

Aan de leden van
de gemeenteraad Oss

Projectenbureau
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

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
19 februari 2025		W. Adriaanssen/C. Aarns	9362
Onderwerp			
Nieuwbouw & exploitatie zwembad/ Gebiedsontwikkeling Osseweg Berghem			

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeert ons college u over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling en de nieuwbouw van het zwembad aan de Osseweg in Berghem, in vervolg op de Raadsinformatiebrief Nieuwbouw zwembad van 24 juni 2024.

Wat is de kernboodschap?

1. Gebiedsontwikkeling met de stand van zaken op deze onderwerpen:
 - een verdiepend locatieonderzoek geeft geen aanleiding tot een nieuw voorstel voor een locatie
 - de gebiedsvisie is in ontwikkeling
 - er is een wijziging omgevingsplan nodig
 - binnenkort vindt een informatieavond plaats over ontwerp gebouw, gebiedsontwikkeling, proces en planning
2. Voortgang Ontwerp van de nieuwbouw van het zwembad met de volgende onderwerpen:

- het Ontwerp van het zwembad voldoet aan de gestelde kwalitatieve eisen. De financiële aspecten van bouwkosten en stichtingskosten worden komende periode getoetst.
- er is voor enkele jaren een tijdelijke energievoorziening nodig voor de periode waarin er sprake is van een tekort van elektrische capaciteit bij Enexis (Netcongestie).
- er zijn aanpassingen aan de planning van het zwembad vanwege diverse aspecten waaronder een langere ontwerpperiode, de benodigde vergunningenprocedure en het moment van afsluiten van de Uitvoeringsverklaring met de aannemer.

3. Exploitatie zwembad

- we willen de exploitatie van het nieuwe zwembad laten voortzetten door de huidige Stichting Golfbad/ Golfbad Exploitatie BV, met teruggave van verrekenbare BTW.
- het exploitatiemodel waarin de gemeente ook aandeelhouder is in de GEB wordt samen met Stichting Golfbad en GEB uitgewerkt.

Hieronder licht het college de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling, van de ontwikkeling van het gebouw en van de ontwikkeling van de exploitatie van het zwembad toe.

1 Gebiedsontwikkeling

Verdiepend locatieonderzoek

Ons college heeft een verdiepend locatieonderzoek gedaan. Wij wilden vanuit oogpunt van zorgvuldigheid onderzoeken of de gekozen locatie aan de Osseweg nog steeds de meest geschikte is voor het zwembad. Dit onder meer gezien de veranderende inzichten over verstedelijking van de kern Oss en de benodigde investeringen in de gebiedsontwikkeling. Het college heeft geconstateerd dat dit verdiepende locatieonderzoek geen aanleiding is om te kiezen voor een andere locatie. We bespreken dit later met uw raad. Dat doen we bij ons voorstel aan u over de vaststelling van de gebiedsvisie.

Gebiedsvisie

Wij bereiden een planologische procedure voor de nieuwbouw van het zwembad voor. Daarvoor doen we onderzoek naar de (on)mogelijkheden van het gebied en naar de effecten van de ontwikkeling op de omgeving. De uitkomsten van de onderzoeken helpen bij het bepalen van onze ambities in de gebiedsvisie. Straks onderbouwen de onderzoeken onze keuzes in het omgevingsplan voor het gebied.

In het gebied krijgen het zwembad en de daarbij behorende voorzieningen een plek. Daarnaast is een ruimtereservering nodig voor een eventueel toekomstig voetbalveld voor het naastgelegen sportcomplex. De overige ruimte is op termijn wellicht geschikt voor een andere functie op het gebied van sport, recreatie en educatie, en wordt daar strategisch voor vrij gehouden.

Het bureau Goudappel deed onderzoek naar de verkeersmaatregelen die nodig zijn. Bij de kruising van de N329 neemt de verkeersdrukke nu al toe zodat verschillende verkeersaanpassingen nodig zijn. Dit staat nog los van de ontwikkeling van het zwembad. Het onderzoek gaf ook aan dat het nodig is om de veiligheid te verbeteren, vooral voor fietsers. Dit geldt voor de ontsluiting van het gebied op de Osseweg. Het bureau Goudappel werkt aan het ontwerp voor deze aanpassingen.

Op basis van onderzoek hebben we in het najaar van 2024 een studie gedaan naar de locatie van de mogelijke functies in het gebied. Dit vlekkenplan leverde een voorkeur op voor de locatie van het zwembad. Het zwembad zou moeten landen in het noordelijke deel van het gebied. Het bleek ook dat het beter is een functie voor sport in het gebied toe te voegen, in plaats van een educatieve voorziening. Daarmee versterken we het sportcluster met De Koppelsteeg en het zwembad ook verder.

