

Datum

20 mei 2025

Onderwerp

Zwembad Osseweg

Aantal bijlagen

diversen

Inleiding

We willen een nieuw zwembad bouwen aan de Osseweg in Berghem. Het realiseren van dit prachtige en duurzame zwembad vraagt om meerdere samenhangende besluiten. Voor het bouwen van het zwembad moet de gemeenteraad besluiten nemen over de volgende onderwerpen:

1. De gebiedsontwikkeling voor het zwembad
2. Het gebouw van het zwembad
3. De exploitatie van het zwembad

Leeswijzer

Omdat het een nauw samenhangt met het ander en een integrale afweging nodig is over de voorgestelde besluiten betreft dit één voorstel.

Hieronder leest u per deelonderwerp in drie verschillende hoofdstukken de voorstellen op de gebruikelijke wijze.

Hoofdstuk 1 Gebiedsontwikkeling

Wat adviseert het college te besluiten?

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.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Uw gemeenteraad heeft op 5 maart 2020 het gebied aan de Osseweg in Berghem aangewezen voor het nieuwe zwembad. Dit gebied is ongeveer 7 hectare groot en heeft een agrarische bestemming. Het ligt ten zuiden van de Osseweg, tussen Sportpark De Koppelsteeg, het spoor en de N329/Megensebaan. Dit gebied hoort bij de zone Oss-Berghem. Volgens het beleid zijn hier functies mogelijk op het gebied van sport, recreatie en educatie.

Om te bepalen hoe het gebied het beste gebruikt kan worden en waar het zwembad moet komen, is een gebiedsvisie gemaakt. Deze visie heet 'Gebiedsvisie Zwembad Osseweg'. Zie bijlage 1.1 Gebiedsvisie Zwembad Osseweg.

Met de vaststelling van deze gebiedsvisie bepaalt de gemeenteraad het programma en de ambities voor het gebied. Op basis van de visie kan het omgevingsplan worden aangepast om het zwembad en de andere voorzieningen mogelijk te maken. Voor de uitvoering van de visie, de inrichting van het gebied en de verkeersmaatregelen is geld nodig. Hiervoor is een kostenraming opgesteld. Ook is er een kostenraming gemaakt voor het beheer en onderhoud van het gebied.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het gebied moet zo ontwikkeld, ingericht en beheerd worden dat het zwembad goed kan functioneren. Het gebied moet ook een meerwaarde hebben voor het zwembadgebouw, de exploitatie, de gebruikers en de omgeving. In 2026 wil het college een aangepast

omgevingsplan hebben voor deze ontwikkeling. Er zijn vergunningen nodig voor de bouw van het zwembad en de voorzieningen zoals parkeerplaatsen en energievoorzieningen, de verkeersmaatregelen in de omgeving en de landschappelijke inrichting van het gebied als openbare ruimte.

Op basis van de voorgestelde gebiedsvisie maakt het omgevingsplan ook een (reserve)voetbalveld mogelijk voor een eventuele toekomstige uitbreiding van V.V. Berghem Sport en een tweede indoor-sportvoorziening in het gebied. De grond voor de indoor-sportvoorziening kan na inwerkingtreding van het omgevingsplan aan een derde partij worden uitgegeven. Als de gemeenteraad de gebiedsvisie deze zomer vaststelt, verwachten wij het ontwerp voor het omgevingsplan dit najaar klaar te hebben en in procedure te brengen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De visie past binnen het bestaande beleid

De voorgestelde visie voor dit gebied, zie bijlage 1.1, past binnen de 'Visie Zone Oss-Berghem 2015'. Volgens deze visie is een invulling met functies als 'sport, recreatie en educatie' voorstelbaar. De geplande functies zijn met name hierop gericht. Deze functies hebben ook een breder maatschappelijk doel, namelijk het bevorderen van de gezondheid voor meerdere doelgroepen.

Volgens het ontwerp van de Omgevingsvisie is het beleid er verder op gericht om in het gebied geen woningen te bouwen. Wel is er ruimte voor gezamenlijke sportvoorzieningen en het zwembad van de gemeente Oss.

Het ontwerp voor de inrichting van het landschap vertaalt de ambities en ruimtelijke uitgangspunten uit beleid naar de inrichting van het gebied.

1.2 De inrichting van het landschap heeft een meerwaarde

Belangrijke pijler van de gebiedsvisie voor de Osseweg is het ontwerp voor de landschappelijke inrichting, zie bijlage 10 Gebiedsvisie - VO Landschap - Marseille Buiten. Hiervoor is een extern bureau ingeschakeld.

De inrichting houdt rekening met de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. Er is ook ruimte voor water en groen (duurzaamheid) en er wordt rekening gehouden met de (nog vast te stellen) Osse Maatlat.

De gebiedsvisie sluit aan op de Visie Zone Oss-Berghem uit 2015. Later is voor het gebied ten noorden van de Osseweg het inrichtingsplan 'Spaander Straatsche Akkers' opgesteld. Daar realiseren we nu het Bos van Oss.

Het landschap versterkt de kwaliteit en de uitstraling van het zwembadgebouw. Met deze visie

op het landschap krijgt het gebouw van het zwembad als het ware een 'podium' en een goede inpassing in de omgeving.

Het ontwerp houdt ook rekening met de functionaliteit van het gebied voor het gebruik van het zwembad, een (tweede) binnensportvoorziening en het voetbalveld. Gebruikers en personeel moeten bij die voorzieningen immers ook kunnen (fiets)parkeren, en de diverse gebouwen veilig kunnen bereiken. Sociale veiligheid was een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp.

