Datum

14 december 2021

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Voorbereidingskrediet Zwembad van de Toekomst	4717907	0

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Vervangende nieuwbouw te realiseren voor het Golfbad aan de Osseweg in Berghem;
2. Voor de ontwerp- en voorbereidingsfase van het nieuwe zwembad ad € 1.890.000 een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 1.740.000 met als dekking de exploitatiebijdrage aan het Golfbad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2017 is het voorstel gedaan om een nieuw zwembad te realiseren. In 2020 is daarvoor een locatie aangewezen. In 2020 en 2021 is gewerkt aan de fiscaal juridische basis voor de relatie tussen de Golfbad Exploitatie BV en de gemeente. Tevens is in overleg met gebruikers een configuratie overeengekomen met de exploitant. Nu de volgende fase ingaat vragen we een voorbereidingskrediet voor de ontwerp- en voorbereidingsfase.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen komen tot een Definitief Ontwerp voor het nieuwe zwembad.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het advies past in het proces om te komen tot een nieuw zwembad aan de Osseweg in Berghem.

In 2017 is het voorstel gedaan om nieuwbouw te realiseren. Het huidige Golfbad is verouderd ondanks het in 2010 gerealiseerde wedstrijdbad. Uw raad is akkoord gegaan met het onderzoeken van de mogelijkheden voor nieuwbouw. In 2020 heeft uw raad een besluit genomen over de locatie voor die nieuwbouw van het zwembad aan de Osseweg in Berghem. We zijn aan de slag gegaan zowel intern als extern om te komen tot een proces dat leidt tot een basis voor het nieuw te bouwen zwembad. Voor de diverse onderzoeken en de extern ingehuurde expertise, zijn reeds kredieten ten behoeve van onderzoek beschikbaar gesteld ter hoogte van € 225.000. Deze kredieten zijn geen onderdeel van het totale investeringsbedrag.

In de afgelopen twee jaar is locatieonderzoek gedaan, aan de conceptontwikkeling van het nieuwe zwembad gewerkt en zijn strategische keuzes rondom aanbesteden, eigendom, exploitatie en BTW onderzocht en uitgewerkt. Over de voortgang in het proces rondom het nieuwe zwembad is per kwartaal een Raadsinformatiebrief verstuurd. Het is tijd voor de volgende fase: de Ontwerp- en voorbereidingsfase.

2.1 Het voorbereidingskrediet is nodig om te komen tot een Definitief Ontwerp voor het nieuwe zwembad.

De kosten voor ontwerp- en voorbereidende werkzaamheden voor nieuwbouw worden geraamd op € 1.890.000 incl btw.

De kosten die gedekt worden uit het voorbereidingskrediet, bestaan uit:

- Opstellen Programma van Eisen (PvE)	€ 125.000
- Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp	€ 719.000
- Definitief Ontwerp	€ 719.000
- Projectleider (detachering)	€ 39.000
- Participatietrajecten met omwonenden en dorpsraad	€ 38.000
- Ruimtelijke procedure*;	€ 100.000

Nog beschikbaar te stellen	€ 1.740.000

- *Reeds beschikbaar gesteld krediet tbv ruimtestudie, Natuurtoets, archeologie en bodemonderzoek** *€ 150.000*

Totaal voorbereidingskrediet	€ 1.890.000

** Bij de tweede MARAP 2021 hebben we een bedrag van € 150.000 ten behoeve van het intensiveren van een aantal processen opgenomen. Dit bedrag maakt deel uit van de totale investering voor het nieuwe zwembad. We gingen er daarbij wel vanuit dat een deel van het bedrag, te weten: € 100.000 voor de onderzoeken inzake de ruimtelijke procedure, door het Innovatie Centrum voor Verkeer en Logistiek (ICVL) zou worden betaald. Deze mogelijkheid staat nog steeds open maar het lijkt niet verstandig daar in de aanvraag van het krediet nog langer rekening mee te houden. Daardoor valt het voorbereidingskrediet iets bedrag hoger uit dan in de oorspronkelijke ramingen opgenomen.*

Verschillende fases en ontwerpteam

We willen het proces om te komen tot een Definitief Ontwerp opknippen in verschillende fasen. Elke fase levert een product op zoals een Schetsontwerp in de eerste fase van samenwerken, een Voorlopig Ontwerp in de tweede fase en een Definitief Ontwerp in de derde fase. De ontwerpen maken we met een team van experts uit de zwembadwereld waarvoor we begin 2022 een aanbesteding starten. Het zijn mensen met kennis van installatietechniek (bij zwembaden de belangrijkste discipline), duurzaamheid, bouwkunde (architect) en bouwfysica (voor akoestiek, licht en veiligheid). Ook betrekken we kennis van de uitvoering van de bouw en van de toekomstige exploitatie in het ontwerpproces. Het ontwerpteam (of bouwteam) staat onder leiding van de opdrachtgever (de gemeente). Het team werkt het Programma van Eisen verder uit. Ook de exploitant is vertegenwoordigd in dit ontwerpteam.
Het gereedkomen van het Definitief Ontwerp vormt een belangrijk go/no-go moment: geven de ontwerpers en de beoogde uitvoerende partijen uit het bouwteam de garantie dat ze het Golfbad kunnen maken zoals het ontworpen is voor de prijs die ze daarbij afgeven, dan krijgen ze een opdracht voor de detailuitwerking in het zg. 'Technisch Ontwerp (ook wel: bestek of TO) en de feitelijke bouw. Het opstellen van het TO maakt geen deel uit van het voorbereidingskrediet.

We rekenen erop dat we drie maanden nodig hebben per product. Dus het Schetsontwerp zal drie maanden in beslag nemen, het Voorlopig Ontwerp ook. Vervolgens is er drie maanden nodig om te komen tot het Definitief ontwerp. Totaal zijn er negen maanden nodig voor het voltooien van de ontwerpfase welke kan starten na het moment van selectie van het ontwerpteam. Deze selectie is een Europese aanbesteding en neemt 20 weken in beslag.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het perceel aan de Osseweg in Berghem heeft bestemming 'Agrarisch'.

Het perceel heeft nu een agrarische bestemming. Het perceel is verpacht en er staat gras op. Om het zwembad mogelijk te maken, is een ruimtelijke procedure nodig. In dat kader zijn al verschillende onderzoeken uitgevoerd (bodem, natuurtoets en archeologie). Komende tijd worden er nog meer onderzoeken gedaan (waaronder verkeer). Als alle onderzoeken zijn afgerond en er een massastudie inclusief de businesscase van het zwembad is gemaakt, kan de ruimtelijke procedure in gang worden gezet. Daaruit volgt een planning.
We starten met de ruimtelijke procedure onder het nieuwe regime van de Omgevingswet die per 1 juli 2022 ingaat. Nadrukkelijk ruimen we tijd, capaciteit en geld in om met de omwonenden en de Dorpsraad van Berghem sessies te beleggen waarbij hen gevraagd zal worden naar de best mogelijke verkeerssituatie.

2.1 De belastingdienst is (nog) niet akkoord gegaan met het winstoogmerk en de BTW-plicht van de Golfbad Exploitatie BV.

De bedragen die we hier noemen zijn inclusief btw. Het winstoogmerk en de BTW-plicht van de Golfbad Exploitatie BV is door de belastingdienst nog niet officieel bekrachtigd. De belastingdienst heeft wel een positieve grondhouding en heeft deze ook uitgesproken. Maar een schriftelijke bevestiging is er nog niet. Dit heeft overigens geen financieel nadelige gevolgen voor het project of het voorbereidingskrediet. Bij de € 27 miljoen (indicatief investeringsbedrag) is uitgegaan van inclusief BTW. Indien de BTW kan worden verrekend dan zou dat voordeel ingezet kunnen worden voor eventuele meerkosten.

2.2 Het totaalbedrag van de investering wordt hoger.

In 2018 is er een doorrekening gegeven van de te verwachte investering voor een nieuw te bouwen zwembad. Inmiddels zijn we een aantal jaren verder. Met een indexatie is toentertijd wel rekening gehouden. Echter de configuratie zoals in de Toekomstvisie uit 2017 door het Golfbad getekend en doorgerekend is met instemming van de Vereniging van Gebruikers en de exploitant gewijzigd, wat ook een aanpassing in de doorrekening vraagt. De gemeente heeft andere duurzaamheidsambities gesteld dan in 2018 bekend waren – ENG ipv BENG. Ook is op dit moment de bouwwereld tamelijk overspannen. Het ligt in de lijn der verwachting dat het bedrag van € 27 miljoen incl BTW hoger zal worden. In de huidige markt verwachten we dat er voor de gekozen configuratie en gewenste prestaties een bedrag nodig zal zijn welke daarboven ligt. Aangezien dat nu niet met zekerheid te stellen is, gaan we uit van het initiële investeringsbedrag in de berekening van het voorbereidingskrediet. Het is uiteindelijk aan de gemeente om te besluiten om wel of niet te gaan bouwen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In de programmabegroting 2022 is het voorbereidingskrediet van € 1.890.000 aangekondigd. Dit bedrag is 7% van de verwachte investering (€ 27 mln incl. BTW) van het nieuw te bouwen zwembad. De genoemde kosten komen overeen met de voorbereidingskosten zoals toegelicht in de bouwkostenraming uit maart 2019 (onderdeel van de "Opinienota Onderzoek toekomstscenario's Golfbad Oss" dd 9 april 2019).

Het investeringsbedrag van € 27 mln voor de nieuwbouw verloopt voor de gemeente budgettair neutraal. Dit komt tot stand door een forse bezuiniging op de jaarlijkse exploitatielasten van het zwembad en de gemeentelijke bijdrage daaraan. De kosten voor de gemeente zijn nu € 1,6 miljoen per jaar. De jaarlijkse bijdrage van de gemeente wordt na de nieuwbouw verlaagd van € 1,6 miljoen naar € 1,0 miljoen. De resterende € 600.000 worden ingezet voor het dekken van de toegenomen kapitaalslasten. We gaan hierbij uit van een levensduur van 40 jaar. Dat levert rekenkundig een investeringsbedrag op van € 0,6 miljoen x 40 jaar is € 24 miljoen. Door middel van kostprijscalculaties en interest levert dit een rekenkundige investering op van € 27 mln.

<u>Andere investeringen in het gebied</u>

De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte, het realiseren van meer parkeerplaatsen en een veilige en aparte verkeerstoeleiding vanaf de Osseweg, zijn niet meegenomen in de kosten voor het nieuwe zwembad. Voor die kosten is een aanvullend krediet nodig. Wat de kosten hiervan zijn, is op dit moment nog niet te zeggen. Een en ander houdt verband met de verdere inrichting van het perceel.

Er zijn in dit gebied nog meer initiatieven waar we rekening mee willen houden. Denk daarbij aan de uitbreiding en groei van Berghem Sport en de mogelijke huisvesting van het Innovatie Centrum voor Verkeer en Logistiek (ICVL). Er zal ook in het kader van deze initiatieven naar parkeren gekeken worden, naar openbaar groen en verkeersbelasting en verkeersveiligheid.

Voor bovengenoemde ontwikkelingen geldt dat dit separaat ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

b. Communicatie
Per fase worden de gemeenteraad en de geabonneerden op de nieuwsbrief geïnformeerd over het proces en het opgeleverde product. Een participatietraject wordt nadrukkelijk ingezet met de Dorpsraad Berghem en direct omwonenden.

c. Uitvoering
Het proces staat onder leiding van een bouwkundig projectleider. In samenwerking met interne specialisten wordt gewerkt aan de verschillende opgaven in het proces om te komen tot een ruimtelijke inpassing, een veilige verkeerstoeleiding en een goede communicatie. De projectleider schakelt voor diverse onderzoeken ook externe adviseurs in.

d. Overlegd met
Marrie van Rijn – afdelingshoofd Mens & Maatschappij
Peter Noten – programmamanager Sport, Cultuur, Ontmoeten en ambtelijk opdrachtgever
Stuurgroep Zwembad van de Toekomst
Jurist – Manon van den Hogen (inzake ruimtelijke procedures)
Projectleider RO – Ted Donkers (inzake ICVL)
Projectleider IBOR – Patrick Megens
Hoofd Vastgoed – Sandra Hofman
Adviesbureau HEVO
RO, Stedenbouwkundige – Erwin Bos
F&C – Gordon Braicks, René van Boekel

Samenvatting
We vragen een krediet van € 1.890.000 aan voor de ontwerp- en voorbereidingsfase van het nieuw te bouwen zwembad aan de Osseweg in Berghem. Het krediet, waarvan we € 150.000 al hebben ingezet, besteden we aan het proces om te komen tot een Definitief Ontwerp voor het nieuwe zwembad. De verwachting is dat we nadat het ontwerp/bouwteam is samengesteld, een proces van negen maanden tegemoet gaan. Elke drie maanden levert het ontwerp/bouwteam een product op inclusief kostenraming en sluit een fase af. Met een ontwerpteam dat bestaat uit specialisten uit de zwembadbouw en zwembadinstallatietechniek werken zij onder leiding van de gemeente, aan een Schetsontwerp, een Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Met deze werkwijze houden we maximaal regie op het resultaat.

De ruimtelijke procedure zal na de invoering van de Omgevingswet worden opgestart. Als het gaat over de verkeerstoeleiding naar het nieuwe zwembad blijven we met de Dorpsraad Berghem en de omwonenden in gesprek.