Raadsleden gemeente Oss

Projectenbureau
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

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
19 december 2023		René van Dijk	0619691993

Onderwerp

RIB Nieuwbouw zwembad 2023-2024

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van het nieuwe zwembad in 2023, de komende ontwikkelingen en de momenten waarop uw raad in 2024 in beeld komt.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

In januari 2023 heeft de gemeenteraad de kaders voor het nieuwe zwembad vastgesteld en het college opdracht gegeven het ontwerp en de realisatie van het nieuwe zwembad ter hand te nemen. Het project nieuwbouw zwembad valt uiteen in drie deelprojecten: het ontwerp en realisatie van het zwembadgebouw, de ontwikkeling van de locatie Osseweg, waar het zwembad moet landen en het beheer en exploitatie van het nieuwe zwembad.
De recente gunning van het ontwerp en realisatie van het zwembadgebouw is een goed moment u bij te praten over de afgelopen en komende ontwikkelingen in de deelprojecten.

Wat is de kernboodschap?

1. Het ontwerp en de realisatie van het nieuwe zwembad is op 7 december 2023 gegund. In 2024 maakt het Consortium een voorlopig en definitief ontwerp van het nieuwe zwembad.
2. In 2024 starten wij de ruimtelijke procedure op voor de gebiedsontwikkeling Osseweg.
3. In 2024 ronden wij de juridische en fiscale gevolgen af voor het beheer en de exploitatie van het nieuwe zwembad door Golfbad Exploitatie BV.

1. Gunning ontwerp en realisatie nieuwbouw zwembad.
Een extern bureau heeft de gemeente begeleid in de Europese aanbestedingsprocedure en heeft de selectie- en gunningsleidraad opgesteld. Er is een selectie- en gunningscommissie samengesteld met vijf vertegenwoordigers binnen de gemeente en twee externe leden. De interne inkoopadviseur hield toezicht op een zorgvuldig verloop van de procedure.

Bouworganisatievorm.
Als bouworganisatievorm is eind 2021 al gekozen voor een integraal bouwteam onder UAV-GC (Uniforme Administratieve Voorwaarden - Geïntegreerd Contract) contract. De gemeente sluit daarbij eerst een basisovereenkomst met een integraal consortium van ontwerpende en uitvoerende partijen. Daarna maakt het consortium een voorlopig ontwerp (VO) gevolgd door een definitief ontwerp (DO). Zowel na het VO als na het DO maakt het consortium opnieuw de financiële raming voor de realisatie van het nieuwe zwembad. Per ontwerpfase kunnen gemeente en consortium de samenwerking ontbinden. Pas na het DO volgen een bindende uitvoeringsovereenkomst met resultaatsafspraken over kwaliteit, kosten en planning.

Selectie en gunning.
In juli 2023 is de voorselectie voor de aanbesteding van het ontwerp en de realisatie van het nieuwe zwembad afgerond. Vijf consortia, ieder bestaand uit acht disciplines, schreven in.
In de zomer is doorgewerkt aan het opstellen van de gunningsleidraad met daarin o.a. de gunnings- en beoordelingscriteria. Het bijzondere van deze aanbesteding is niet een gunning op definitief product/ontwerp/prijs, maar op basis van

- visie op de ontwerpopgave en het huisvestingsconcept;
- visie op duurzaamheid en comfort van het zwembad in de gebruiksfase;
- visie op onderhoud, energieverbruik en exploitatie van het zwembad in de gebruiksfase;
- plan van aanpak ontwerpfase, uitvoeringsfase en onderhoudsfase en overall planning;
- analyse en het managen van kansen en risico’s;
- financieel: advieskosten en kosten realisatiefase binnen de kaders van de raad.

De gunningsfase telde twee dialoogronden en een nota van inlichtingen waarin de consortia aanvullende vragen konden stellen. In oktober hebben de consortia hun visies en financiële ramingen gepresenteerd. Op basis van de beoordelingscriteria is de gunningscommissie onder leiding van het bureau en onder toezicht van de gemeentelijke inkoopadviseur tot een eensgezinde beoordeling gekomen van de vijf consortia.