Thema's zoals gezondheid, toegankelijkheid, sport en bewegen zijn belangrijk voor zowel de sportvoorzieningen als het openbare gebied. De GGD heeft hier onderzoek naar gedaan. Zie bijlage 9 Gebiedsvisie - Gezondheidsanalyse gebiedsontwikkeling zwembad Oss - GGD. Een werkgroep met vertegenwoordigers van verschillende organisaties, zoals de Dorpsraad Berghem, de gebruikers van het zwembad, Ons Welzijn, Stichting De Koppelsteeg, VV Berghem Sport en de Adviesraad Sociaal Domein kenniskring toegankelijkheid, heeft meegedacht over het gebruik van de openbare ruimte met de gemeente en de ontwerpers van het landschapsbureau.

1.3 Het Adviesteam Omgevingskwaliteit heeft geadviseerd over de landschapsinrichting

Het Adviesteam adviseerde rekening te houden met de ontwikkeling van het Bos van Oss aan de overzijde van de Osseweg. Op 6 mei 2025 concludeerde het Adviesteam

Omgevingskwaliteit dat de ontwerpen van zwembad en gebied een geheel vormen en dat er synergie ontstaat tussen gebouw en gebied. Het ontwerp legt de relatie met het Bos van Oss door het toevoegen van een padenstructuur en 'losse' bomen.

1.4 Onderzoeken onderbouwen de gemaakte keuzes

Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd voor de gebiedsvisie. Bijvoorbeeld om te bepalen waar in het gebied het zwembad kan komen, en welke functies mogelijk zijn in het gebied. In de bijlagen van de gebiedsvisie (Bijlage 1.1) treft u deze onderzoeken aan.

1.5 Een verantwoorde en veilige verkeersafwikkeling door het nemen van aanvullende maatregelen

Tijdens het onderzoek naar het programma voor het gebied dacht de gemeente aanvankelijk aan het zwembad en misschien nog een educatieve functie. Er is onderzoek gedaan naar de doorstroming en veiligheid voor het verkeer. Het verkeersonderzoek van het bureau ging daarbij uit van de komst van het zwembad en die educatieve functie. Het bureau adviseerde bepaalde maatregelen te nemen om de doorstroming en de veiligheid te bevorderen. Deze maatregelen zien zowel op de verkeersontsluiting aan de Osseweg als op de kruising van de

N329/Megensebaan. Uiteindelijk is bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie gekozen voor een binnensportaccommodatie in plaats van een educatieve functie. Deze sportfunctie zorgt voor minder verkeer dan een educatieve functie.

Zie bijlage 6 Gebiedsvisie - Verkeersonderzoek zwembad Osseweg - Goudappel.

De door het bureau geadviseerde maatregelen zijn verwerkt in een verkeersontwerp en getoetst op haalbaarheid. De maatregelen moeten onder andere mogelijk gemaakt worden met de wijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling. Zie bijlage 7 Gebiedsvisie - Ontwerp verkeersmaatregelen Zwembad Osseweg - Goudappel.

Bovendien is een aantal suggesties voor aanvullende of alternatieve verkeersmaatregelen uit de omgeving onderzocht. Zie bijlage 8 Gebiedsvisie - Notitie varianten kruispunten-ontsluiting zwembad Oss - Goudappel.

Met de uitvoering van het door het bureau voorgestelde ontwerp is het onze verwachting dat de verkeersafwikkeling van het gebied veilig en verantwoord is na ingebruikname van het zwembad en de andere voorzieningen. Uit de gesprekken met inwoners/omwonenden blijkt dat hier voor hen de grootste zorgen/bezwaren zitten.

1.6 De gebiedsvisie is planologisch en ook anderszins uitvoerbaar

Wij verwachten dat op basis van deze gebiedsvisie een omgevingsplan kan worden vastgesteld en uiteindelijk ook vergunningen kunnen worden verleend. In 2024 is hiervoor een quick scan uitgevoerd naar mogelijke belemmeringen voor de vestiging van de beoogde functies. Hieruit volgde dat er vanuit milieuzonering op voorhand geen belemmeringen zijn voor de beoogde opzet. Voor het op te stellen omgevingsplan zijn nog wel enkele aanvullende onderzoeken noodzakelijk. Met de vaststelling van de visie is er duidelijkheid en richting voor deze onderzoeken, met name wat betreft de aspecten geluidhinder en externe veiligheid.

1.7 De omgevingsdialoog is gestart

Bij de ontwikkeling van het ontwerp voor het gebouw en de gebiedsontwikkeling is meermaals gesproken met de omgeving en heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden.

In 2022, 2023 en in maart 2024 hebben bijeenkomsten plaatsgevonden van gemeente en de Dorpsraad Berghem. In deze periode werd voor wat betreft de gebiedsontwikkeling met name ingesproken over de locatie van het gebouw in het gebied en de verkeersafwikkeling.

In 2025 is de omgevingsdialoog gestart ter voorbereiding op het Omgevingsplan. Zowel de Dorpsraad Berghem, als de Wijkraad Oss-Zuid en BOTS (Bewoners Ondersteuningsteam

Schadewijk) waren rechtstreeks of via de wijkcoördinator bij de voorbereiding betrokken. Er zijn twee bijeenkomsten geweest. Omwonenden en andere belangstellenden hadden met name vragen over de veiligheid van de verkeersafwikkeling.

(Sfeer-)verslagen van de bijeenkomsten van 25 februari en 31 maart 2025 treft u aan in de bijlage 1.2 en bijlage 1.3.

Over de inrichting van het openbare gebied heeft een werkbijeenkomst plaatsgevonden met het bureau dat het landschapsplan ontwerpt en vertegenwoordigers van gemeente, belangenorganisaties en -partijen. De opbrengst van deze bijeenkomst is verwerkt in het landschapsplan.

1.8 Verdiepend locatieonderzoek heeft plaatsgevonden

De gemeenteraad besloot in 2020 voor de ontwikkeling van het zwembad te kiezen voor de locatie Osseweg Berghem. Naar aanleiding van actuele ontwikkelingen op het gebied van verstedelijking en vanwege de kosten voor de gebiedsontwikkeling aan de Osseweg, heeft ons college eind 2024 een verdiepend onderzoek gedaan naar de mogelijke locaties voor het zwembad. Het verdiepend locatieonderzoek heeft voor het project als belangrijke meerwaarde dat het de onderbouwing van de locatiekeuze actualiseert en verdiept.

