Datum

28 januari 2020

Onderwerp	Aantal bijlagen
Locatiestudie nieuwbouw zwembad	1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Kennis te nemen van het bijgevoegde locatieonderzoek zwembad Oss.*
2. *De locatie Osseweg aan te wijzen als voorkeurslocatie voor het zwembad.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Zoals u weet, is het Golfbad toe aan vervanging. In 2018 liet het Golfbad een studie uitvoeren naar de mogelijke toekomstscenario's voor het zwembad. Uit deze studie bleek dat nieuwbouw van het zwembad veel gunstiger is dan renovatie van het huidige bad. In de Opiniecommissie van 16 mei 2019 besprak u de mogelijke scenario's voor nieuwbouw, te weten:

- nieuwbouw op de huidige locatie of
- nieuwbouw op een nieuwe locatie.

U sprak unaniem de voorkeur uit voor nieuwbouw op een nieuwe locatie. Uitgaande van deze voorkeur liet het college een locatiestudie uitvoeren naar mogelijke nieuwe locaties voor het zwembad.

In augustus 2019 is een eerste concept versie van een grove locatiestudie opiniërend voorgelegd aan het college. Deze studie is opgenomen in bijlage 1. In deze studie zijn zeven locaties beoordeeld. Daarbij waren de door u meegegeven kaders leidend.

Te weten:
- Centraal gelegen in de gemeente Oss.
- Goed en veilig bereikbaar.
- Voldoende ruimte hebben voor parkeren.
- Een locatie van de gemeente of met een vergelijkbare grondprijs.

Naar aanleiding van deze eerste brede grove studie liet het college de locaties Osseweg en Geffense Plas nader onderzoeken. Daarnaast voegde zij de locaties Heihoekstraat (voormalige Margrietvelden) en Elzeneindpark toe aan de vervolgstudie.

De tweede versie van de locatiestudie is toegevoegd als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel. Deze vervolgstudie is op 28 januari 2020 aan het college voorgelegd. In deze locatiestudie zijn de locaties getoetst op een aantal criteria. Dit staat samengevat in de onderstaande matrixbeoordeling:

	Osseweg	**Geffense Plas**	**Heihoek**	**Elzeneindpark**
Ruimtelijk beleid	+	-	0	-
Ruimtebehoefte	+	+	-	-
Bereikbaarheid	+	0	+	-
Herkenbaarheid	+	-	0	-
Inpassing	+	0	0	-
Milieu	+	0	-	0
Voedingsgebied	0	-	+	+
Beschikbaarheid	+	-	+	+
Financiën	+	0	-	+
Ontwikkelpotentie	+	+	-	-

Hieruit blijkt dat de locatie aan **de Osseweg** op bijna alle criteria goed scoort en als beste locatie naar voren komt.

De Geffense Plas kent een aantal nadelen. De belangrijkste is dat de locatie op dit moment niet beschikbaar is door een langdurige pachtovereenkomst. Ook de herkenbaarheid van deze locatie is niet optimaal en een zwembad past niet in het ruimtelijk beleid voor dit gebied.

De Heihoek heeft als groot nadeel dat de geurhindercontouren van agrarische bedrijven aan de Heihoekstraat over de gehele locatie vallen. Het opheffen of beperken van deze contouren brengt zeer hoge kosten met zich mee.

De locatie **Elzeneindpark** heeft als belangrijkste nadeel dat een zwembad de ruimtelijke opzet en kwaliteit van het park ernstig aantast.

Welk resultaat willen we bereiken?
Een geschikte nieuwe voorkeurslocatie aanwijzen voor de herbouw van het zwembad. Deze locatie is het kader voor verdere uitwerking van het nieuwe zwembad.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. In deze studie staan de resultaten van de beoordeling van locaties in Oss als alternatieve locatie voor het huidige Golfbad.

2.1. De locatie Osseweg heeft nauwelijks nadelen, terwijl alle andere onderzochte locaties wel (grote) nadelen hebben.

Van de zeven onderzochte locaties hebben zes locaties nadelen. Deze variëren van hoge kosten vanwege pacht of particulier eigendom of stankhindercirkels, beperkte bereikbaarheid tot slecht inpasbaar in de omgeving.
De Osseweg heeft als enige minpunt dat het "redelijk" centraal in Oss ligt. Er is geen centralere locatie in Oss beschikbaar, behalve de huidige locatie van het zwembad. Maar de nadelen van herbouw op de huidige locatie wegen niet op tegen de centrale ligging van dit perceel.

