

Aan	College van burgemeester en wethouders
Betreft	Oplegnotitie verdiepend locatieonderzoek zwembad
Van	5.1.2e / 5.1.2e
Datum	14 januari 2025

Aanleiding

Het college heeft op 15 oktober 2024 opdracht gegeven om een vijftal locaties voor nieuwbouw van het zwembad verdiepend te onderzoeken. Het gaat om de locaties:

- De bestaande plek in Oss (Euterpelaan 1 Oss);
- De beoogde plek in Berghem (Osseweg Berghem);
- Amstelhoef (locatie Heihoekstraat/Boschepad/Amsteleindstraat Oss);
- Talentencampus (hoek Doktor Saal van Zwanenbergsingel/Joannes Zwijsenlaan Oss);
- Cito (Kloosterstaat Oss).

Het verdiepend locatieonderzoek (18 december 2024) is in concept gereed. In de bijlage van deze memo treft u dit aan.

Het is naar aanleiding van dit onderzoek nodig een keuze te maken over ontwikkeling van het zwembad op een:

1. locatie die op grond van dit verdiepend locatieonderzoek uit drie ruimtelijk voorstelbare locaties de voorkeur geniet, namelijk de locatie Euterpelaan 1 te Oss, en daarvoor nader onderzoek te verrichten
2. (of op een) locatie die ruimtelijk voorstelbaar is en vanuit complexiteit (haalbaarheid) de voorkeur geniet, namelijk de locatie Osseweg te Berghem

Advies

1. Op basis van de voor- en nadelen (kansen en risico's) van de twee locaties adviseren wij de keuze voor de beoogde locatie aan de Osseweg te handhaven. Dit is een afweging van ruimtelijke aspecten, haalbaarheid en de consequenties die voortkomen uit het lopende project.
2. Het verdiepend locatieonderzoek te beschouwen als een herijking van de onderbouwing van de locatiekeuze door de gemeenteraad uit 2020 voor de Osseweg Berghem en dit onderzoek definitief en openbaar te maken.

Consequenties, kansen en risico's van een keuze voor Euterpelaan 1

Hieronder bespreken we consequenties, kansen en risico's in brede zin bij een keuze voor een andere locatie dan de Osseweg in Berghem.

- Uitstel besluitvorming huidige beoogde locatie

Het is aan de gemeenteraad om te kiezen voor een andere locatie voor het zwembad dan de Osseweg. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2020 besloten het zwembad te ontwikkelen aan de Osseweg in Berghem. Op 26 januari 2023 besloot de raad de huidige configuratie van de gebruikers van het zwembad als uitgangspunt te nemen, en gaf opdracht tot uitvoering aan het college. Indien het college de locatie Euterpelaan 1 voor het zwembad wil voorstellen aan de gemeenteraad, betekent dat, ongeacht het dan te nemen besluit van de raad, uitstel van planvorming en verdere besluitvorming voor de Osseweg. De planning van de ontwikkeling van het zwembad schuift daarmee op. Het is noodzakelijk hiermee in de openbaarheid te treden en de ontwikkeling Osseweg on hold te zetten.

- Een gebiedsvisie dan wel een verkenning voor de Euterpelaan ontbreekt nog

De Euterpelaan maakt onderdeel uit van de 'Spoorzone'. Het is nog onbekend wat vanuit het Ontwikkelperspectief Spoorzone gaat landen in dit gebied, welk plan voor het naastgelegen spoor wordt ontwikkeld en welk ruimtebeslag dat gaat hebben. Het gebied maakt tegelijkertijd deel uit van het gebied 'Oss Centraal'. Ook van die plannen is nog onvoldoende bekend. Ideeën voor het spoor en voor (woningbouw) projecten in de gebieden van Spoorzone en Oss Centraal moeten voor visieontwikkeling Euterpelaan 1 verder uitgewerkt zijn.