Ruimtelijk-planologisch bleek uit het onderzoek een voorkeur voor Euterpelaan 1, de locatie van het bestaande zwembad. Vanuit oogpunt van complexiteit (haalbaarheid) en vanwege de consequenties die voortkomen uit het lopend project, komt de locatie Osseweg als voorkeurslocatie naar voren. Alles afwegende heeft het college geconcludeerd dat er geen aanleiding is om de locatie voor het zwembad te heroverwegen. Zie bijlage 2 Gebiedsvisie - Oplegnotitie verdiepend locatieonderzoek zwembad en bijlage 3 Gebiedsvisie - Verdiepende locatiestudie Golfbad Oss. In het Omgevingsplan verantwoordt de gemeente uiteindelijk de locatiekeuze.

2.1 De bevoegdheid tot het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan kan gedelegeerd worden.

De bouw van het zwembad, de tweede indoor-sportvoorziening, de elektriciteitsvoorzieningen, de verkeersmaatregelen en inrichting van het terrein etc. zijn in strijd met de agrarische bestemming volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem – 2017'. Er moet een procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan worden doorlopen. Uw raad is bevoegd gezag voor het wijzigen van het omgevingsplan, maar u kunt deze bevoegdheid delegeren naar het college van burgemeester en wethouders. Dit staat in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

Uw raad heeft op 7 oktober 2021 de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het omgevingsplan voor bepaalde projecten gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Uit dit besluit blijkt dat uw raad bevoegd is tot het wijzigen van het omgevingsplan voor een project in stedelijk gebied voor voorzieningen (maatschappelijk, cultuur, ontspanning, sport, recreatie en dergelijke) met een terreinomvang van meer dan 5 hectare. Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 7 hectare. Dit betekent dat uw raad bevoegd is om de wijziging van het omgevingsplan voor het zwembad et cetera vast te stellen, maar wij stellen voor om deze bevoegdheid voor onderhavig plan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

2.2 Wijziging van het omgevingsplan is gebaseerd op de gebiedsvisie

Met dit raadsvoorstel vragen wij uw raad om ook een inhoudelijk besluit te nemen over de gebiedsvisie en het krediet. U heeft hiermee invulling gegeven aan uw kader stellende taak.

2.3 Het delegeren van de bevoegdheid scheelt in tijd qua procedure

Het beoogde effect van het delegeren van de bevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders is het versnellen van de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan. Doorlooptijden worden verkort.

Er is geen verschil in de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan door de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders.

2.4 De omgevingsdialoog is gestart

Zie hierboven onder 1.

3.1 Een kostenraming is opgesteld aan de hand van de ontwerpen

Op basis van het ontwerp van de landschapsinrichting en het ontwerp voor de benodigde verkeersmaatregelen zijn ramingen opgesteld. Deze ramingen vormen de grondslag voor de berekening van de stichtingskosten, de kapitaallasten en de onderhoudskosten met betrekking tot de gebiedsontwikkeling. In de Vertrouwelijke bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg treft u de relevante financiële gegevens aan.

3.2 Dekking van de kosten is mogelijk

Alle kosten met betrekking tot de gebiedsontwikkeling kunnen worden gedekt uit de reeds beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad.

4.1 Dekking van de kosten is mogelijk

De kosten met betrekking tot beheer en onderhoud kunnen worden gedekt uit de reeds beschikbare middelen voor het nieuwe zwembad.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.2.1 Het gebied kan niet meer agrarisch worden gebruikt

Voor het voorgenumen programma in het gebied moet het omgevingsplan gewijzigd worden. De agrarische bestemming ('Agrarisch met waarden-Landschap') verdwijnt, ten gunste van de beoogde functies en de daarbij behorende voorzieningen. Het karakter van het gebied verandert hierdoor.

1.5.1 De gebiedsvisie neemt niet alle zorg van omwonenden over verkeersveiligheid in Berghem weg

Onderzocht is wat de voorgestelde ontwikkeling van het gebied van het zwembad betekent voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid van het omliggende gebied. Er zijn maatregelen ontworpen voor een veilige en verantwoorde verkeersafwikkeling van het gebied. In andere delen van Berghem ervaart de omgeving echter ook knelpunten op het gebied van verkeer. Op grond van het onlangs (april 2025) door de gemeenteraad vastgestelde Uitvoeringsprogramma Mobiliteit gaat ons college in de verschillende wijken en kernen aan de slag met lokale (wijk-) mobiliteitsplannen. Het opstellen van het mobiliteitsplan voor Berghem is volgens die planning in de eerste helft van 2026 aan de orde. Daarbij kunnen, aanvullend aan maatregelen die al uitgevoerd worden voor de verschillende locatie- en gebiedsontwikkelingen in de kern, meer verkeerssituaties onderzocht worden, en zo nodig en mogelijk ook geadresseerd worden. Dat gebeurt met betrokkenen in Berghem, waaronder de dorpsraad en verenigingen die willen meedenken. De voor de gebiedsontwikkeling van het zwembad ontworpen en uit te voeren verkeersmaatregelen staan hieraan niet in de weg en worden als gegeven meegenomen in het mobiliteitsplan voor Berghem.

1.5.2 De ontwikkeling genereert meer verkeer voor de Osseweg

Het zwembad trekt gebruikers van het zwembad naar dit gebied, wat leidt tot een toevoeging van verkeer van auto's en fietsers. De gemeente treft hiervoor de genoemde verkeersmaatregelen. Uit onderzoek blijkt dat deze maatregelen voldoende zijn. Periodiek gaan we dit monitoren na ingebruikname van het zwembad en bezien of er een aanvullende aanpassing nodig is (zie ook het hoofdstuk monitoring in het Uitvoeringsprogramma mobiliteit). Te denken valt onder meer aan het aanpassen van de verkeersregelininstallaties

(VRI's) op de kruising met de N329, binnen de kaders die daarvoor staan.

