Raadsleden gemeente 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
5 oktober 2021	4648231	K. Brooijmans	(62)9750

Onderwerp

Stand van zaken 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 8 juni 2021.

Wat is de aanleiding voor deze informatie?

In het eerste half jaar van 2021 zijn er geen besluiten genomen door de gemeenteraad in relatie tot het nieuwe zwembad. Er zijn wel zaken in gang gezet en voorbereidingen getroffen die de opmaat inluiden voor besluitvorming door uw raad in januari 2022. We informeren u 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. Belastingdienst
4. Communicatie
5. Ruimtelijke inpassing
6. Voorbereidingskrediet en bestemmingsplanprocedure

7. Planning
8. Huidige stand van zaken in het Golfbad

1. Configuratie

Het haalbaarheidsonderzoek voor een 50m wedstrijdbad heeft geleid tot een eenduidig advies over de configuratie. Dit is uitgevoerd door een extern bureau op basis van de gezamenlijke opdracht door de Vereniging van Gebruikers en de stichting Golfbad Oss.
Het onderzoek wees uit dat een 50m wedstrijdbad erg kostbaar is. In de investering, maar ook in de exploitatie. Het gebruikersgemak was ook niet dusdanig dat het de investering waard is. Dit is helder geworden in het gesprek tussen gebruikers, exploitant en onderzoekers over de uitkomsten van het onderzoek. Verder denkend heeft het geleid tot een nieuwe opzet waarbij is gekeken naar een doelgroep en wat die nodig heeft aan diepte en temperatuur.
De voorgestelde configuratie bestaat uit een wedstrijdbad van 21 x 25m, een doelgroepenbad, een instructiebad, een recreatiebad en enkele baden voor de allerkleinsten.
De prestaties die de gebruikers én de exploitant wensen in een nieuw te bouwen zwembad zijn hiermee gediend. Er is daarin geen noodzaak meer voor een wedstrijdbad van 50m.

In deze nieuwe opzet met meerdere baden is er voldoende zwemwateroppervlak om de verenigingen in ledenaantal en activiteiten te kunnen laten groeien. Er is hiermee ook voldoende flexibiliteit om tegelijkertijd verschillende verenigingsactiviteiten te laten plaatsvinden.
Er is voor deze nieuwe configuratie nog geen financiële haalbaarheid onderzocht, dat is de volgende stap die we de komende maand in kaart brengen.

2. Aanbestedingsadvies en marktconsultatie

Om helderheid te krijgen over de contractvorm waarvoor een aanbesteding kan worden uitgeschreven, zijn marktpartijen geconsulteerd. Er zijn twee vragen aan hen gesteld. Als eerste is dat: of een definitieve prijsvorming te organiseren is door 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.

[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 het voordeel van samenwerking en commitment op het resultaat.

De marktconsultatie heeft uitsluitsel gegeven over welke vorm het meest kansrijk is in de huidige markt. De conclusie die daaruit volgt is dat we met een bouwteam aan de slag gaan in plaats van een Design & Build aanbesteding te doen. We concluderen ook dat we de aanbesteding gaan splitsen in een bouwkundig en een installatietechnisch perceel. Dat passen we ook toe bij ontwerpen en bouwen. We stellen het bouwbudget zo dicht mogelijk op de daadwerkelijke start van de bouw, vast.
Het staat buiten kijf dat we een Programma van Eisen zullen opstellen waarin de wensen van de gebruikers en de exploitant helder zijn en waarover overeenstemming is. In het Programma van Eisen zullen tevens de duurzaamheidsdoelstellingen helder geformuleerd worden.

3. Belastingdienst

De belastingdienst heeft aangegeven met ons in gesprek te willen om werkafspraken te maken. Die werkafspraken gaan over het winstoogmerk en de BTW-plicht. In samenspraak met het Golfbad hebben we aangegeven dat we het winstoogmerk v.a. 2019 willen laten ingaan. Dat is ook precies de datum van de wetswijziging[2] en de datum waarop het Golfbad de btw-plicht verloor. Als de belastingdienst akkoord gaat, betekent het dat er ook in de subsidierelatie tussen gemeente en het Golfbad met terugwerkende kracht een en ander verandert. Geen subsidie vooraf maar betaling achteraf voor prestaties die door het Golfbad worden geleverd. Deze nieuwe relatie hebben we met elkaar voorbereid in een raamovereenkomst. Het collegevoorstel over de raamovereenkomst d.d. 18 mei 2021 heeft u ter informatie al eerder ontvangen. De raamovereenkomst die bij een positief oordeel over het winstoogmerk en de BTW-plicht door de belastingdienst van kracht wordt, beschrijft de gezamenlijke ambitie op het gebied van sport en bewegen en de wijze waarop wij de prestaties van het Golfbad daarin honoreren.

4. Communicatie

Er zijn op dit moment geen formele zaken die we met omwonenden moeten of kunnen bespreken. Zo is de bestemmingsplanprocedure nog niet opgestart omdat de configuratie nog niet duidelijk was bijvoorbeeld. Maar ook is er formeel gezien nog geen besluit genomen over

---

Overigens zijn deze voorwaarden niet automatisch van toepassing, zij moeten expliciet van toepassing worden verklaard in de overeenkomst.