Als gekozen wordt voor de locatie Euterpelaan voor het nieuwe zwembad, of als de locatiekeuze uitgesteld wordt, omwille van een goed vergelijk van deze locatie met de locatie Osseweg, moet eerst die visie op het gebied ontwikkeld worden. Wellicht is in eerste instantie een verkenning met het zwembad als uitgangspunt en een quickscan op onderdelen voldoende (vergelijk vlekkenplan Osseweg). Mocht de gemeente daarop besluiten het zwembad op deze locatie te ontwikkelen kan een visie of ontwikkelplan volgen (binnen/in relatie tot de ontwikkeling van Oss Centraal). Daarbij moeten uiteraard ook belanghebbenden bij het gebied (wijkraad, ondernemers, omgeving etc.) betrokken worden. Bovendien, andere partijen in het gebied willen mogelijk mee in een gebiedsontwikkeling en moeten betrokken worden bij een gebiedsvisie voor herontwikkeling. Als er een visie of verkenning is, en indien het zwembad als functie mogelijk kan zijn, moet een aantal onderzoeken naar het zwembad plaatsvinden (verkeer, bodem, milieu etc.). Het gebied is grotendeels in eigendom van de gemeente. Ontwikkeling van een visie kost naar verwachting minimaal een jaar. Daarna moet zo nodig, indien de Osseweg nog niet is afgeschreven als mogelijke locatie, het vergelijk gemaakt worden met de locatie Osseweg voor het zwembad.

- Kosten en consequenties uit uitstel vervolg planvorming zwembad Osseweg

Uitstel van het project met zeker een jaar heeft financiële consequenties, vanwege de stijgende kosten voor materiaal en personeel, waardoor het project financieel onhaalbaar kan worden.

Daarnaast kan de exploitatie van het huidige zwembad steeds complexer en duurder worden, doordat er steeds meer en langer onderhoud en reparatie nodig is van bestaande zwembad, er mogelijk minder bezoekers komen vanwege achteruitgang van de accommodatie enzovoorts. Aanvullend risico is daarbij dat bepaalde onderzoeken voor de gebiedsontwikkeling die gedaan zijn voor de Osseweg verouderen en geactualiseerd moeten worden, indien de Osseweg alsnog gekozen wordt. Dat kost vooral tijd.

- Vergelijk in ontwikkelingskosten

Een financiële vergelijking tussen de locaties is nog lastig omdat er geen gebiedsvisie/verkenning en uitwerking met onderzoeken ligt voor het zwembad aan de Euterpelaan. Maar gezien de ligging van deze locatie en de kwaliteitseisen die aan ontwikkeling gesteld moeten worden, is de verwachting dat ontwikkeling van deze locatie voor het zwembad even veel kost, zo niet duurder is dan de Osseweg. Dit met name vanwege de gebouwde parkeervoorziening en de kosten voor uitstel. Gezien het gewenste kwalitatieve hoog stedelijke milieu voor de locatie Euterpelaan is namelijk een gebouwde parkeervoorziening nodig. Een gebouwde parkeervoorziening kost veel meer dan parkeren op maaiveld. Bij stedelijke voorzieningen dragen bezoekers van de voorziening in principe bij aan de kosten van de parkeervoorziening. Het zwembad heeft echter een maatschappelijke functie, voor verenigingen en doelgroepen. Betaald parkeren zou hiervoor wel wat betekenen. Mogelijk dat doelgroepen en verenigingen een bijdrage nodig hebben van de gemeente hiervoor (subsidie).

Betaald parkeren heeft wellicht ook gevolgen voor de exploitatie van het zwembad, doordat het zwembad hierdoor mogelijk bezoekers/recreanten verliest. Aangezien de totale kosten van een bezoek aan het zwembad aanzienlijk toenemen, wordt daarmee ook de potentiële aanwas voor verenigingen beïnvloed.

- Kosten verkeersmaatregelen

In relatie tot doorstroming verkeer en/of verkeersveiligheid zijn buiten het plangebied Euterpelaan 1 waarschijnlijk maatregelen nodig voor verbetering van de ontsluiting van het gebied, de rotonde en de oversteekplaatsen. Ook in het gebied zelf moet uiteraard gezorgd worden voor een veilige afwikkeling van het verkeer voor de verschillende beoogde functies. Maar ook voor de ontwikkeling van het zwembad aan de Osseweg zijn dergelijke maatregelen nodig.

