze raadsinformatiebrief toe welke stappen dat zijn.
De samenstelling of configuratie van het nieuwe zwembad is nog niet helder. De gesprekken met betrokkenen gaan over de maat van het wedstrijdbad. Om het gesprek erover op een objectieve manier te kunnen voeren hebben we een haalbaarheidsonderzoek uitgezet. We verwachten de resultaten daarvan eind juni 2021.
Voor de locatie aan de Osseweg in Berghem bereiden we een planprocedure voor die moet leiden tot een gewijzigde bestemming. De onderzoeken daarvoor zoals Flora & Fauna, archeologie en bodemonderzoek zijn uitgezet. Er is een apart voorbereidingskrediet hiervoor aangevraagd waarbij ook rekening is gehouden met de financiële inbreng van het ICVL (Innovatie Centrum Verkeer en Logistiek).
We verwachten dat we in het najaar van 2021 de kredietaanvraag voor de ontwerp- en voorbereidingsfase ter besluitvorming aan uw raad kunnen voorleggen.