

## **Discussiestuk Multipark Veghel**

In de raadsvergadering van 31 oktober 2024 heeft het college toegezegd een discussiestuk in de raad van januari of februari 2025 voor te leggen waarin de moties en het amendement met betrekking tot het openluchtwembad in Veghel nader wordt uitgewerkt,

### **1 Amendement openstelling openluchtwembad**

Bij e-mail bericht van 13 december 2024 heeft Sportfondsen te kennen gegeven dat er geen aanvullende aanpassingen nodig zijn aan de bassins. Binnen de nieuwe omgevingswet is er uitsluitend een verplichting om aan de nieuwe parameters te voldoen. Hoe je dat doet wordt overgelaten aan de exploitant. Eerdere WHVBZ voorschriften zoals de rondpompcapaciteit zijn vervallen.

Om het buitenbad PWA open te kunnen laten gaan binnen de geldende wet- en regelgeving is het noodzakelijk om een investering te doen, te weten de aanschaf van een zoutelectrolyse-installatie (hierna te noemen: ZEI). Hiervoor is inmiddels door de gemeente opdracht verstrekt aan Polypla en de kosten verbonden aan de aanschaf van deze installatie worden door de gemeente gedragen. Met Sportfondsen is uitdrukkelijk overeengekomen dat de gemeente aan het einde van de looptijd van deze overeenkomst de mogelijkheid krijgt om de ZEI op haar eigen kosten te demonteren en weg te nemen. Dit is slechts anders op het moment dat er eventueel nadere afspraken worden gemaakt over een nieuwe exploitatie-/dienstverleningsovereenkomst. Verder heeft Sportfondsen Veghel de mogelijkheid om de ZEI aan het einde van de looptijd van de overeenkomst van de gemeente te kopen tegen een alsdan nader overeen te komen koopsom.

De nieuwe exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst voor de seizoenen 2025 en 2026 is gebaseerd op de vorige overeenkomst. Alleen de afspraak over de Zoutelectrolyse installatie is toegevoegd. In de overeenkomst is ook opgenomen dat op het moment dat er, net zoals een aantal jaren geleden, een nieuwe mondiale energiecrisis ontstaat, dat de energiekosten tijdelijk (gedeeltelijk) worden gecompenseerd minus het compensatiebedrag dat hiervoor door Sportfondsen van de Rijksoverheid wordt ontvangen.

De exploitatie- en dienstverleningsbijdrage bedraagt per jaar € 128.670,00 exclusief BTW excl. BTW. Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het prijsindex CPI gezinsconsumptie (prijspeil 1 januari 2025), alle huishoudens, voor het eerst op 1 januari 2026, met dien verstande dat de beheer- en exploitatievergoeding nimmer zal dalen beneden het laatstelijk door de gemeente aan Sportfondsen Veghel verschuldigde bedrag aan beheer- en exploitatievergoeding.

### **2 Motie M33 toekomst openluchtwembad**

De motie verzoekt het college om voor de begrotingsbehandeling 2026 een voorstel voor te leggen aan de raad voor een lange termijn aanpak van een openluchtwembad in Veghel en dit voorstel voor te bereiden met het burgerinitiatief en de ondernemers die een lange termijn idee presenteerden op de beeldvormende avond op 7 oktober 2024.

## 2.1 Toekomst openluchtwembad

'Veel gemeenten zitten gevangen tussen hun financiële situatie en de oude zwembaden die in de regel met een tekort van 50 procent of meer worden uitgebaat. Veel van deze zwembaden zijn buitenbaden, in Nederland vaak uit de jaren '60.

Sommige gemeenten proberen hun zwembaden te privatiseren. Helaas hebben we al veel van deze publiek-private partnerschappen zien mislukken. Anderen hebben goedkope oplossingen geprobeerd, zoals het afdekken van buitenzwembaden met opblaasbare tenten in de koudere maanden. Dat is echter geen praktische oplossing', zegt dr. Stephan Kannewischer, voorzitter van de International Association of Sports and Leisure Facilities (IAKS).