- Kosten, consequenties tijdelijke sluiting

Tijdens de bouw aan de Euterpelaan 1 zou het zwembad moeten sluiten. Misschien kan het wedstrijdzwembad nog enige tijd open blijven, indien hier aanvullende maatregelen voor genomen worden. Sluiting, al dan niet gedeeltelijk, heeft verstreckende consequenties.

Voor de exploitatie van het zwembad: er zijn tijdens sluiting geen inkomsten. Er is een kans dat het zwembad 'leegloopt'. Mogelijk keren recreanten/regionale bezoekers niet meer terug na enkele jaren elders te zijn geweest. Een groot risico is bovendien dat het zwembad, doordat het personeel

opgezegd moet worden tijdens sluiting, onvoldoende personeel kan krijgen voor een herstart in een nieuwe accommodatie en een langjarige achterstand oploopt in de opbouw van een stabiele organisatie.

Voor de gebruikers: Doelgroepen en verenigingen moeten een aantal jaren uitwijken naar een andere locatie, in de regio, met mogelijk langjarige gevolgen voor het verenigingsleven. Bij een keuze voor de Osseweg in Berghem is een tijdelijke sluiting niet nodig.

Zie eerder ook de afwegingen in de Opiniecommissie Sociaal Bestuurlijk van 16 mei 2019 en gemeenteraad van 5 maart 2020 hierover.

- Draagvlak

In alle gevallen moet er goed gecommuniceerd worden met alle betrokkenen over het verdiepend locatieonderzoek. Indien het college er voor kiest (de raad voor te stellen) om de locatie Euterpelaan verder uit te werken en te onderzoeken, ten einde tot een goed vergelijk te kunnen komen met de Osseweg, gaat dat ten koste van draagvlak in de omgeving van de locatie aan de Osseweg, en we denken dat gebruikers en GEB BV hiervoor geen begrip kunnen opbrengen. Gezien de eerdere raadsbesluiten is dat ook moeilijk uitlegbaar.

- Kosten gemaakt voor ontwikkeling Osseweg

Voor de ontwikkeling van het gebied aan de Osseweg, en voor de ontwikkeling van het bouwplan voor een zwembad aan de Osseweg zijn al veel kosten gemaakt (circa 5.1.2f.). Het zwembad zelf is al ontworpen tot op het niveau van een Definitief Ontwerp. Wanneer gekozen wordt voor Euterpelaan 1 moeten deze kosten afgeboekt worden.

- Contract bouwer

Voor het ontwerpen en bouwen van het zwembad is een integraal contract gesloten met Burgland Bouw BV, inclusief een compleet ontwerpteam en de installateur. Langdurig uitstel van het besluit over het Definitief Ontwerp en het investeringskrediet ondermijnt dit contract en kan leiden tot een situatie van ontbinding, indien de aannemer geen vertrouwen meer heeft in een constructief vervolg.

Conclusie en advies

Het aanvullende verdiepende locatieonderzoek is uitgevoerd om een eerder gemaakte locatiekeuze te herijken in verband met gewijzigde uitgangspunten voor de verstedelijkingsopgave en nieuwe feiten, zie paragraaf 1.2 van het locatieonderzoek. Het onderzoek is naar onze mening geen aanleiding om in deze fase van de ontwikkeling van het project alsnog voor een andere locatie dan de Osseweg te kiezen. **De locatie aan de Osseweg voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden en scoort daarnaast beter op het vlak van de haalbaarheid.** Er is al veel geïnvesteerd in geld, tijd, communicatie en draagvlak voor de huidige locatie en voor een goed vergelijk van beide locaties moet er wederom veel worden geïnvesteerd. Gezien het concept verdiepend

Interne memo



locatieonderzoek van 18 december 2024 en gezien het bovenstaande is er onvoldoende aanleiding om de gemeenteraad alsnog voor te stellen te kiezen voor de locatie Euterpelaan 1 voor het nieuwe zwembad en nader onderzoek daarnaar te verrichten.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4