

College B & W

Dossiernummer	620
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	20 mei 2025
Agendapunt	B.1.5
Titel	Zwembad Osseweg
Organisatieonderdeel	PB
Eigenaar	Aarns, Charlotte
Type dossier College	B-stuk
Type dossier Raad	1. Adviserend
Commissievergadering	5. Adviescommissie Ruimte/Sociaal Bestuurlijk (gecombineerd)
Geheimhouding	1. Openbaar
Portefeuillehouder	C.P.W. van Geffen
Geaccordeerd door	Kees van Geffen, Frank den Brok, Sandra Hofman
Eerdere besluiten	2025; 18 februari RIB voortgang gebiedsontwikkeling, Definitief Ontwerp en zwembad exploitatie. 2024; 24 juni RIB (onderzoeken gebiedsontwikkeling, VO-fase zwembad vertraging i.v.m. netcongestie, geen fitness ruimte 2023; 19 februari RIB (gunning opdracht ontwerp zwembad- gebiedsontwikkeling – Beheer & exploitatie zwembad) 2023; 26 januari Kaders nieuw zwembad – raadsbesluit (configuratie vastgesteld, invest. & expl. Kader, DVO bijdrage + 400K vanaf 2026) 2022; 19 december: RIB Nieuwbouw zwembad 2023–2024 2022; 8 juni: RIB Nieuwbouw zwembad (Voortgang zwembad & Belastingdienst) 2022; 27 januari Voorbereidingskrediet – raadsbesluit 2021; 18 mei: raamovereenkomst GEB (vertrouwelijk document) – collegebesluit 2021; 23 maart: Raadsinformatiebrief stand van zaken

2020; 20 augustus Keuze fiscaal-juridische entiteit
nieuwe zwembad + Intentieovereenkomst in
raadscommissie – Collegebesluit

2020; 5 maart Locatie nieuwbouw Osseweg –
raadsbesluit

2017; 6 juli Kaders voor de toekomst van het Golfbad
Oss/ visie openbaar zwemwater college besluit 9-5-
2017 raadsbesluit 6-7-2017

2016; “Integrale toekomstvisie Golfbad Oss” 2016

Aanwezigen

S.M.J.N. van den Bergh, F.F.G.P. den Brok, C.P.W. van Geffen, H. Reints, H.A. Warris, Bouke
Wijma en H.H.P. de Wit-van der Zanden

Geagendeerd	Vergaderdatum
College B & W	20 mei 2025
Agendacommissie	28 mei 2025
Gemeenteraad	19 juni 2025

Toelichting

Hoofdstuk 1 Gebiedsontwikkeling

Met de vaststelling door de gemeenteraad van de gebiedsvisie en het beschikbaar stellen van de financiële middelen voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling zijn belangrijke kaders gegeven voor de uitwerking van de wijziging van het omgevingsplan. Met het delegeren van de bevoegdheid tot het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan aan het college kan het omgevingsplan naar verwachting eind 2025 vastgesteld worden. Onder voorbehoud van bezwaar- en beroepsprocedures kan in de periode 2026–2028 realisatie van de gebiedsinrichting plaatsvinden. Dat wil zeggen, na inwerkingtreding van het omgevingsplan en na vergunningverlening, en in afstemming met de bouw van het zwembad, met de omgeving en de Dorpsraad Berghem.

Hoofdstuk 2 Gebouw zwembad

Het bestaande golfbad is technisch sterk verouderd. In 2021 is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om een Definitief Ontwerp op te gaan stellen. In januari 2023 zijn de kaders en de configuratie voor het nieuwe zwembad door de raad vastgesteld. Burgland Bouw heeft de aanbesteding gewonnen voor het ontwerpen, bouwen en onderhouden van het nieuwe zwembad. Door de aannemer is samen met de ontwerpende en uitvoerende

partijen een Definitief Ontwerp gemaakt, wat voldoet aan het eisenpakket inclusief duurzaamheid. Voor de realisatie van het zwembad is een definitief investeringskrediet benodigd. Door de juridische structuur van het zwembad is de BTW over de nieuwbouw kosten verrekenbaar. Na de besluitvorming door de gemeenteraad zal het Technisch Ontwerp uitgewerkt worden, wat als basis moet dienen om een Uitvoeringsverklaring op te stellen. Dit is een aanvulling op de gesloten overeenkomst met de aannemer. Op basis van het technisch ontwerp wordt de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd. Als de benodigde vergunning onherroepelijk is en het Uitvoeringsgereed Ontwerp akkoord wordt de bouwfase gestart.

Om het zwembad operationeel te krijgen is het noodzakelijk om tijdens de netcongestie periode, waarbij er onvoldoende elektriciteit beschikbaar is, het gebruik van gas toe te staan voor het opwekken van warmte en elektriciteit door middel van een microgrid met warmtekrachtkoppeling (WKK). Zelfs bij gebruik van gas is het nieuwe zwembad aanzienlijk duurzamer dan het bestaande zwembad en wordt er een reductie in gasverbruik van circa 46% bereikt.