1.5.3 en 1.6.1 Voor de uitvoering moet de gemeente grond verwerven

Voor de uitvoering van de verkeersmaatregelen aan de Osseweg is meer ruimte en grond nodig. Deze grond is niet allemaal in eigendom van de gemeente Oss. Inmiddels is de waarde van de grond getaxeerd en is de gemeente in gesprek met de eigenaar over verwerving. De eigenaar is in principe bereidwillig om mee te werken aan verkoop.

Voordat de wijziging van het Omgevingsplan vastgesteld wordt, moet de uitvoering ervan verzekerd zijn. Mochten partijen het onverhoopt niet eens worden, dan is het Omgevingsplan titel voor onteigening.

1.8.1 De huidige locatie van het zwembad moet herontwikkeld worden

Er is nog geen gebiedsvisie of plan ontwikkeld voor de huidige locatie van het zwembad aan de Euterpelaan in Oss. Deze herontwikkeling valt niet binnen de scope van de ontwikkeling aan de Osseweg. Voorstelbaar is dat die planontwikkeling aan de Euterpelaan 1 binnenkort en in afstemming en samenhang met de omliggende gebiedsontwikkelingen Spoorzone, Raadhuislaan en Euterpepark opgepakt wordt. Te meer omdat, mochten de procedures voor de Osseweg voorspoedig verlopen, de bouw van het zwembad in 2026 start en de locatie aan de Euterpelaan 1 in Oss in 2028 vrijkomt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor informatie met betrekking tot de financiën verwijzen wij u naar de Vertrouwelijke bijlage 1 – Financiën Zwembad Osseweg.

b. Communicatie

Op onze website www.oss.nl/zwembadvandetoekomst informeren wij de omgeving regelmatig over de laatste stand van zaken van het project.

Tijdens de recente bijeenkomsten met de omgeving is het vervolg van het project en de planning besproken. Het omgevingsplan gaat een formele procedure doorlopen, met als start de ter visie legging van het ontwerp in het najaar. Iedereen kan dan zienswijzen indienen. Na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is beroep mogelijk.

Bij het uitwerken van het concrete inrichtingsplan voor het gebied en de realisatiefase van het project is het college voornemens om de omgeving en de Dorpsraad Berghem te betrekken.

Er is een (dynamisch) communicatie- en participatieplan opgesteld dat als leidraad dient voor

communicatie en participatie over het project. Bij elke fase van het project spelen we in op de informatiebehoefte van alle betrokkenen.

c. Uitvoering

De gebiedsvisie vertalen wij naar de wijziging van het omgevingsplan. Vergunningaanvragen en aanbesteding van werkzaamheden in het gebied kunnen we gaan voorbereiden na vaststelling van de gebiedsvisie in afwachting van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

d. Overlegd met

Er is overlegd met de volgende externe partijen:

- Team Burgland Bouw (en samenwerkingspartners)
- Golfbad Exploitatie BV (GEB) en bestuur van Stichting Golfbad Oss
- Gebruikers Golfbad, verenigd in de Vereniging van Gebruikers.
- Omwonenden nieuw zwembad
- Dorpsraad Berghem en inwoners Berghem
- BOTS en inwoners Schadewijk
- Wijkraad Oss-Zuid en inwoners Oss Zuid
- Verenigingen sportpark De Koppelsteeg
- Een aantal inwoners van de gemeente Oss

Samenvatting

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.

Bijlagen

Bijlage 1.1 Gebiedsvisie Zwembad Osseweg

Bijlage 1 Gebiedsvisie – Visie zone Oss - Berghem 2015

Bijlage 2 Gebiedsvisie - Oplegnotitie verdiepend locatieonderzoek zwembad

Bijlage 3 Gebiedsvisie - Verdiepende locatiestudie Golfbad Oss

Bijlage 4 Gebiedsvisie – Vlekkenplan Osseweg 2024

Bijlage 5 Gebiedsvisie – Quickscan milieu – Cauberg Huygen

Bijlage 6 Gebiedsvisie - Verkeersonderzoek Zwembad Osseweg – Goudappel

Bijlage 7 Gebiedsvisie - Ontwerp verkeersmaatregelen Zwembad Osseweg – Goudappel

Bijlage 8 Gebiedsvisie - Notitie varianten kruispunten-ontsluiting zwembad Oss – Goudappel

Bijlage 9 Gebiedsvisie - Gezondheidsanalyse gebiedsontwikkeling zwembad Oss – GGD

Bijlage 10 Gebiedsvisie - VO Landschap - Marseille Buiten

Bijlage 1.2 Verslag informatieavond 2025 02 25

Bijlage 1.3 Sfeerverslag informatiebijeenkomst nieuw zwembad 31-03-2025

Vertrouwelijke Bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg

Hoofstuk 2 Gebouw zwembad

Wat adviseert het college te besluiten?

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.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2021 is er geld beschikbaar gesteld voor het Zwembad van de Toekomst. Op 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad de plannen voor het project goedgekeurd. Het zwembad krijgt een 25-meter wedstrijdbad, een 25-meter lesbad en doelgroepenbad, een golfslagbad en berenbaden.

In het derde en vierde kwartaal van 2023 was er een Europese aanbesteding voor het ontwerpen, bouwen en onderhouden van het nieuwe zwembad. In januari 2024 kreeg Burgland Bouw de opdracht om te beginnen met het Voorontwerp en een Definitief Ontwerp te maken. Burgland Bouw werkt samen met Slangen + Koenis Architecten en Hellebrekers installatietechniek.

Het voordeel van deze samenwerking is dat alle benodigde kennis al in de ontwerpfase aanwezig is. Hierdoor kunnen er goede plannen gemaakt worden die ook goed gebouwd en onderhouden kunnen worden. De aannemer kreeg vooraf een duidelijk budget en maakte per fase gedetailleerde kostenramingen. Omdat de aannemer verantwoordelijk is voor het hele ontwerp, zijn er geen discussies over extra kosten als er fouten in het ontwerp zitten. Dit geeft de gemeente meer zekerheid dat het ontwerp binnen het budget blijft. Wijzigingen in het ontwerp door de opdrachtgever kunnen wel extra kosten met zich meebrengen, dus het is belangrijk om zo min mogelijk aanpassingen te doen.

Het ontwerpteam heeft een slim en compact gebouw ontworpen. De looproutes zijn optimaal voor zowel gebruikers als personeel. De installaties zijn centraal geplaatst en makkelijk te onderhouden. Op de begane grond zijn de kleedkamers en douches, die direct vanuit de centrale hal bereikbaar zijn. Rondom deze kern liggen de verschillende baden en de horecavoorziening, die zicht biedt op de berenbaden.

De berenbaden en het golfslagbad zijn de speciale recreatieve voorzieningen van het nieuwe zwembad. De andere baden bieden goede faciliteiten voor verenigingen. Op de eerste verdieping is een verenigingsruimte met een tribune, vanwaar wedstrijden en lessen gevolgd kunnen worden. Het ontwerp is gemaakt in overleg met gebruikers en medewerkers.

De luchtbehandelingsinstallaties en warmtepompen staan centraal op de eerste verdieping, waardoor de afstanden naar de baden kort zijn. Deze installaties zijn van buitenaf niet zichtbaar. In de kelder zijn installaties voor de waterbehandeling.

Het gebouw heeft geen voor- of achterkant. De ingang is goed zichtbaar en ligt aan een plein met speelgelegenheden. De gevel bestaat uit twee lagen: een dichte gevel met kozijnen en een lamellengevel van duurzame keramische elementen. Dit zorgt voor een goede balans tussen zonlicht, daglicht en privacy. De lamellengevel creëert interessante ruimten tussen binnen en buiten.

Bij het ontwikkelen van het eisenpakket en het ontwerp is duurzaamheid heel belangrijk. Om duurzaamheid te meten, is de GPR-methodiek gebruikt. GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. Het programma van eisen vereist een gemiddelde GPR-score van minimaal 8.0, en het ontwerp voldoet hieraan. In het definitieve ontwerp zijn duurzaamheidsmaatregelen toegepast op het gebied van flexibiliteit, materiaalgebruik, circulariteit, energieopwekking, waterzuivering, installaties, comfort, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Ook wordt voldaan aan de toegankelijkheidseisen, met de mogelijkheid om zonder til-hulpen het doelgroepenbad in en uit te komen.

Een van de eisen is dat het gebouw energieneutraal en 'all-electric' is, zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Tijdens de Voorontwerpfase bleek echter dat de benodigde elektrische capaciteit bij de ingebruikname van het zwembad nog niet geleverd kan worden door Enexis. Dit probleem heet netcongestie en komt in heel Nederland voor. Enexis kan niet zeggen wanneer de benodigde capaciteit beschikbaar zal zijn, met een verwachting rond 2032/2033.

Om het zwembad toch te kunnen gebruiken, is een alternatieve oplossing bedacht: een Microgrid met twee warmtekrachtkoppelingen (WKK's) op gas en een batterijopslagsysteem. Deze installatie voorziet in de benodigde warmte en elektriciteit en vangt pieken in vraag en aanbod op. Hierdoor voldoet het zwembad tijdelijk niet aan de eis om zonder fossiele brandstoffen te functioneren, hoewel het gebouw technisch klaar is voor een all-electric toekomst. Het nieuwe gebouw en de installaties zijn echter veel energiezuiniger dan het oude zwembad, wat zorgt voor een gasverbruikreductie van 46%. Dit betekent een grote verbetering van de CO₂-voetafdruk van het zwemmen in de gemeente. Zodra de benodigde elektrische capaciteit beschikbaar is, kan de WKK-installatie vervangen worden door twee warmtepompen, waarvoor het gebouw al is voorbereid. Zie bijlage 2.1 Definitief Ontwerp zwembad.

Welk resultaat willen we bereiken?

Realisatie van een nieuw zwembad, passend bij de stedelijke ontwikkeling van Oss, met ingebruikname in 2028 waarmee de doelgroepen van het huidige golfbad kunnen blijven sporten en recreëren.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

2.1 Door de nieuwbouw van het zwembad kunnen de gebruikers van het huidige golfbad blijven sporten en recreëren, aangezien het huidige golfbad technisch sterk verouderd is.

Het huidige golfbad is technisch sterk verouderd en dringend toe aan een ingreep. Uit eerder onderzoek is gebleken dat nieuwbouw de beste oplossing is. Door de nieuwbouw stellen wij de mogelijkheid voor zwemactiviteiten in Oss voor de komende decennia veilig.

2.2 Het nieuwe zwembad is duurzaam en energiezuinig.

Het nieuwe zwembad is duurzaam, circulair en energiezuinig. Er wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. De duurzaamheid van het zwembad is gemeten met de GPR-methode. Het plan heeft een gemiddelde score van meer dan 8,0 en voldoet aan de eisen. Als er genoeg elektrische capaciteit beschikbaar is, kan het zwembad gasloos en energieneutraal zijn. Voorlopig is er een alternatieve energievoorziening nodig (Microgrid met WKK's) die gas gebruikt. Het gasverbruik is echter ongeveer 46% lager dan het huidige gasverbruik van het Golfbad. Dit zorgt direct voor een sterke verbetering van de CO₂-voetafdruk van het zwembad. Zodra de netcongestie voorbij is, kan het zwembad gasloos functioneren door de alternatieve energievoorziening te vervangen en twee extra warmtepompen te plaatsen. Dit is al meegenomen in het ontwerp van de nieuwbouw. De warmtepompen zullen op het dak geplaatst worden in een verdiept gedeelte.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?*2.1 Beslag op beschikbare financiële middelen*

Realisatie van een nieuw zwembad geeft hogere kapitaallasten en legt beslag op de beschikbare financiële middelen van de gemeente. Naar aanleiding van de eerdere besluitvorming door de gemeenteraad is hier in de begroting van de gemeente al rekening mee gehouden. Zie verder de Vertrouwelijke bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg.