Voor de inpassing van de verschillende beoogde functies in het gebied en de aansluiting van het gebied op de omgeving maken we een landschapsvisie. Bureau Marseille Buiten gaat deze opdracht uitvoeren. De landschapsvisie is een belangrijk onderdeel van onze gebiedsvisie.

Met deze inzichten werken we de visie op het gebied verder uit. Deze gebiedsvisie geeft straks aan waar het zwembad precies kan landen.

Nadat we hebben gesproken met de omgeving en de belangen goed in beeld zijn ronden we de gebiedsvisie verder af voor besluitvorming in uw raad. Wij streven ernaar om het voorstel tot vaststelling van de gebiedsvisie op 19 juni 2025 aan u voor te leggen.

Wijziging omgevingsplan

Het is nu duidelijk dat een procedure voor wijziging van het omgevingsplan nodig is voor de ontwikkeling. Op basis van de onderzoeken en de gebiedsvisie werken we daarom aan een ontwerp voor een wijziging van het omgevingsplan. De wijziging van het omgevingsplan willen we komend najaar in procedure brengen met een ontwerp.

Participatie en omgevingsdialoog

Dinsdag 25 februari aanstaande is er een informatieavond voor de omgeving. Naast informeren geven wij omwonenden en andere belanghebbenden de gelegenheid om vragen te stellen en suggesties te doen over de volgende verschillende thema's:

- verkeer
- vlekkenplan en gebiedsvisie
- ontwerp gebouw
- proces en planning.

Deelname is op aanmelding. Daarvoor verwijzen we in de uitnodiging voor de avond naar onze website www.oss.nl/zwembadvandetoekomst

Op 10 maart 2025 organiseren we een bijeenkomst met direct-belanghebbenden over de gebruikswaarde van het gebied. De deelnemers bekijken hoe we prettig kunnen verblijven, spelen en bewegen in de openbare ruimte.

Op 31 maart 2025 vertellen we de omgeving wat de uitkomsten waren van 25 februari en 10 maart. Ook bespreken we dan een voorstel voor de gebiedsvisie.

Van deze bijeenkomsten maken we verslagen. Die verslagen gaan deel uitmaken van de besluitvorming.

2 Nieuwbouw zwembad

Stand van zaken ontwikkeling Definitief Ontwerp nieuwbouw zwembad

In augustus 2024 is Burgland Bouw, met het ontwerpteam, gestart met het maken van het definitief ontwerp van de nieuwbouw van het zwembad. De exacte locatie van het gebouw wordt komende periode nog bepaald, op basis van de uitkomsten van de gebiedsvisie.

Het Definitief Ontwerp voldoet aan de gestelde eisen omtrent ruimten, functionaliteit, kwaliteit en duurzaamheid en naar verwachting ook aan de gestelde financiële projectkaders. De financiële kant van het project wordt tot medio maart uitgewerkt en getoetst, waarna de besluitvorming verder wordt voorbereid in combinatie met zowel de gebiedsvisie als de gebouwexploitatie. In het kader van de participatie willen wij met de huidige stand van het

ontwerp de dialoog aangaan met de omgeving en geïnteresseerden. Een beeld van het ontwerp treft u aan als bijlage bij deze brief.

Tijdelijke energievoorziening nieuwe zwembad

Het installatieconcept van het gebouw is in het Definitief Ontwerp aangepast op de situatie dat er tijdelijk, voor een aantal jaren, te weinig elektrische capaciteit is op het openbare net van Enexis. Daarvoor is een oplossing uitgewerkt waarbij er op locatie, door gebruik te maken van gas, zowel de benodigde warmte als elektra wordt opgewekt. Hierbij wordt tijdelijk, gedurende de netcongestie periode, afgeweken van de doelstelling voor het maken van een gasloos zwembad. Doordat het nieuwe gebouw veel energiezuiniger is, wordt echter zelfs in de tijdelijke situatie een reductie bereikt in het gasverbruik van circa 46% ten opzichte van het huidige verbruik van gas door het Golfbad.

Planningsaspecten nieuwbouw zwembad

Wij streven ernaar om het integrale voorstel, inclusief het ontwerp van het zwembad, op 19 juni 2025 aan u voor te leggen.

Het maken van het Definitief Ontwerp heeft, vanwege de complexiteit van de opgave, ongeveer 2 maanden langer geduurd dan oorspronkelijk gedacht.

De planning voor de bouw van het zwembad is aangepast aan de noodzakelijke ruimtelijke procedure van een Wijziging Omgevingsplan. Hierdoor wordt de Omgevingsvergunning Bouw afgehandeld na vaststelling van het Omgevingsplan, wat een enkele maanden langere doorlooptijd geeft.