Hoofdstuk 3 Exploitatie zwembad

Voor de exploitatie van het nieuw zwembad is een btw-belaste dienstverleningsvergoeding beschikbaar gesteld door de gemeenteraad. Met die vergoeding is er een positieve businesscase voor de exploitatie van het nieuwe zwembad. Door Golfbad Exploitatie BV (GEB) zijn de baten en lasten van de dagelijkse bedrijfsvoering van het zwembad geanalyseerd en gedetailleerd in beeld gebracht. Onderdeel hiervan zijn de totale huisvestingslasten, bestaande uit de kapitaallasten en gebouw gebonden kosten om het nieuwe zwembad goed onderhouden en verzekerd te hebben. GEB verzorgt ook in het nieuwe zwembad de exploitatie, zoals dat nu ook het geval is. De gemeente treedt in de nieuwe situatie op als verbonden partij. Als aandeelhouder heeft de gemeente invloed en zeggenschap over GEB.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voor te stellen om ;

Hoofdstuk 1 Gebiedsontwikkeling

1. De Gebiedsvisie Zwembad Osseweg vast te stellen zoals voorgesteld.
2. Gelet op artikel 2.8 van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het krediet voor de gebiedsontwikkeling ter beschikking te stellen zoals voorgesteld in de Vertrouwelijke bijlage 1 – Financiën Zwembad Osseweg, en de kapitaallasten te dekken uit de reeds beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad.
4. De kosten voor beheer en onderhoud areaaluitbreiding openbare ruimte structureel te verhogen met € 37.000 exclusief BTW. We dekken deze kosten uit de reeds beschikbare

middelen voor het nieuwe zwembad.

Hoofdstuk 2 Gebouw zwembad

1. Het Definitief Ontwerp van het zwembad vast te stellen en opdracht te geven tot de realisatie van de vervangende nieuwbouw voor het Golfbad aan de Osseweg te Berghem.
2. Het definitief investeringskrediet ter beschikking te stellen voor realisatie van het zwembad (exclusief gebiedsontwikkeling), en de kapitaallasten te dekken uit de reeds beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad conform de Vertrouwelijke bijlage 1 – Financiën Zwembad Osseweg.
3. Het gebruik van gas tijdelijk toe te staan voor het opwekken van warmte en elektriciteit voor het functioneren van het zwembad tijdens de periode van netcongestie.

Hoofdstuk 3 Exploitatie zwembad

1. Het exploitatiemodel nieuw zwembad vast te stellen waarin de gemeente als verbonden partij gaat deelnemen in de Golfbad Exploitatie BV.
2. De businesscase van het zwembad vast te stellen met daarin de exploitatieprognose van de inkomsten en de uitgaven.
3. Een krediet ter beschikking te stellen om de oudbouw te verwerven, en de koopsom te salderen met de nog openstaande lening aan Golfbad Exploitatie BV.

Besluit

De gemeenteraad voor te stellen om ;

Hoofdstuk 1 Gebiedsontwikkeling

1. De Gebiedsvisie Zwembad Osseweg vast te stellen zoals voorgesteld.
2. Gelet op artikel 2.8 van de Omgevingswet de bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.
3. Het krediet voor de gebiedsontwikkeling ter beschikking te stellen zoals voorgesteld in de Vertrouwelijke bijlage 1 – Financiën Zwembad Osseweg, en de kapitaallasten te dekken uit de reeds beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad.
4. De kosten voor beheer en onderhoud areaaluitbreiding openbare ruimte structureel te verhogen met € 37.000 exclusief BTW. We dekken deze kosten uit de reeds beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad.

Hoofdstuk 2 Gebouw zwembad

1. Het Definitief Ontwerp van het zwembad vast te stellen en opdracht te geven tot de realisatie van de vervangende nieuwbouw voor het Golfbad aan de Osseweg te Berghem.
2. Het definitief investeringskrediet ter beschikking te stellen voor realisatie van het zwembad (exclusief gebiedsontwikkeling), en de kapitaallasten te dekken uit de reeds



beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad conform de Vertrouwelijke bijlage 1 – Financiën Zwembad Osseweg.

3. Het gebruik van gas tijdelijk toe te staan voor het opwekken van warmte en elektriciteit voor het functioneren van het zwembad tijdens de periode van netcongestie.

Hoofdstuk 3 Exploitatie zwembad

1. Het exploitatiemodel nieuw zwembad vast te stellen waarin de gemeente als verbonden partij gaat deelnemen in de Golfbad Exploitatie BV.

2. De businesscase van het zwembad vast te stellen met daarin de exploitatieprognose van de inkomsten en de uitgaven.

3. Een krediet ter beschikking te stellen om de oudbouw te verwerven, en de koopsom te salderen met de nog openstaande lening aan Golfbad Exploitatie BV.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Wijma, Bouke
b.wijma@oss.nl

20-05-2025 15:56

464101960520b80a5837cca4a3db169c5d669eff07c874ff8034d0125c53380f

De gemeentesecretaris,



H. Reints