2.2 Vertragingen in het proces veroorzaken hogere kosten

Voor het bouwen van het zwembad is een omgevingsvergunning nodig. Het kan langer duren om de vergunning te krijgen, bijvoorbeeld door bezwaren. Door de voortdurende inflatie stijgen de bouwkosten van het zwembad verder. Als de datum waarop de vergunning definitief wordt, afwijkt van de datum in het contract met de aannemer, dan kan de aannemer extra kosten rekenen. Dit komt omdat de aannemer hier geen invloed op heeft.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

De financiën zijn uitgewerkt in een vertrouwelijke bijlage. De aannemer heeft een bouwkostenbegroting gemaakt. Dit is de basis voor het overzicht van de stichtingskosten van het project. Ook hebben ze een Meerjaren Onderhoudsplan en een energiekostenberekening gemaakt. Deze documenten zijn getoetst door bureau HEVO en vormen de basis voor de gebouw gebonden exploitatiekostenberekening. Deze berekening toont de totale kosten voor de nieuwbouw van het zwembad, uitgedrukt in kapitaallasten (huisvestingslasten) en gebouw gebonden lasten over een periode van 20 jaar. De stichtingskosten en exploitatiekosten passen binnen het budget dat de gemeenteraad eerder beschikbaar heeft gesteld. Zie Vertrouwelijke bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg.

b. Communicatie

Er heeft intensief overleg en communicatie plaatsgevonden met de gebruikers van het Golfbad. Er hebben diverse participatiebijeenkomsten plaatsgevonden in het kader van de benodigde vergunningenprocedures en het op te stellen Omgevingsplan. Per fase worden de gemeenteraad en de omgeving geïnformeerd over het proces en de opgeleverde producten. Nieuws wordt gecommuniceerd via de website van het project en via de omgevingsdialoog.

c. Uitvoering

Het proces staat onder leiding van een gemeentelijk projectleider. Na goedkeuring van het investeringskrediet werkt de aannemer het Technisch Ontwerp uit tot eind december 2025. Op

basis van dit ontwerp maakt de aannemer een vaste prijsaanbieding. Als er overeenstemming is over het ontwerp en de prijs, wordt in een Uitvoeringsverklaring vastgelegd wat er gebouwd gaat worden. Dit is een aanvulling op de bestaande overeenkomst met de aannemer. Er komt geen nieuwe aanbesteding.

Na vaststelling van het Omgevingsplan vraagt de aannemer de omgevingsvergunning voor de bouw aan. Als er overeenstemming is over het Technisch Ontwerp, wordt het Uitvoeringsgereed Ontwerp gemaakt en technisch getoetst. Na goedkeuring van dit ontwerp en het verkrijgen van de vergunning kan de bouw beginnen, waarschijnlijk in mei 2026, als er geen bezwaren of vertragingen zijn. Het terrein moet bouwrijp worden opgeleverd en overgedragen aan de aannemer. De bouw duurt ongeveer twee jaar, met oplevering in de zomer van 2028. Daarna volgt een periode voor de inrichting van het gebouw en het testen van de installaties. Het zwembad wordt in het derde kwartaal van 2028 in gebruik genomen. Deze planning is nog onzeker en kan pas later worden bevestigd, na het verkrijgen van de vergunning. Na oplevering van het gebouw start een nazorgperiode van twee jaar, waarin ook regulier onderhoud wordt uitgevoerd.

d. Overlegd met

- Contractmanager HEVO
- Team Burgland Bouw BV inclusief ontwerpteampartners
- Toetsteam contractmanagement
- Stichting Golfbad
- Golfbad Exploitatie BV

Samenvatting

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. De stichtingskosten en exploitatiekosten passen binnen het budget dat de gemeenteraad eerder beschikbaar heeft gesteld. 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.

Bijlagen

- Bijlage 2.1 Definitief Ontwerp zwembad
- Vertrouwelijke Bijlage 1. Financiën Zwembad Osseweg

De financiële bijlage is vertrouwelijk, gezien de zakelijke belangen van de gemeente en de nog te maken definitieve afspraken met de aannemer.

Hoofstuk 3 Exploitatie zwembad

Wat adviseert het college te besluiten?

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.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De raad heeft 26 januari 2023 besloten tot vervangende nieuwbouw van het huidige Golfbad. Stichting Golfbad Oss (de stichting) voert de exploitatie van het Golfbad uit. Namens de stichting is de exploitatie belegd bij Golfbad Exploitatie BV (GEB). Het college heeft op 18 augustus 2020 besloten de exploitatie op deze wijze te voort te zetten. In 2022 hebben het college en de GEB hiervoor een raamovereenkomst gesloten. GEB heeft een winstoogmerk en btw-plicht, onder goedkeuring van de Belastingdienst. GEB ontvangt een btw-belaste vergoeding.

De stichting en GEB blijven in het nieuwe zwembad zwemactiviteiten aanbieden. Het is wel een nieuw zwembad op een nieuwe locatie met nieuwe financiële kaders. Om GEB verder te kunnen laten exploiteren, is vanuit de gemeente medezeggenschap en (beslissende) invloed nodig in de GEB. Dit is een vernieuwd exploitatiemodel met de gemeente als 'verbonden partij'. Dit heet een 'quasi inhouse investering'.