Na vet verstrijken van de Alcatel-wachtperiode kon op 8 december de definitieve gunning gepubliceerd worden op Tendernet aan het Consortium onder leiding van Burgland Bouw (met o.a. Slangen en Koenis Architecten en Installatiebedrijf Hellebrekers). Het Consortium wil naast zijn eigen deelnemers zoveel mogelijk lokale partijen als onderaannemer inzetten.
De inschrijving van het Consortium Burgland Bouw ligt bij de Griffie ter inzage. Belangrijk te melden dat de financiële raming die het Consortium Burgland Bouw heeft gemaakt blijft binnen het financieel kader. Geen van de consortia heeft overigens aangegeven dat het geraamde budget voor het ontwerp en de realisatie ontoereikend zou zijn.

Van Basisovereenkomst via VO en DO naar Uitvoeringsovereenkomst.
In 2024 gaat het Consortium met gemeente en gebruikers en andere belanghebbenden, aan de slag met het voorlopig en definitief ontwerp van het zwembad en stelt per ontwerpfase een nieuwe financiële raming op voor de realisatie van het nieuwe zwembad. In december 2024 moet het definitief ontwerp gereed zijn.
Op basis van de financiële ramingen van het Consortium maken gemeente en Golfbad Exploitatie BV de vertaling naar de jaarlijkse exploitatiebegroting en de gemeentelijke bijdrage daarin. Uiteindelijk gaat het om de vraag of de gemeentelijke bijdrage in de totale exploitatie past binnen het bedrag dat in de Programmabegroting is gereserveerd. In dat perspectief zijn in de Programmabegroting 2023-2026 extra middelen gereserveerd die aansluiten bij de verwachte exploitatie en de bouwraming tot nu toe. Per ontwerpfase bepalen wij of de ramingen binnen de financiële kaders blijven. Zo niet, komen wij daarop bij u terug.
Wij melden op deze plek al wel dat de huidige rekenrente hoger uitvalt dan de rekenrente waarmee dit jaar is gerekend. Dat betekent een extra financiële last voor de gemeente. Daar komen wij bij de Kadernota op terug, in samenhang met andere projecten waar dit speelt.

Verdere planning en projectbeheersing.
Als alles past binnen de kaders van de raad, sluiten gemeente en het consortium een bindende Uitvoeringsovereenkomst. Daarna volgen de fases Technisch Ontwerp (TO), Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO) en de daadwerkelijke bouw van het nieuwe zwembad. Start bouw is voorzien in mei 2025, oplevering in maart 2027 en ingebruikname in mei 2027.
Bij de inschrijving is voorzien in een plan van aanpak voor het gehele proces vanaf Basisovereenkomst, via Uitvoeringsovereenkomst, ingebruikname en 2- jarige onderhoudstermijn. Dat PvA bevat een proces- en structuurbeschrijving voor de beheersing van dit complexe project.

Voorbereidings- en investeringskrediet.
De totale investeringsraming voor het nieuwe zwembad is verdeeld in voorbereidingskosten en de kosten van de daadwerkelijke realisatie/bouw van het nieuwe zwembad.
In 2024 maken wij voornamelijk voorbereidingskosten, vanaf 2025 vooral bouwkundige en installatietechnische kosten. Voor de voorbereiding is reeds een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Op basis van de ramingen van het Consortium voor de voorbereiding en de bouw komen wij binnenkort met een kredietaanvraag naar de raad.

2. Gebiedsontwikkeling Osseweg.
In 2020 is een locatiestudie naar het nieuwe zwembad uitgevoerd. Op basis daarvan heeft uw raad de Osseweg Berghem aangewezen als nieuwe locatie voor het zwembad.
Deze locatie maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie Stedelijk gebied Oss - Berghem (2022). Deze visie benoemt de functies sport en educatie als passend bij dit gebied, waar op dit moment Berghem Sport en enkele andere sportverenigingen al zijn gehuisvest.
Ruimte voor educatie en recreatie wordt ook genoemd in de toelichting bij het onherroepelijk bestemmingsplan zone Oss - Berghem (visie op de zone Oss - Berghem).
In praktijk speelde naast de komst van een nieuw zwembad de vestiging van een Innovatiecentrum Verkeer en Logistiek (ICVL). Met het beoogde vijfde voetbalveld voor Berghem Sport zou dit gebied vol zijn. In de loop van dit jaar bleek het ICVL niet haalbaar en de behoefte aan een vijfde voetbalveld werd (vooralsnog) ondervangen door een bestaand veld van Berghem Sport van kunstgras te voorzien. Dat betekent een herbezinning op de komst van nieuwe voorzieningen naast het zwembad.