[2] Als gevolg van de verruiming van de btw-sportvrijstelling per 1 januari 2019 wordt de Golfbad Exploitatie BV vanaf die datum als niet winst beogende instelling aangemerkt. Hierdoor zijn de huidige zwembadopbrengsten btw-vrijgesteld en is de aan de zwembaden toerekenbare inkoop-btw niet meer aftrekbaar (btw-kostenpost).

de daadwerkelijke bouw van het nieuwe zwembad. Dat gebeurt pas bij het vaststellen van het voorbereidingskrediet (januari 2022).
Vanuit de informatie die we uw raad bieden in deze informatiebrief maken we ook weer een nieuwsbrief voor geïnteresseerden en stakeholders. Met de dorpsraad Berghem is afgesproken om op 13 oktober 2021 in een openbare vergadering een presentatie te geven over het nieuw te bouwen zwembad. Ook de bewoners van de Adelaar worden daarbij betrokken. De dorpsraad Berghem houden we maandelijks op de hoogte van de ontwikkelingen, ook als die er maar in bescheiden mate zijn.

5. Ruimtelijke inpassing

Doordat de configuratie van het nieuwe zwembad nog onvoldoende duidelijk was, is het ruimtebeslag van het zwembad aan de Osseweg in Berghem nog niet exact bepaald. De massastudie is ook nog niet gedaan of getekend. Deze verwachten we te kunnen maken in oktober. Een massastudie is nodig ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure.
Ook is het onvoldoende duidelijk hoeveel ruimte het Innovatiecentrum voor Verkeer en Logistiek (ICVL) wil gaan innemen. Dit hangt ook af van de grondprijs die het ICVL in haar businesscase moet/kan opnemen. In oktober zal ook hier meer duidelijkheid over komen.
De projectleider gebiedsontwikkeling waar we naar op zoek zijn, is nog niet gevonden. Het opzetten van een grondexploitatie (GREX) is in de conceptfase. Deze is niet sluitend te maken zolang het ruimtebeslag van beide beoogde partijen niet is ingetekend.
We hakken hier eind oktober de knopen over door. Het proces nieuw zwembad is leidend in de ontwikkeling van het gebied.

6. Voorbereidingskrediet en bestemmingsplanprocedure

We hebben de onderzoeken uitgevoerd, die we nu kunnen doen in voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure. Flora & Fauna – natuurtoets: Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van een wezel. Verder geen bijzonderheden.

- Archeologie – Uitkomst is dat er vervolgonderzoek nodig is in de vorm van het graven van proefsleuven.
- Bodemonderzoek door IBOR - analyseresultaat geeft geen bijzonderheden (geen noemenswaardige vervuiling aangetroffen).

De vervolgonderzoeken voor archeologie en Flora & Fauna zullen de komende maanden worden uitgevoerd.

7. Planning

In eerste instantie wilden we uw raad in het najaar van 2021 het voorbereidingskrediet voor het nieuwe zwembad voorleggen ter besluitvorming. Nu schuift dat op naar januari 2022. De

extra tijd die nodig was om te komen tot een configuratie van het nieuwe zwembad heeft voor enige vertraging gezorgd. Deze blijft beperkt. In januari 2022 ligt het voorstel er.
In de programmabegroting is wel een voorschot genomen op het voorstel. We gaan uit van 7% van het beoogde eindbedrag (27 miljoen euro), wat neerkomt op € 1.890.000. Als het definitieve ontwerp en de ruimtelijke inpassing gereed zijn (Definitief Ontwerp), kunnen we pas berekenen wat de bouwkosten zijn (Bouwfase).

8. Huidige stand van zaken in het Golfbad

In de zomervakantie heeft het Golfbad gewerkt met tijdsblokken en reserveren vooraf. Na de vakantie is het Golfbad gestart met een nieuwe tijdsindeling waarop gezwommen kan worden. De wijziging is soepel verlopen omdat vaste bezoekers met een abonnement vooraf zijn geïnformeerd. Het team van het Golfbad neemt de tijd om vragen van bezoekers per telefoon en email te beantwoorden. Het is helaas zo dat mensen onbegrip tonen over de regels waaraan het Golfbad gebonden is. Het Golfbad heeft wel steeds de maximale capaciteit aan bezoekers kunnen faciliteren.
Vanaf 25 september is het Golfbad weer hele dagen geopend zonder vooraf reserveren. Er is ook geen Coronatoegangsbewijs nodig om te komen zwemmen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss

Samenvatting

In het proces om te komen tot een nieuw zwembad zijn verschillende stappen gezet. We lichten in deze raadsinformatiebrief toe wat de stand van zaken is.
Gebruikers en exploitant van het Golfbad zijn het eens over de configuratie voor het nieuwe zwembad. Onderzoek heeft uitgewezen dat een 50m wedstrijdbad kostbaar is en niet de gewenste flexibiliteit biedt. Meerdere baden met verschillende dieptes en temperaturen met minder techniek bieden de gewenste mogelijkheden wel. Een doorrekening van de plannen maken we deze maand.

De marktconsultatie heeft helderheid gegeven over de meest kansrijke manier om ons proces in te richten. Dat zal niet een Design & Build aanbesteding zijn. We willen gaan werken in een bouwteam. De kredietaanvraag voor de ontwerp- en voorbereidingsfase van het nieuwe zwembad leggen we ter besluitvorming aan uw raad voor in januari 2022.
Het is goed te weten dat het Golfbad vanaf 25 september weer als vanouds geopend is.