De financiële effecten van de investeringen en de exploitatie van het nieuwe zwembad zijn verwerkt in een exploitatiekostenraming van alle huisvestingslasten die in samenwerking met GEB is verwerkt in een 'Businesscase en exploitatieprognose'.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vanaf de opening het nieuwe zwembad in 2028 werken we in de nieuwe structuur met de gemeente als verbonden partij. De gemeente wordt mede aandeelhouder in de GEB. Dit kunnen we nu al gaan voorbereiden en vastleggen in statuten en akten.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

- 1.1 *Met een quasi inhouse investering is de huidige aard van de bedrijfsvoering langdurig gewaarborgd*

De stichting en GEB blijven bestaan. Nieuw is dat de gemeente zeggenschap uitoefent over de GEB, de gemeente neemt aandelen in de GEB. Er gelden nog enkele andere voorwaarden voor quasi-inbesteden en daar voldoet de gemeente met dit exploitatiemodel aan.

1.2 De raad is verantwoordelijk voor de kaders rondom Verbonden Partijen

Als aandeelhouder in GEB is de gemeente Oss een verbonden partij. Dat betekent dat de gemeente met deze externe rechtspersoon een bestuurlijke en financiële band heeft. Deelnemen door de gemeente aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke rechtsvormen, zoals vennootschappen, verenigingen en stichtingen, is onderdeel van de Programmabegroting. Als verbonden partij wordt de gemeente medeaandeelhouder van de GEB die de opdracht heeft om het zwembad te exploiteren.

1.3 Voortzetten van de structuur met stichting en GEB past bij eerder besluitvorming in de opmaat naar het nieuwe zwembad.

Al sinds circa 2020 is het proces ingezet naar het nieuwe zwembad en vernieuwde afspraken daarbij. Met de raamovereenkomst van 2022 inclusief de wijziging van subsidie naar dienstverleningsvergoeding, het winstoogmerk en btw-plicht, heeft de GEB ondernemersvrijheid. De gemeente betaalt voor de maatschappelijke prestaties na levering daarvan. Zeggenschap en toezicht van de gemeente als aandeelhouder in de GEB draagt bij aan de invloed en medezeggenschap op gewenste prestaties op sporten en bewegen.

2.1 De raad bepaalt de (financiële) kaders voor het nieuwe zwembad.

De raad heeft eerder de voorzieningen en het financiële kader van het nieuwe zwembad bepaald. De jaarlijkse bijdrage van de gemeente in de exploitatie, in het kader van de dienstverleningsovereenkomst, is noodzakelijk om de exploitatie (inkomsten en uitgaven) van het zwembad in balans te krijgen. Door GEB is een exploitatiebegroting en businesscase opgesteld, gebaseerd op de begroting van de gebouw gebonden exploitatiekosten. De kapitaallasten maken hier onderdeel van uit. In de businesscase zijn zowel de verwachte inkomsten (baten) als de uitgaven (lasten) gedetailleerd onderbouwd. De businesscase laat een positief resultaat zien. De businesscase is getoetst door een externe deskundige en deze wordt als goed onderbouwd en conservatief ingestoken bestempeld.

Het zwembad ontvangt een vergoeding van de gemeente op basis van de Dienstverleningsovereenkomst. Deze sluit aan op gemaakte afspraken. De vergoeding van de gemeente kan worden gedekt uit de structurele middelen die de raad ter beschikking heeft gesteld voor het zwembad in de programmabegroting 2025-2028.

Zie Vertrouwelijke bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg.

3.1 Voorkomen dat de financieringslasten 25 meter zwembad doorlopen

De gemeente heeft aan GEB een lening verstrekt voor de bouw van het 25 meter wedstrijdzwembad op de huidige locatie van het Golfbad. De gemeente wil de huidige locatie van het zwembad in de toekomst gaan herontwikkelen. Daarvoor is het nodig om geheel te kunnen beschikken over deze locatie en is het noodzakelijk om alle rechten hiervoor te verwerven. Daarom wil de gemeente de rechten op het bestaande zwembad overnemen met een koopsom. Een taxatie is noodzakelijk om de koopsom vast te stellen. Door middel van de koopsom kan GEB de bestaande lening bij de gemeente aflossen. Hierdoor wordt voorkomen dat de huidige financieringslasten doorlopen. In de Vertrouwelijke Bijlage 1. Financiën Zwembad Osseweg treft u aan op welke manier en tegen welke waarde we de oudbouw willen verkrijgen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 De huidige exploitatie door Stichting Golfbad Oss/GEB verhuizen naar het nieuwbouw zwembad is niet zonder risico's omdat de opdracht wijzigt

Voor het nieuwe zwembad geldt een kostprijs dekkende huur. De dienstverleningsvergoeding van de gemeente aan GEB wordt aangepast, zoals eerder door de gemeenteraad besloten. Deze opdracht, het gebouw en de financiën zijn anders dan in de huidige exploitatie. Dat maakt dat de structuur van stichting en GEB alleen kan worden voortgezet met de gemeente als verbonden partij. Dan wordt voldaan aan het toezicht-criterium en het merendeel-criterium.

1.2 Zonder deelname van de gemeente als verbonden partij zijn er risico's op bezwaren van marktpartijen

'Doorrollen' is het onder gelijkblijvende voorwaarden gunnen van de exploitatieopdracht van het nieuwe zwembad aan de stichting en GEB. Zomaar doorrollen adviseren wij hier niet. Dit kan niet omdat er sprake is van een nieuwe accommodatie op een nieuwe locatie en een nieuwe financiële vergoeding. Een marktpartij zou hiertegen bezwaar kunnen maken. Dan kan de gemeente gehouden zijn om dit alsnog in de markt uit te zetten en alsnog te besluiten tot het voorgestelde exploitatiemodel. Dat zou leiden tot een noodzakelijke inkoopprocedure met consequenties ten aanzien van tijd, geld en onzekerheid voor personeel en management. Het leidt mogelijk ook tot wijziging van de beslissende invloed van de Vereniging van Gebruikers zoals die nu is ingebed in het stichtingsbestuur.