2.2. De locatie Osseweg heeft meer voordelen.
De grond is eigendom van de gemeente Oss en is beschikbaar, wat een positief effect heeft op de kosten. De locatie is bij uitstek geschikt voor een voorziening als een zwembad. Deze locatie is namelijk alleen geschikt voor stedelijke voorzieningen en heeft verder geen ontwikkelpotentie voor bijvoorbeeld wonen of bedrijven.
De locatie is van voldoende omvang en goed herkenbaar. En de locatie is goed bereikbaar voor zowel snel als langzaam verkeer en er kan voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd. Daarnaast clusteren we een aantal sportfuncties in Oss door de combinatie met Berghem sport en LTC Rackets.

2.3. Als we het zwembad aan de Osseweg bouwen blijft er voldoende ruimte over voor het initiatief om op die locatie een verkeersplein te realiseren.

Intern is onderzocht of beide initiatieven samen passen op de locatie. Zelfs als we van de meest uitgebreide versie van het verkeersplein uitgaan, passen beide samen op het perceel.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

2.1. Een aandachtpunt voor de locatie Osseweg is de verkeersafwikkeling op zaterdag.
Op zaterdag is er een verkeersstroom naar Berghem Sport, vanwege de zaterdagcompetitie. Bij de realisatie van een zwembad naast Berghem Sport moet rekening gehouden worden met de extra verkeersstroom, die ontstaat door de bezoekers van het zwembad. Ambtelijk schatten we in dat hiervoor voldoende maatregelen te treffen zijn. Daarnaast verwachten we dat beide verkeersstromen voldoende verspreid over de dag plaatsvinden, waardoor er geen grote problemen ontstaan.

2.2. De locatie is minder goed bereikbaar met openbaar vervoer dan de huidige zwembadlocatie.
Door het Golfbad is geïnventariseerd hoeveel bezoekers van het huidige zwembad met het openbaar vervoer komen. Hieruit blijkt dat in de periode in 2019, waarin de meivakantie viel, van de 26.844 (recreatieve) bezoekers er 41 met het openbaar vervoer kwamen. Dit is 0,15 % van het totaal aantal bezoekers.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Het besluit om de locatie Osseweg te benoemen als voorkeursscenario heeft geen directe financiële consequenties. De gronden zijn in bezit van de gemeente. Dit besluit leidt niet tot afwaardering van de gronden, omdat hier geen boekwaarde op rust. Verder wordt er op deze gronden financieel geen rekeningen gehouden met potentiele andere ontwikkelingen.

Verdere financiële consequenties voor de vestiging van het zwembad op deze locatie zullen onderdeel zijn van het toekomstige investeringsbesluit van het zwembad. Om te komen tot een investeringsbesluit wordt een extern bureau ingehuurd. Hiervoor zijn middelen gereserveerd in de programmabegroting 2020.

b. Communicatie
De wethouder informeerde het bestuur van het Golfbad op 14 januari 2020 over het voornemen van het college om de raad de Osseweg als voorkeurslocatie voor te stellen.

Op 28 januari 2019 informeren de wethouder en het bestuur van het Golfbad de zwemverenigingen hierover. Hiervoor zijn de verenigingen uitgenodigd in het gemeentehuis. Op 29 januari 2020 informeert de wethouder de pers tijdens een persgesprek over het voorgenomen voorstel aan de raad.

c. Uitvoering
Nadat uw raad besluit om de Osseweg aan te wijzen als voorkeurslocatie wordt het investeringsbesluit voorbereid. Hiervoor gaat een extern bureau alle strategische en voorbereidende keuzes in kaart brengen en hierover adviezen formuleren. U bent over deze inhuur geïnformeerd in de raadsinformatiebrief van 12 oktober 2019.
Nadat het investeringsbesluit door uw raad is goedgekeurd, wordt de bouw voorbereid en worden de ruimtelijke procedures voor deze locatie opgestart.

d. Overlegd met
De afdelingen Ruimtelijke Ordening, Vastgoed, Mens en Maatschappij, Financiën en Control en Communicatie.

Samenvatting
Het Golfbad is toe aan vervanging. In de opiniecommissie van 16 mei 2019 sprak de raad de voorkeur uit voor nieuwbouw op een nieuwe locatie. Naar aanleiding van deze voorkeur liet het college een locatiestudie uitvoeren naar een geschikte locatie. De resultaten van deze studie legt het college nu voor aan de raad. Het college stelt voor om de Osseweg in Oss aan te wijzen als voorkeurslocatie voor het nieuw te bouwen zwembad.

Bijlage 1: Eerste grove locatieonderzoek zwembad Oss augustus 2019
Bijlage 2: Locatieonderzoek zwembad Oss januari 2020