

Technisch Overleg Zwembad Osseweg

Vragen en antwoorden

28 mei 2025

Inleiding

De presentatie die tijdens het technisch overleg is gegeven, ligt voor u ter inzage in de kast bij de griffie.

Hieronder leest u de tijdens het technisch overleg genoteerde vragen en de antwoorden daarop. De beantwoording van de vooraf schriftelijk ingestuurde technische vragen is meegenomen tijdens het technisch overleg. Deze vragen en antwoorden treft u hieronder eveneens aan.

Financiën

1. Stichtingskosten?

Stichtingskosten is tot en met einde bouw en nazorgfase zwembad (2 jaar) – ontwerpen, bouwen en onderhoud.

2. in het begin was het de bedoeling om de financiën voor de verkeersontsluiting buiten het project te doen, uit budget mobiliteit, gaandeweg bij potje golfbad gekomen?

We hoeven geen extra budget te vragen uit programmabegroting voor de gebiedsontwikkeling en de verkeersmaatregelen.

Voor de kostenraming van de ontsluiting en de overige verkeersmaatregelen is gewacht op een goed adviesrapport voor een duidelijke verkeersoplossing voor de ontwikkeling van het gebied. Er was eerder, in het najaar van 2024, nog geen zicht op de kosten van de totale gebiedsontwikkeling.

3. Wordt het ook inzichtelijk wat de verkeersoplossing kost?

Vanavond hebben wij die niet meegenomen in de presentatie, alleen een raming van de totale gebiedskosten. De raming van de verkeersmaatregel zit in de raming van de totale gebiedskosten. Het werk moet nog geoffreerd en aanbesteed worden. Vandaar dat we dit bedrag nergens noemen.

4. Huurkosten verenigingen, vallen die onder de exploitatie?

Ja die vallen eronder, zal bij exploitatie aan bod komen.

5. Is het pand [het nieuwe zwembad] gemeentelijk eigendom?

Ja

6. Advies de heer Vrolijk, analyse dat prognose kosten 2% laag is als raming. Is dat positief of negatief? Hoe moet je dat beoordelen?

De exploitant gaat in de prognose uit van een voorzichtige stijging van de kosten. De exploitant zal de toekomstige stijging doorberekenen in de prijs van de kaartjes. Als de verhouding baten en lasten gezond is, blijft het resultaat gewaarborgd.

Stel dat het 3% zou worden? Dan opbrengsten met 3% verhogen.

7. Zijn de kosten voor onderhoud en beheer van het gebied per jaar?

37k onderhoud en beheer gebied is per jaar.

8. Hoeveel spanning zit er op de verwerving van de grond?

We zitten aan het begin van de onderhandeling, we hebben geen indicatie dat het onhaalbaar is.

9. Er was eerder sprake van een Verkeerscentrum. Welke invloed heeft dat gehad nu?

Er is nu een andere functie dan een verkeerseducatiecentrum opgenomen in het plan.

10. Betekent dat er later opnieuw een investering gedaan moet worden?

Het hangt er van af welke ontwikkeling in de toekomst aan het gebied wordt toegevoegd. Met parkeerplekken voor de in de gebiedsvisie genoemde functies is rekening mee gehouden en het college hoeft daar niet extra voor naar de raad.

11. Hoe werkt een aanvulling op het zwembad in deze contractvorm?

Het is mogelijk om aanpassingen te doen, maar dat zal contractuele effecten te hebben, qua kosten en tijd. Vandaar dat de insteek van de gemeente is om het aantal wijzigingen te minimaliseren.

12. Belastingdienst, 'in beginsel' wat houdt dat in?

De Belastingdienst geeft nooit een definitief akkoord voordat de definitieve stukken aangeboden en getoetst zijn.

13. Wie binnen de gemeente gaat de zeggenschap in de juridische structuur van GEB op zich nemen?

De gemeente verkrijgt aandelen in de exploitant (GEB) en doorslaggevende zeggenschap op strategische beslissingen. Het dagelijks bestuur blijft in handen van de stichting en de directeur van het golfbad.

14. Strategische keuzes, bijv. de prijs van de kaartjes wie neemt die dan?

Zie ook vraag 13. Pricing is in beginsel geen strategische keuze, maar een vraag over begroting en dus voor de dagelijkse leiding van Golfbad Exploitatie BV. De gemeente heeft overigens in deze juridische structuur een vetorecht.