1.3 Eventuele alternatieven zijn beperkt en/of gehouden aan strikte wet- en regelgeving

Alternatieve exploitatiemodellen zijn op hoofdlijnen onderzocht. Alternatieve modellen zijn dat de gemeente

- a) de dienstverlening zelf op zich neemt
- b) aanbesteedt in de markt of
- c) volledig afstoot.

De gemeente heeft de uitvoeringstaken van beheer en exploitatie decennia geleden al uitbesteed. Het aanbieden van zwemactiviteiten ziet de gemeente niet als haar kerntaak. Naast frictie van invlechten en verzwaring van de ambtelijke organisatie, kan de gemeente dan ook geen winstoogmerk meer aantonen en geen btw-plicht meer behouden. Dit zijn omvangrijke, complexe en niet in de laatste plaats inefficiënte alternatieven. Daarom kiezen we daar niet voor.

Behouden van winstoogmerk en btw-plicht kan worden vormgegeven door:

1. GEB in de BV vorm door te laten exploiteren, met de gemeente daarin als verbonden partij.
2. De exploitatiedienst aanbesteden in de markt, waarbij een marktpartij een lokale BV opricht onder de moedermaatschappij. Voor- en nadelen hiervan zijn in beeld gebracht en bieden de gemeente Oss onvoldoende meerwaarde ten opzichte van de huidige structuur.

Afstoten van gebouw, zwemactiviteiten en exploitatie is met het oog op de vastgestelde kaders vanuit de gemeenteraad geen optie.

2.1 Mogelijk negatief effect energiekosten op businesscase

De energiekosten zijn een risico voor de totale exploitatiekosten van zwembaden. De energieverbruiken voor het nieuwe zwembad zijn exact geraamd en berekend tegen de nu bekende tarieven. Echter in de huidige markt is het onzeker wat de exacte tarieven gedurende de exploitatieperiode zijn. Het moment van energie inkoop en contracten en dan geldende tarieven voor vastrecht en belastingen zijn bepalend. Doordat het nieuwe zwembad veel duurzamer is, is het energieverbruik aanzienlijk minder dan in het bestaande bad. Daardoor drukken de energiekosten ook minder hard op de totale exploitatie.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De exploitatiekostenberekening toont de totale kosten voor de nieuwbouw van het zwembad, uitgedrukt in kapitaallasten (huisvestingslasten) en gebouw gebonden lasten over een periode van 20 jaar. Door GEB is een exploitatiebegroting en businesscase opgesteld. In de

businesscase zijn zowel de verwachte inkomsten (baten) als de uitgaven (lasten) gedetailleerd onderbouwd. De businesscase laat een positief resultaat zien. De businesscase is getoetst door een externe deskundige en deze wordt als goed onderbouwd en conservatief ingestoken bestempeld. De stichtingskosten en exploitatiekosten passen binnen het budget dat de gemeenteraad eerder beschikbaar heeft gesteld.

Voor informatie met betrekking tot de financiën verwijzen wij u naar de Vertrouwelijke bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg.

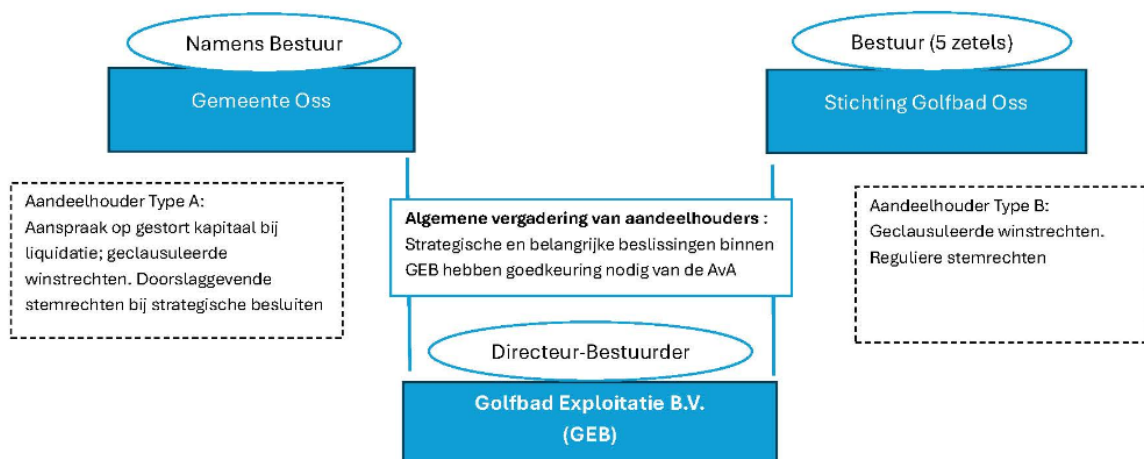
b. Communicatie

Er heeft een uitgebreid proces van overleg en afstemming plaatsgevonden met het bestuur van Stichting Golfbad Oss en GEB. Daarbij zijn de gemeente en deze partners gezamenlijk ondersteund door externe deskundige partijen namelijk door Weebers Vastgoed Advocaten, Lex fiscalisten en adviesbureau Praesentis. Het exploitatiemodel wordt in samenspraak met genoemde partijen aan uw raad voorgelegd. Na het raadsbesluit is voorzien in een verdere uitwerking van statuten en overeenkomst.

Wij verzorgen ook een zogenaamde Didam publicatie waarin het voornemen van de gemeente om de nieuwe zwemvoorzieningen te verhuren aan GEB bekend wordt gemaakt. Hierin lichten we ook de investering toe en dat de stichting en GEB bereid zijn om de daartoe benodigde statuten- en structuurwijzigingen door te voeren.

c. Uitvoering

Voorstel is de structuur van entiteiten globaal vorm te geven als in onderstaande afbeelding van het organogram.



d. Overlegd met

- Stichting Golfbad Oss
- Golfbad Exploitatie BV

Samenvatting

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.

Bijlagen

Vertrouwelijke bijlage 1 - Financiën Zwembad Osseweg