'Op dit moment worden zwembaden als problematisch gezien, maar over het algemeen denk ik niet dat er reden is voor pessimisme. Zwemmen en baden zal altijd populair zijn en een goed zwembad kan van grote waarde zijn voor een lokale gemeenschap. Het is een plek waar kinderen leren zwemmen en het zwembad een sportvoorziening en een sociale ontmoetingsplek is. Maar de vraag verandert en we moeten ons aanpassen. De juiste aanpak van het project is essentieel. Allereerst moet je de markt en de behoeften van de verschillende gebruikers bestuderen. Als de naburige stad een zwemparadijs heeft, moet je misschien een wellness bouwen. Alleen dan kun je het juiste team samenstellen voor de planning, financiering en uitbating van het zwembad. Afhankelijk van het type zwembad ziet het team er heel anders uit. Zo is een particuliere uitbater qua ervaring beter geschikt voor een groter buitenzwembad. Elk zwembad is anders. Daarom moeten we een divers zwembadlandschap creëren', aldus dr. Kannewischer.

De visie van IAKS past in de besluiten van de gemeenteraad van Meierijstad om de zwembaden in Sint-Oedenrode en Veghel te vervangen en het zwembad in Schijndel te renoveren en verduurzamen. Deze zwembaden zijn afgestemd op de markt en de behoeften van de gebruikers, waar kinderen leren zwemmen en een sportvoorziening en een sociale ontmoetingsplek zijn.

In combinatie met het huidige openluchtwembad in Veghel, dat aan vervanging toe is, heeft de gemeente Meierijstad de hoogste openbare zwemwaterdichtheid per inwoner in Nederland. De vraag is dus of een nieuw openluchtwembad in Meierijstad is afgestemd op de markt en nodig is om te kunnen voorzien in de behoeften van de gebruikers.

Volgens de raadswerkgroep die de uitvraag voor het haalbaarheidsonderzoek voor een openluchtwembad in Veghel formuleerde is een openluchtbad van belang omdat:

- men een buitenlucht beleving ervaart;
- alle doelgroepen kunnen recreëren;
- het bijdraagt aan vitaliteit/gezondheid;
- je er kunt spelen en leren;
- we zelf ook een fijne tijd gehad hebben in het openluchtwembad;
- het in het coalitieakkoord afgesproken is;
- het toerisme trekt;
- het laagdrempelig/ betaalbaar is;
- het veilig is;
- je er verkoeling vindt in periode van temperatuurstijging;
- het inclusiviteit bevordert;
- je in een rustige omgeving kunt recreëren;
- het dichtbij is, het is goed te bereiken per fiets.

In het addendum van het haalbaarheidszoek stelt de onderzoeker in paragraaf 2.3 dat wanneer je iets wilt veranderen, je het per definitie anders moet aanpakken ,of wel: “Als je blijft doen wat je deed, krijg je wat je kreeg.” Verder schrijft hij: wanneer we de doelstellingen rondom buiten zwemmen beschouwen, dan zien we hiervoor de volgende onderwerpen die naar onze mening hierop van invloed zijn:

- lange termijn bestaansrecht;
- maatschappelijk rendement vergroten;
- exploitatie versterken en de exploitatie ervan voorspelbaar(der) maken;
- financieel rendement vergroten.

In het licht van bovenstaande beschouwingen zijn voor het openluchtzwembad grofweg drie scenario's in het plangebied voor een Multipark denkbaar (al dan niet exact op de huidige locatie), wetende dat er in de begroting 2025 en de meerjarenbegroting geen rekening is gehouden met kapitaal- en exploitatielasten voor een openluchtzwembad:

1. Er komt geen openluchtzwembad

De locatie van het huidige openluchtzwembad is van groot belang voor een goede en rendabele herinrichting van het plangebied. Voor een andere inrichting is de medewerking van eigenaar Sportfondsen Veghel BV nodig. Zij heeft al te kennen gegeven een hogere prijs voor deze locatie te vragen dan de getaxeerde waarde.

2. Het huidige openluchtzwembad wordt vervangen door de minimale variant zoals in het rapport van Treem is beschreven.

Totaal geraamde gemeentelijke lasten € 265.000 op een totaalinvesteringsbedrag van €2.756.000 excl. btw en excl. grondaankoop (prijspeil december 2022).

3. Het huidige openluchtzwembad wordt vervangen door de maximale variant zoals in het rapport van Treem is beschreven.

Totaal geraamde gemeentelijke lasten € 494.000 op een totaalinvesteringsbedrag van € 5.194.000 excl. btw en excl. grondaankoop (prijspeil december 2023).

Op dit moment is de ondergrond van alle sportvelden in eigendom van de gemeente Meierijstad. De grond en opstallen van het huidige openluchtzwembad zijn echter eigendom van Sportfondsen Veghel BV. Grond en opstallen zijn in het verleden aan Laco Veghel BV verkocht voor € 372.000. De huidige waarde is onlangs getaxeerd op € 476.000 (op basis van de vigerende bestemming 'sport'.

## **2.2 Multipark Veghel**

Naar aanleiding van de motie hebben de initiatiefnemers voor een Multipark in Veghel hun visie toegelicht. De visie is gebaseerd op een gebiedsgebonden corporatie waar in principe iedereen lid van kan worden en waarin alle gemeentelijke waarden terugkomen, met name de kwaliteit van leven. Zij willen hun visie in een periode van 2 jaar uitwerken, die vervolgens over een lange termijn zal worden uitgevoerd (groeimodel). De visie is als bijlage hierbij gevoegd.

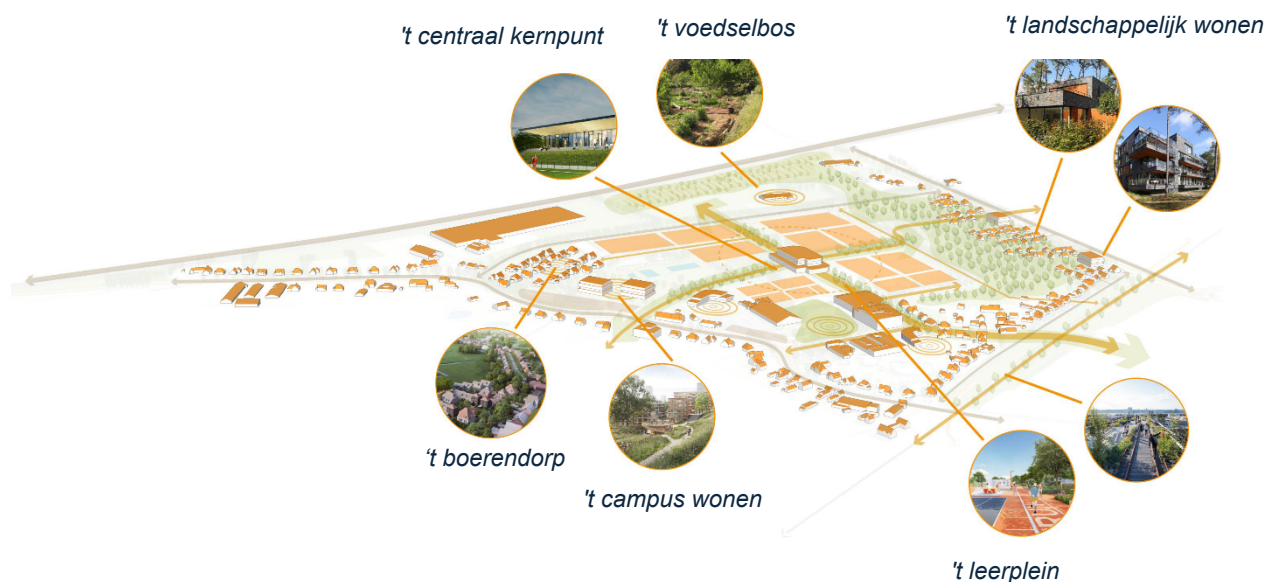


Nevenstaand  
is de huidige  
situatie  
weergegeven

De visie gaat onder meer uit van de herinrichting van het PWA-sportpark, met woningbouw in het Geerbosch en een nieuwe noordelijke verbindingsweg tussen de Vorstenboscheweg en het Middegaal. De uitvoering geschiedt door de gebiedsgebonden corporatie (geen projectontwikkelaar) op basis van een publiek private samenwerking met budget van de gemeente voor oa de herinrichting van het sportpark.

In onderstaande afbeelding is de visie samengevat. Uitgangspunten zijn:

- Verschuiven sportvelden
- Sportboulevard met regionale betekenis met groene verbindingen
- Centraal kernpunt (360-view sportfaciliteiten)
- Mix van wonen, sporten, ontspannen, etc.
- Ruimte voor meerdere en nieuwe functies



De initiatiefnemers benadrukken het belang van het nemen van een WGV-besluit (wet gemeentelijk voorkeursrecht) voor gronden rondom het huidige PWA sportpark. De Wet voorkeursrecht gemeenten bepaalt dat grondeigenaren verplicht kunnen worden om bij

verkoop van hun grond de gemeente de eerste mogelijkheid te geven om tot koop over te gaan. De gemeente, maar ook provincies en het Rijk, hebben het 'recht van eerste koop'.

De initiatiefnemers zien – evenals het burgerinitiatief voor behoud van het openluchtwembad – een nieuw openluchtwembad als een waardevolle voorziening in het Multipark. Op de vraag hoe de kosten gedekt moeten worden kan men nog geen duidelijk antwoord geven. Een eerste reactie is dat de stichtingskosten wellicht in de planontwikkeling verwerkt kunnen worden. Blijft de vraag wie voor het exploitatietekort moet opdraaien.

## **2.3 Proces Multipark**

De initiatiefnemers vragen de gemeente om een budget toe te kennen om hun plan nader uit te kunnen laten werken. Bij voorkeur zouden ze dat het graag zelf willen doen. De werkwijze voor beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven in Meierijstad is echter dat initiatiefnemers een aanvraag indienen bij de intaketafel. Het e-formulier staat op onze website.

Als een plan als kansrijk wordt beoordeeld, gaan het door naar een omgevingstafel. Hier worden de plannen inhoudelijk onderzocht met alle betrokken adviseurs, bijv. hoe we tot een haalbaar plan kunnen komen. Op dat moment kunnen ook andere beleidsterreinen zoals bijv. sport als adviseur aansluiten, voor bijv. de vraag of we behoefte hebben aan het voorliggende plan en wat de meerwaarde is voor sport. En een jurist sluit aan om te kijken of het instrument 'voorkeursrecht' nodig is.

Indien er sprake is van een complex plan waarbij de gemeente ook eigenaar is, dan is de werkwijze in Meierijstad dat we dit projectmatig oppakken en onderbrengen bij het werkatelier Projectbureau. De projectleider schrijft dan een startnotitie en stelt een projectgroep samen met de benodigde adviseurs (zoals bijv. sport en RO). Vanuit deze projectgroep zou dan voorgesteld kunnen worden om eerst een verkenning te doen, zoals de initiatiefnemers nu al voorstellen.

Met het voorstel van de initiatiefnemers slaan we dus stap 1 over: willen wij als gemeente dit plan? En welke prioriteit geven we dit plan in relatie tot alle andere opgaves en projecten? En hoe gaan we dit oplijnen in onze organisatie?

Voor een goede beoordeling van het plan Multipark Veghel is het belangrijk dat er vooraf duidelijkheid bestaat over de toekomst van het openluchtwembad. Voor deze beoordeling is een projectopdracht van het college een eerste vereiste, waarna de intaketafel hierover een advies kan geven. Het volgende proces wordt geadviseerd:

- Stap 1: besluit van de raad over de toekomst van het openluchtwembad
- Stap 2: multipark idee maken met of zonder buitenbad, afhankelijk van het raadsbesluit.
- Stap 3: verzoek multipark indienen en behandelen bij de intaketafel
- Stap 4: bij kansrijk verzoek projectopdracht voorstellen aan college. Met voorbehoud t.a.v. prioritering ten opzichte van andere projecten en inzet capaciteit.

De kosten voor een verkenningsopdracht aan een planologisch bureau dat bekend is met de huidige situatie worden geraamd op max. € 50.000. Bij positieve verkenningsresultaten kan opdracht gegeven worden voor een nadere uitwerking van de visie met inbegrip van een opzet voor de grondexploitatie. De kosten voor beide opdrachten worden geraamd op min. € 250.000.

### 3 Motie 34 bestemming openluchtwembad

De motie verzoekt het college om aan de eigenaar van het zwembad en het omliggende terrein kenbaar te maken dat de raad ook in de toekomst het terrein de bestemming openluchtwembad zal laten. De eigenaar te verzoeken om mee te werken aan het gebruik van het zwembad voor de komende jaren en binnen twee maanden te reageren op dit verzoek.

In het gesprek met de commercieel directeur van Sportfondsen Nederland gaf deze aan graag mee te willen werken aan het gebruik van het zwembad en/of aan een verkoop van grond en opstallen, ook voor andere doeleinden. Zonder concrete bedragen te noemen ziet hij bijv. de volgende mogelijkheden:

1. Gemeente koopt de grond en opstallen tegen het laagste tarief, vervangt het openluchtwembad volgens het minimale scenario en sluit met Sportfondsen een exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst.
2. Gemeente koopt de grond en opstallen tegen het laagste tarief, vervangt het openluchtwembad volgens het maximale scenario, sluit met Sportfondsen een exploitatie- en dienstverleningsovereenkomst en sluit met een horeca-exploitatie een (pacht)overeenkomst voor de horeca- en andere activiteiten.
3. Gemeente koopt de grond en opstallen tegen het hoogste tarief voor andere doeleinden.

Onderstaand de reactie van de commercieel directeur van Sportfondsen Nederland op het verzoek om te reageren op het onderzoeksrapport van Treem:

“Als bijlage bij onderstaand bericht heb je het addendum notitie exploitatie openluchtbad Sportpark Prins Willem Alexander toegezonden. Ik heb deze met belangstelling gelezen. Zoals afgesproken ga ik hier onderstaand op in.

In hoofdstuk 4 wordt een menukaart geschetst van mogelijk te nemen maatregelen die zouden moeten leiden tot een verhoging van het bezoek. Dit is gedaan op basis van een inventarisatie van uitgangspunten bij verschillende stakeholders, waarvan in de hoofdstukken 2 en 3 verslag wordt gedaan. In hoofdstuk 5 wordt een en ander vervolgens uitgewerkt in een exploitatieraming/exploitatieoverzicht.

De menukaart zoals die in hoofdstuk 4 wordt voorgesteld is mijns inziens erg verfrissend. Terecht worden een aantal maatregelen benoemd die nodig zijn om het bezoek te verhogen. Ik denk dat uitvoering van deze maatregelen ook daadwerkelijk zal leiden tot een verhoging van de bezoekersaantallen. Overigens wordt in het rapport ook aangegeven dat het terrein ook goed kan worden ingezet voor andere activiteiten (evenementen, camperplaats, ‘droge sporter’ e.d.). Houdt er in dat geval rekening mee dat er dan ook veiligheidsvoorzieningen worden getroffen rondom de bassins, dan wel dat er ook altijd toezicht aanwezig/georganiseerd moet zijn tijdens deze ‘andere’ activiteiten. Een zwembad blijft immers een zwembad. Wij konden niet goed herleiden of hier ook rekening mee is gehouden.

Of voorgestelde menukaart ook zal leiden tot de geraamde 51.700 zwembadbezoekers vinden wij moeilijk te zeggen (zie voor ramingen pagina 16, bezoek excl. bezoek dat geen gebruik maakt van het zwembad). Onze buitenbaden kennen een uiteenlopend animocijfer van 0,25 tot 1,1. DE spreiding wordt uiteraard veroorzaakt door de ligging (stedelijk gebied of juist niet), het voorzieningenniveau van de accommodatie en het directe aanbod in de omgeving. De mediaanwaarde bij Sportfondsen ligt op 0,7.

Om het bezoekersaantal van bijna 52.000 te halen zal, uitgaande van onze animocijfers, heel Meijerijstad als verzorgingsgebied moeten gelden. Gezien het feit dat de gemeente ook beschikt over een aantal mooie overdekte zwemvoorzieningen, lijkt dat best ambitieus.

Onderstaand plaatsen wij een aantal kanttekeningen bij de exploitatieramingen uit hoofdstuk 5:

- Op pagina 17 wordt de omzet uit zwembadbezoek geraamd. Daarin lijkt geen rekening te worden gehouden met btw. Exclusief btw is de omzet 9% lager. Of de kosten ook inclusief btw zijn geraamd kunnen wij niet opmaken uit het rapport.
- De horeca-inkomsten worden voor recreatief bezoek op pagina 18 geraamd op € 1,75 per bezoeker. Het is onze ervaring dat veel eten en drinken door recreatieve bezoekers zelf wordt meegenomen. Wij rekenen daarom doorgaans met circa € 0,50 per bezoeker (exclusief btw).
- Overigens lijkt ook hier geen rekening gehouden te zijn met de btw. In de horeca is het gemiddelde btw-percentages ongeveer 14% afhankelijk van de producten die je verkoopt.
- Op pagina 18 wordt personeelsformatie berekend. Deze is ons inziens wat te krap. Op basis van de programmering zoals weergegeven in paragraaf 5.1. ramen wij onderstaande formatie in het toezicht tijdens de openstelling (zoals eerder aangegeven zal er ook toezicht noodzakelijk zijn op uren dat er geen openstelling is):

| Laagseizoen                          |               | 26 weken   |        |          |          |        |          |  |
|--------------------------------------|---------------|------------|--------|----------|----------|--------|----------|--|
|                                      |               | aantal dgn | uur/wk | uur/jaar | toezicht | totaal |          |  |
| 50 meterbassin                       | ma, wo, vr    |            |        |          |          |        |          |  |
|                                      | 7:00 - 10:00  | 3          | 9      | 234      | 2        | 468    |          |  |
|                                      | 16:00 - 18:00 | 3          | 6      | 156      | 2        | 312    |          |  |
| recreatief                           | dagelijks     |            |        |          |          |        |          |  |
|                                      | 10:00 - 18:00 | 7          | 56     | 1456     | 1        | 1456   |          |  |
| Hoogseizoen                          |               | 9 weken    |        |          |          |        |          |  |
|                                      |               | aantal dgn | uur/wk | uur/jaar | toezicht | totaal |          |  |
| 50 meterbassin                       | door de week  |            |        |          |          |        |          |  |
|                                      | 07:00 - 10:00 | 5          | 15     | 135      | 2        | 270    |          |  |
|                                      | weekend       |            |        |          |          |        |          |  |
|                                      | 08:00 - 10:00 | 2          | 4      | 36       | 2        | 72     |          |  |
|                                      | door de week  |            |        |          |          |        |          |  |
|                                      | 10:00 - 18:00 | 5          | 40     | 360      | 2        | 720    |          |  |
| recreatief                           | 18:00 - 20:00 | 5          | 5      | 45       | 3        | 135    |          |  |
|                                      | dagelijks     |            |        |          |          |        |          |  |
|                                      | 10:00 - 20:00 | 7          | 70     | 630      | 2        | 1260   |          |  |
| Totaal netto toezicht 50 meterbassin |               |            |        |          |          | 1977   | 1,21 fte |  |
| Totaal netto toezicht recreatief     |               |            |        |          |          | 2716   | 1,66 fte |  |
| TOTAAL                               |               |            |        |          |          | 4693   | 2,86 fte |  |

- Ook het aantal receptie-uren is bij geraamde openstelling ons inziens te krap.
- De horecaformatie wordt geraamd op 0,49 fte. Bij een efficiënte horeca is een omzet van € 60.000 per fte haalbaar. Bij geraamde horeca-omzet van € 75.000 zou de personeelsformatie voor de horeca minimaal 1,25 fte moeten bedragen. Indien ook de omzet uit evenementen wordt meegenomen in deze berekening (voor evenementen lijkt in het geheel geen personele inzet te zijn begroot), dan zouden wij een horecaformatie van minimaal 2,3 fte ramen.
- Op pagina 20 missen wij de inkoopkosten voor de horeca. In onze buitenbaden geldt dat de directe inkoopkosten gemiddeld 35% van de omzet bedragen.

Al met al denken wij dat het deficit in de exploitatie hoger zal uitkomen dan hetgeen nu is geraamd. Het lijkt daarom verstandig om heel kritisch per maatregel te bezien wat het te verwachten effect op de exploitatie zal zijn."