15. Financieel risico exploitant?

Als het zwembad financieel niet kan rondkomen gaan we met hen om zoals iedere andere subsidieontvanger. En zoeken we in samenspraak naar oplossingen. Het pand is in handen van de gemeente. In het uiterste geval kan de gemeente besluiten de exploitatie te beëindigen en een nieuwe route te kiezen, bijvoorbeeld via een aanbesteding.

16. Is de juridische structuur onderdeel van het raadsbesluit?

Ja, de juridische structuur is onderdeel van het raadsbesluit. Zie hoofdstuk 3 van het raadsvoorstel en het voorgestelde besluit onder 1.

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

Zie hierover de Vertrouwelijke bijlage 1 – Financiën Zwembad Osseweg en dan met name het Advies van Lex Fiscalisten daarbij. Deze vertrouwelijke financiële bijlage en de daarbij behorende stukken liggen ter inzage bij de griffie.

17. De grond op de achterblijvende locatie, is die al van de gemeente?

Ja, de grond is eigendom van de gemeente.

18. Waar is de aankoop van de opstal voor? Om grond vrij te spelen?

De aankoop van de opstal is bedoeld om de exploitant vrij van dubbele lasten te laten overgaan naar de nieuwbouw. Daarna heeft de gemeente de volledige beschikking over grond en opstal op de locatie oudbouw.

19. Taxatie, uitgangspunt dat grond nodig is voor herontwikkeling en dat daarom gebouw van het wedstrijdzwembad weg moet en dat de investering het dan waard is.

De taxatie wordt binnenkort uitgevoerd. De gemeente verkrijgt hiermee de mogelijkheid het naar eigen inzicht opnieuw te ontwikkelen.

20. Als we het gebouw niet aflossen, blijft Golfbad eigenaar van het gebouw van het wedstrijdzwembad?

Ja. Als de gemeente niet verwerft, dan blijft het golfbad eigenaar van het wedstrijdzwembad, en houdt het golfbad ook de financiële lasten, terwijl er geen inkomsten meer tegenover staan.

21. Is dit [de lening] een resultant omdat we verder willen met golfbad?

Ja dat klopt.

22. Heeft taxatie [van het wedstrijdbad] relatie met boekwaarde?

Nee, de boekwaarde is een boekhoudkundige afwaardering van de aankoop in het verleden. De taxatie kijkt naar de (markt)waarde nu.

23. Er is sprake van mogelijke indoor sportvoorziening in het gebied, zijn daar nog baten van te verwachten?

Deze kavel kan te zijner tijd nog uitgegeven worden. Het is gemeentegrond die commercieel uitgegeven kan worden volgens (de richtlijnen van) het Didam arrest, voor een functie passend binnen het (nog op te stellen) omgevingsplan.

We doen dat minimaal kostendekkend of beter.

24. De volledige stichtingskosten worden met extern geld gefinancierd?

Ja, er wordt een lening afgesloten. We dragen ook de volledige rentelast binnen het project.

25. Zijn er mogelijkheden tot het binnenhalen van subsidies?

Er is een subsidie verstrekt voor het aspect gezondheid in de gebiedsontwikkeling. Daaruit is het opstellen van het landschapsinrichtingsplan betaald.

26. De aannemer is verantwoordelijk voor het ontwerp, ook voor fouten. In hoeverre zijn die risico's in beeld? Hebben we expertise zodat dezelfde fouten zoals die elders zijn gemaakt niet worden gemaakt?

Het contract is voor ontwerpen, bouwen en het onderhoud voor de eerste 2 jaar. Hiervoor heeft de bouwer alle benodigde expertise ingeschakeld. En de gemeente heeft een gezamenlijk ontwerpproces met de exploitant doorlopen. De gemeente en het Golfbad hebben alles kunnen beoordelen, van programma van eisen tot aan materiaalkeuze. Er vindt tot aan de uitvoering kwaliteitscontrole plaats. Hiervoor is een Toetsteam samengesteld met experts om een onafhankelijke toets te hebben. Gezamenlijk zijn de risico's geïnventariseerd en maatregelen getroffen voor zover mogelijk.

27. Zijn er onderdelen van het oude zwembad die terugkomen in het nieuwe zwembad?

Bepaalde onderdelen van de kantoorinrichting komen wel terug, verder is alles nieuw.

Gebiedsontwikkeling

28. Zichtbaarheid vanaf de weg vindt het zwembad belangrijk. Zien mensen aan het gebouw dat het een zwembad is?

Het gebouw is goed zichtbaar vanaf de N329 en vooral door de glijbaan zie je dat het een zwembad is.

29. Indoor sportcentrum zit in het verkeersonderzoek?

Ja, alle mogelijke functies zijn meegenomen.

30. Alternatieve verkeersoplossingen, zijn die financieel doorgerekend?

Nee die zijn niet doorgerekend, omdat deze oplossingen niet geadviseerd zijn.

31. Hoeveel auto's passen op de middenberm?

Er past 1 auto in de middenberm. De middenberm in het ontwerp wordt 5 meter. Dat was ca. 2.40 meter.

32. Waarom bushalte verplaatsen?

Anders dan verteld in het technisch overleg is de bushalte verplaatst vanwege de huidige ligging van de halte midden op het kruispunt van de ontsluiting. De bus halteert nu ook op de rijbaan. In het ontwerp wordt de bushalte verplaatst naar het verlengde van de uitvoegstrook naar rechts op de kruising Osseweg - N329. Het ontwerp voor verkeer wordt overigens nog verder uitgewerkt. Daarbij kijken we ook goed naar de uitwerking van dit onderwerp.

33. Is de aan te kopen grond een agrarisch perceel?

Ja

34. Als we grond aankopen is ingang landbouwperceel niet meer nodig?

Klopt, maatregel blijft hetzelfde maar de ingang voor landbouw vervalt dan. Bij de uitwerking kijken we hier nog goed naar in verband met het voorgenomen toekomstige

gebruik van het perceel.

35. Fasering parkeren - geld verspillen bij verplaatsing parkeerterrein

Het is zonde om de ruimte voor de reservering van het voetbalveld jaren braak te laten liggen, terwijl je niet zeker weet of die functie er daadwerkelijk komt.

Deze parkeerplaats richten we zo groen mogelijk in met bijvoorbeeld een half-verharding.

36. Is er overleg geweest met Berghem Sport over de reservering van het voetbalveld?

Ja er is overleg geweest met Berghem Sport. Berghem Sport kan niet zeggen wanneer het veld nodig is.

37. Wat is de impact van de plannen voor de vogels en dergelijke?

Er is natuuronderzoek gedaan. Er zijn geen bijzondere waarnemingen gedaan. We willen de bestaande groenstructuur zo veel mogelijk behouden, maar dat wordt ook afgewogen ten opzichte van andere belangen zoals bijvoorbeeld het belang van sociale veiligheid.

38. Delegatie, over wat voor een tijdsbestek hebben we het?

Circa 3 maanden.

Gebouw

39. De nieuwbouw verbruikt de helft minder energie, maar ook de helft minder water?

Klopt, er komt een efficiëntere installatie voor (het verversen van het) water.

Exploitatie

(Antwoorden door de directeur GEB)

40. Veel komt terug, maar waarom maar 1 glijbaan?

Uitgangspunt was om niet uit te gaan van het huidige zwembad voor nieuwe bad.

Nu zijn er 3 glijbanen met ieder een eigen snelheid, dus geschikt voor verschillende doelgroepen.

De nieuwe glijbaan wordt heel interactief en bijzonder ingericht. Daarmee hoeven we niet meer voor iedere doelgroep een aparte glijbaan neer te zetten.

We denken nog na over alternatieve of aanvullende recreatieve voorzieningen. Deze, de glijba(a)n(en) inbegrepen, worden pas definitief vastgesteld in de (volgende) fase van technisch ontwerp.

41. Wat wordt de nieuwe toegangsprijs?

Het piektarief is nu €10, en €6 voor laagtarief met indexering.

42. Vergelijking met zwembad De Tongelreep en zwembad Veghel?

De Tongelreep ontvangt meer subsidie van de gemeente. Bad Veghel is een buitenbad en geen vergelijk.

43. In de horeca staat nu een externe exploitant. Blijft dat zo?

Ja dat blijft.

44. Horeca zelf uitvoeren, is dat niet lucratiever?

Ja, maar horeca is niet corebusiness van het golfbad. Dat laat het golfbad liever over aan specialisten.

45. Is er inzicht in verschil kosten als het zwembad de horeca zelf exploiteert of uit handen geeft?

Die kosten kunnen we nu niet inzichtelijk maken.

46. Gaat dezelfde horecaondernemer mee?

Ja, er is een principeakkoord met de huidige horecaondernemer.

Eerder ingediende schriftelijke vragen en de beantwoording daarvan

1. *In het raadsvoorstel en in de gebiedsvisie wordt niet ingegaan op bereikbaarheid met het openbaar vervoer vanaf het station. Wat is de huidige frequentie van de bus? Wordt dit aangepast? Zijn er aanvullende mogelijkheden?*

In de huidige situatie rijdt er over de Osseweg een Streekbus Oss-Grave en een buurtbus Ravenstein. Elke buslijn rijdt op werkdagen ongeveer 1x per uur per richting, tussen 7 en 19 uur. Bij verdere uitwerking van het plan bekijken we of deze frequentie aangepast moet/kan worden. Behalve vervoer per taxi, zijn op dit moment er geen aanvullende mogelijkheden. Voor wat betreft de recreatieve bezoekers bleek tijdens een meting door het golfbad in de vakantie dat er maar een heel laag percentage gebruik maakt van het openbaar vervoer.

2. *In de gebiedsvisie wordt niet ingegaan op de bereikbaarheid met de fiets vanaf de Osse woonwijken. Komende vanaf de Schadewijk / Berghemseweg moet men eerst een gevaarlijke oversteek over nabij Adelaar / Grutto. Komende vanaf de Singel 40/45 is er een prima fietsstraat richting Spaanderstraat, maar dan rijdt men het zwembad voorbij. Alternatief is het fietspad langs de Kapelsingel (gevaarlijke rotonde driekwart rond en daarna de eerder genoemde gevaarlijk oversteek over de Berghemseweg. Is een vrijliggend fietspad Langs de Grutto mogelijk (vanaf Singel 40/45)? Komende vanaf het station / zuidelijke woonwijken moet men ook de eerder genoemde gevaarlijk oversteek over de Berghemseweg over. Allemaal niet handig, zeker niet voor groepjes scholieren. Ik mis een goede analyse van knelpunten, risico's en mogelijke oplossingen. Kan dit worden toegevoegd?*

Er ligt vanuit Oss een goede fietsverbinding met Berghem. In het Wijkmobiliteitsprogramma voor Schadewijk kan verder worden bekeken wat er nodig en mogelijk is.

3. *Waarom is de Wijkraad Schadewijk niet betrokken? Dan waren mogelijk de bij vraag 2 genoemde knelpunten beter in beeld gekomen.*

BOTS is betrokken bij de participatiebijeenkomsten van dit jaar. BOTS heeft het knelpunt van de fietsoversteek van de Berghemseweg onder de aandacht gebracht.

4. *In bijlage 6 gaat het over 'cyclustijden'. Wat wordt daarmee bedoeld?*

Cyclustijd is de tijd die nodig is om alle richtingen van het kruispunt 1x groen te geven. Deze moet onder de 120 seconden blijven.

5. *Op het moment dat er een goederentrein passeert loopt de Osseweg vol. Dit omdat niet alleen overstekend verkeer moet stoppen, maar ook verkeer dat linksaf gaat. Gevolg is dat ook al snel het rechtsafslaande verkeer vastloopt. Waarom wordt dit knelpunt niet belicht in bijlage 6?*

Als een trein passeert, dan kan verkeer dat linksaf wil vanaf de Osseweg niet afslaan. Dat is in de huidige situatie ook zo. In een situatie met zwembad zal dat niet veranderen. Pag. 13 Verkeersstudie Zwembad Osseweg (Bijlage 6 van de Gebiedsvisie) zegt daarover:

'In Oss sluit de Osseweg aan op een VRI met de Weg van de Toekomst (N329). Deze VRI heeft een spoorwegovergang voor een goederenspoorlijn en de VRI maakt deel uit van een netwerk van verschillende VRI's op de Weg van de Toekomst. Het effect van de dichtligtijden van de spoorwegovergang op de verkeersafwikkeling is zeer beperkt.'

6. *In bijlage 8 wordt gesteld dat het aantal treinbewegingen beperkt is. Dat klopt, maar de treinen zijn wel erg lang en rijden erg langzaam. Dus de invloed is groot. Zie vraag 5. De gemeente Oss verwacht een sterke toename van het goederenvervoer. Wat gaat dit betekenen voor het kruispunt. Is dit meegewogen in de overweging om niet te kiezen voor een extra opstelstrook voor linksafslaand verkeer?*

In de huidige situatie komen er gemiddeld 2 tot 3 goederentreinen per dag. Tot op heden is niet bekend of dit in de toekomst hoger wordt en met hoeveel treinen dat dan is.