Contractuele aspecten nieuwbouw zwembad

Met Burgland Bouw is een opdracht overeengekomen voor het maken van het Voorontwerp en het Definitief Ontwerp en een procesafpraak hoe te komen tot de definitieve vaststelling van het plan, de prijs en de overige projectkaders in een Uitvoeringsverklaring. Vanwege de onzekerheid in de planning van de vergunningverlening en daarmee de start van de bouw, is het niet wenselijk om op basis van het Definitief Ontwerp, een vaste prijsafpraak te maken over de bouw van het zwembad, zoals oorspronkelijk beoogd. Met de aannemer is afgesproken dat Burgland Bouw eerst het Technisch Ontwerp afrondt en op basis daarvan een definitieve prijsaanbieding uitbrengt. Indien er overeenstemming wordt bereikt over het plan en de prijsaanbieding, dan wordt dit vastgelegd in een Uitvoeringsverklaring, zoals al was voorzien in de overeenkomst. Na de besluitvorming door de gemeenteraad over het totale krediet voor het zwembad wordt, bij positieve besluitvorming, de deelopdracht voor het maken van het Technisch Ontwerp verstrekt.

3 Exploitatie zwembad

In lijn met de bestuurlijke besluitvorming met betrekking tot de exploitatie van het huidige Golfbad en de ontwikkeling van het Zwembad van de Toekomst wordt onverminderd het uitgangspunt gehanteerd dat Stichting Golfbad/ Golfbad Exploitatie BV (GEB) dit verzorgt. Met het oog op wet- en regelgeving en principes van medezeggenschap en beslissende invloed, is door vastgoedadvocaten geadviseerd om het exploitatiemodel verder vorm te geven als quasi-inbesteding. Dat houdt in dat de gemeente mede aandeelhouder wordt en als verbonden partij opereert. Dit model wordt in samenwerking met Stichting Golfbad Oss/ GEB uitgewerkt. In de uitwerking worden rollen, taken, verantwoordelijkheden en mandaten nader beschreven. Uitwerking van de bijbehorende overeenkomsten, statuten, directiereglement en akten vindt plaats onder begeleiding en met advisering van vastgoedadvocaten en fiscalisten.

Wij streven ernaar om het integrale voorstel, inclusief de exploitatie van het zwembad, op 19 juni 2025 aan u voor te leggen.

Wat is het vervolg?

Voor de komende periode is een planning gemaakt:

- Streven naar integrale behandeling gebiedsvisie-gebouw-exploitatie in de gemeenteraad van juni 2025, waarvoor diverse voorbereidende besprekingen gepland worden
- 3^e / 4^e kwartaal 2025: start planologische procedure zwembad
- 2^e kwartaal 2026: einde planologische procedure zwembad (indien er geen bezwarenprocedures zijn)
- 2^e / 3^e kwartaal 2026: start bouw zwembad (indien er een onherroepelijke vergunning is)

Gezien de complexiteit van de opgave en omdat niet alles is te voorzien en te voorkomen, kan deze planning nog wijzigen.

We houden u met raadsinformatiebrieven periodiek op de hoogte hiervan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens deze,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.

K van Geffen, wethouder Sport en Gezondheid

Samenvatting

Met deze raadsinformatiebrief informeert het college de gemeenteraad over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling, het ontwerp van de nieuwbouw van het zwembad aan de Osseweg in Berghem en van de ontwikkeling op het vlak van de gebouwexploitatie.

- een verdiepend locatieonderzoek geeft geen aanleiding tot een nieuw voorstel voor een locatie
- de gebiedsvisie is in ontwikkeling
- er is een wijziging omgevingsplan nodig
- binnenkort vindt een informatieavond plaats over ontwerp gebouw, gebiedsontwikkeling, proces en planning
- het Ontwerp van het zwembad voldoet aan de gestelde kwalitatieve eisen. De financiële aspecten worden komende periode getoetst.
- er is voor enkele jaren een tijdelijke energievoorziening nodig voor de periode waarin er sprake is van een tekort van elektrische capaciteit bij Enexis (Netcongestie). Daarbij wordt gebruik gemaakt van gas, waarbij warmte en elektriciteit wordt opgewekt.

- er zijn aanpassingen aan de planning van het zwembad vanwege diverse aspecten waaronder een langere ontwerppperiode, de benodigde vergunningenprocedure en het moment van afsluiten van de Uitvoeringsverklaring met de aannemer.
- streven naar integrale behandeling gebiedsvisie-gebouw-exploitatie in de gemeenteraad van juni 2025

Bijlage:

Een beeld van het ontwerp van Slangen + Koenis Architecten onder verantwoording van Burgland Bouw B.V.