Ruimtelijke procedure
Voor de realisatie van het nieuwe zwembad en van eventuele andere voorzieningen die passen in de gebiedsvisie, is een ruimtelijke procedure nodig die ultimo mei 2025 onherroepelijk moet zijn. Wij gaan die procedure in 2024 onder de Omgevingswet opstarten in het perspectief van het gehele gebied zodat naast het zwembad andere voorzieningen zich kunnen vestigen.
In het afgelopen jaar is regelmatig gecommuniceerd met de Dorpsraad Berghem en omwonenden over de gebiedsontwikkeling. Het zwembad is van harte welkom, maar er zijn zorgen over de verkeersafwikkeling, met name die voor fietsers. Als onderdeel van de ruimtelijke procedure zal het verkeerskundig onderzoek in 2024 met voorrang worden uitgevoerd om te kijken op welke wijze de huidige bezoekers van Berghem Sport, de bezoekers van het nieuwe zwembad en die van eventuele andere voorzieningen veilig van en naar het gebied Osseweg kunnen komen. Het onderzoek kan ook helpen bij de invulling van overige gebied, zoals voorzieningen waar bezoekers vooral op werkdagen komen.

In het kader van de Omgevingswet kijken we naar de meest passende procedure (Wijziging Omgevingsplan of BOPA).

Kosten gebiedsontwikkeling

De gronden aan de Osseweg zijn eigendom van de gemeente. De kosten om te komen tot het bouw- en woonrijp maken van het gebied worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van de grond of de uitgifte in erfpacht. Het programma, de uitgeefbare grond en eventuele bijzonderheden in het gebied bepalen uiteindelijk het resultaat van de grondexploitatie.
Een serieus aandachtspunt is de ontsluiting van het gebied op de openbare weg. Wij verwachten dat de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek leiden tot hogere gemiddelde kosten voor het aanpassen van de ontsluiting op de openbare Osseweg.
Om de kosten en opbrengsten inzichtelijk te krijgen, zal in beginsel (een zwembad en eventuele overige voorzieningen zijn commercieel maatschappelijke voorzieningen) een grondexploitatie opgesteld en geopend moeten worden in de eerste helft van 2024.

3. Beheer en exploitatie.

De raad heeft als uitgangspunt bepaald dat Golfbad Exploitatie BV ook het nieuwe zwembad gaat exploiteren. Weebers Vastgoed Advocaten, die de huidige raamovereenkomst met GEB heeft opgesteld, bereidt een advies voor of en zo ja, onder welke voorwaarden GEB het beheer en de exploitatie van het nieuwe zwembad kan doen. Het advies verwachten wij begin 2024. De Didam-rechtspraak en de eis van de Belastingdienst de nieuwe situatie opnieuw te willen beoordelen, maken dat nodig.
In 2021 is met ondersteuning van Zeker Fiscaal een zorgvuldig traject met de Belastingdienst doorlopen op basis waarvan Golfbad Exploitatie BV is aangemerkt als een op winst gerichte onderneming. Op basis daarvan kan ook de gemeente de BTW op de kosten van het (nieuwe) zwembad aftrekken. Daarom willen wij in 2024 met het bureau Zeker Fiscaal overleg voeren met de Belastingdienst met het doel het borgen van de huidige fiscale oormerking van Golfbad Exploitatie BV als een winst beogende onderneming.
Wij zullen u in de loop van 2024 informeren over de gevolgen van de juridische en fiscale advisering en waar nodig bij de vaststelling daarvan.

Communicatie

Ieder deelproject heeft zijn eigen communicatie wat betreft doelgroep, boodschap, frequentie, kanaal. De gebruikers van het zwembad zijn nauw betrokken bij het ontwerp van het nieuwe zwembad. De omwonenden van de Osseweg en de Dorpsraad worden betrokken bij de locatieontwikkeling. Bestuur en directie van het Golfbad bij het beheer en de exploitatie.

Wij werken de communicatie vanuit de drie deelprojecten uit in een integraal en samenhangend communicatieplan en willen in periodieke nieuwsbrieven de communicatie over de deelprojecten samenbrengen.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
H. Mensink

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans