

## Memo

Aan : R. Engels  
Van : J. Pas  
CC : A. Hollander, T. Ahoud  
Ons kenmerk : DEFINITIEF  
Datum : 13 Oktober 2021  
Betreft : Nut en noodzaak grotere sportaccommodatie Oosterhout

---

### Inleiding

Voor de verbetering van de leefbaarheid in de dorpskerk Oosterhout is het project Hart van Oosterhout gestart. Onderdeel van dit project is het deelproject waarbij het dorpshuis naar de leegstaande kerk wordt verplaatst. Het verplaatsen van de gymzaal maakt ook onderdeel uit van dit deelproject.

Uitgangspunt voor dit deelproject is de realisatie van een gymzaal. Vanuit de gebruikers van het dorpshuis en de gymzaal is de wens geuit voor minimaal een sportzaal en bij voorkeur een dubbele sportzaal. Het college heeft gevraagd nut en noodzaak van deze extra varianten te onderzoeken. Deze memo geeft daar antwoord op.

### Varianten

Hieronder zijn de primaire aspecten benoemd van deze basis en de voorgestelde varianten.

Benaming	Type (NOC*NSF)	Afmetingen sportveld	Vrije hoogte	Geschikt voor
Basis	A.1 Gymzaal	14 x 22 m <sup>1</sup>	5.5 m <sup>1</sup>	Lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 6 tafeltennistafels
Variant A	A.3 Sportzaal	14 x 24 m <sup>1</sup>	7 m <sup>1</sup>	Lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 6 tafeltennistafels, 1 badmintonveld, 1 volleybalveld
Variant B <i>Verdiepte aanleg</i>	A.3 Sportzaal	14 x 24 m <sup>1</sup>	7 m <sup>1</sup>	Lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 6 tafeltennistafels, 1 badmintonveld, 1 volleybalveld
Variant C	B.2 Sportzaal	28 x 24 m <sup>1</sup>	7m <sup>1</sup>	Lessen lichamelijke opvoeding, gymnastiek, 12 tafeltennistafels, 3 badmintonvelden, 2 volleybalvelden, 1 basketballveld

Variant B is toegevoegd omdat variant A op de beoogde locatie resulteert in een relatief hoog pand ten opzichte van de omliggende woningen. Het verdiept aanleggen kan dit voorkomen. Nadelen van de verdiepte aanleg zijn:

1. Extra kosten;
2. Gebruikers moeten het hoogteverschil overbruggen;
3. Complexere bouw ivm kwelwater.

In bijlage 1 zijn de locaties van de varianten weergegeven.

### Huidige situatie

Met name volleybalvereniging Volamie ervaart de beperkingen van de huidige gymzaal. De hoogte is onvoldoende voor wedstrijden en trainingen voor volwassenen. Daarnaast is 1 zaal voor de vereniging onvoldoende. Momenteel huurt Volamie zalen bij De Klif en de Grote Boel in Nijmegen-Noord.

Naast Volamie ervaren de andere gebruikers in zijn algemeenheid dat de gymzaal te klein is voor het beoogde gebruik, waardoor ze uitwijken naar andere locaties.

De Oosterhoutse verenigingen willen graag beschikken over geschikte huisvesting in Oosterhout zelf.

In bijlage 2 en 3 zijn de verzoeken opgenomen.

### **Prognose zaalbezetting**

De huidige gymzaal wordt 12 dagdelen per week gebruikt door derden, anders dan de school. In de weekenden is geen vast gebruik, alleen de tafeltennisvereniging gebruikt de gymzaal op 12 zaterdagochtenden per jaar. Deze bezetting concentreert zich op de doordeweekse avonden. Voor de volleybalvereniging geldt dat de hoogte de beperkende factor is.

Een sportzaal (variant A of B) zou dit verhelpen waardoor de bezetting licht toeneemt volgens de volleybalvereniging Volamie. Dit omdat deze variant geschikt is voor volleybalwedstrijden en trainingen voor volwassenen. Voor de andere gebruikers is er geen significant voordeel ten opzichte van de basis gymzaal.

De gebruikers geven aan dat een dubbele sportzaal (variant C) de zaal voor 20 dagdelen is gevuld. Dit is een toename van 8 dagdelen. In bijlage 4 is de zaalbezettingsopgave van de gebruikers opgenomen. Deze prognose is gebaseerd op het huidige gebruik in de gymzaal, plus de inzet van de zalen die nu elders gehuurd worden. De prognose geeft aan dat de vraag groter is dan 1 zaal kan bieden.

Het toekomstige gebruik is sterk afhankelijk van het aantal leden. Het is niet in te schatten of de verenigingen groeien, of krimpen.

### **Noodzaak**

De sportaccommodatie is primair bedoeld voor het geven van de lessen lichamelijke opvoeding van de nabijgelegen basisschool SamSam. Op basis van de meerjarenleerlingenprognose is er behoefte aan 13,5 klokuren bewegingsonderwijs. 1 gymzaal voldoet ruimschoots aan deze behoefte.

De huidige norm voor bewegingsonderwijs is 1,5 klokuur per groep. Vanuit de landelijke overheid wordt gewerkt aan een voorstel om dit op te hogen naar 2 klokuur per groep. Ook in dat geval volstaat 1 gymzaal.

### **Voedingsgebied**

In het lopende woningbouwprogramma wordt uitgegaan van 75 extra woningen (Hoge Wei II en Park15). Er zijn geen prognoses of onderzoeken beschikbaar over de bevolkingsgroei op kernenniveau. De prognose op gemeenteniveau laat zien dat de groei afneemt na 2030.

Momenteel bedraagt het aantal inwoners ongeveer 2400.

Vergelijkend met de andere kerkdorpen wordt het volgende geconstateerd:

<u>Dorp</u>	<u>Inwoneraantal</u>	<u>Binnensport</u>
Randwijk	1460	1 gymzaal
Valburg	1835	1 sportzaal
Oosterhout	2400	1 gymzaal
Driel	4375	1 sportzaal
Herveld/Andelst	4730	1 sportzaal
Heteren	4975	1 sportzaal
Zetten	4990	2 sportzalen

Het realiseren van 1 sportzaal (variant A/B) brengt Oosterhout in lijn met de andere dorpen.

Daarnaast behoort ook de Waalsprong tot het voedingsgebied. Van Volamie is bekend dat bovengemiddeld veel leden uit de Waalsprong sporten. De planning is dat De Waalsprong uit

totaal 12.000 woningen zal bestaan. Ongeveer de helft daarvan is al gerealiseerd. Groei van Oosterhoutse verenigingen zal vooral gevoed worden door de Waalsprong. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van voldoende sportfaciliteiten is feitelijk voor rekening van de gemeente Nijmegen.

### **Sport en beweging**

Vanuit de sportnota wordt een onderzoek naar de zaalcapaciteit uitgevoerd. Naar verwachting zijn er voor het einde van het jaar geen bruikbare uitkomsten te verwachten. Om die reden kan met dit beoogde onderzoek, helaas, geen rekening gehouden worden.

Recent gebouwde sportaccommodaties in Valburg en Herveld zijn uitgevoerd als een sportzaal (Variant A/B), vanwege de extra gebruiksmogelijkheden die een sportzaal biedt ten opzichte van een gymzaal. Een keuze voor variant A/B past sluit aan bij het actuele beleid. Daarnaast geldt met name voor de zaal in Oosterhout dat de extra hoogte van variant A/B het voor Volamie mogelijk maakt trainingen voor volwassenen en wedstrijden te spelen in de zaal. Vanuit sport en beweegbeleid wordt positief geadviseerd inzake een sportzaal (Variant A/B) ten opzichte van een gymzaal.

### **Omgevingsvisie 2040**

De omgevingsvisie 2040 geeft een globaal toetsingskader aan voor maatschappelijke voorzieningen.

In paragraaf 4.6 is het volgende opgenomen:

*“Het brede aanbod van mogelijkheden voor ontmoeten, leren, sporten/ recreëren of andere vormen van vrijetijdsbesteding volgt sterk uit de vraag van en initiatieven uit de samenleving (t.b.v. sterk sociaalcultureel en maatschappelijk leven). Het aanbod van dergelijke functies moet ‘demografisch bestendig’ zijn. Via combinaties en koppeling met andere functies én flexibiliteit in de functie van een voorziening voorkomen we leegstand en verlengen we de gebruiksduur. Zowel bij gebouwde als onbebouwde functies.”*

Het wijzigen van een gymzaal in een sportzaal (variant A/B/C) verlengt de gebruiksduur, vanwege het feit dat de hogere zaal voor meer doeleinden gebruikt kan worden. Het voordeel geldt echter niet voor variant C ten opzichte van variant A/B, omdat de bezettingsgraad van het totale complex lager is. Het realiseren van een dubbele sportzaal (Variant C) resulteert in leegstand, hetzij door leegstand van de zaal zelf, danwel door leegstand in Nijmegen Noord. Ingeval van variant C wordt geadviseerd om contact te leggen met de gemeente Nijmegen.

Een dubbele zaal (variant C) vergroot de mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik ten opzichte van 1 zaaldeel en geeft daarmee invulling aan de flexibiliteit van de totale accommodatie dorpshuis en sportzaal.

### **Financieel**

De investeringen voor de basis gymzaal zijn geraamd op € 1.940.000 met een totale kapitaalslast van €190.000.

De extra investeringen zijn geraamd op:

Variant	Extra investering	Extra kapitaalslasten
Variant A	€ 187.000	€ 9.353
Variant B	€ 509.838	€ 21.138
Variant C	€ 919.823	€ 74.025

In de kapitaalslasten zijn ook de extra kosten voor onderhoud, schoonmaak en energie geraamd. In de bedragen is geen verrekening van de grondkosten opgenomen. Voor de basisvariant is hiervoor een bedrag in de raming opgenomen. Voor variant A en B zijn geen meerkosten te verwachten. Voor variant C is het onzeker of de grond voor een maatschappelijke waarde aangekocht kan worden. De totale kavel is fors groter dan de

benodigde ruimte voor de sportfaciliteit. Er bestaat een risico dat de verkopende partij alleen de totale kavel wil verkopen.

Variante B is fors duurder door de maatregelen vanwege het grond/kwelwater.

Afwijkend van de andere opties is voor variant C eenvoudige architectuur aangehouden, omdat deze geen deel uitmaakt van het kerkensemble, maar (met corridor) op de naastgelegen kavel.

Vanuit Volamie is aangegeven dat ze ongeveer € 6.000 per jaar aan huurinkomsten kunnen afdragen in geval van variant C. Van de overige gebruikers zijn geen gegevens bekend.

In bijlage 5 zijn de stichtingskosten van de varianten opgenomen.

### **Planning**

Voor de basis, alsmede voor de varianten A en B geldt dat deze gerealiseerd kunnen worden op het terrein van de kerk. Hierover vinden reeds gesprekken plaats met de Parochie als eigenaar. Ingeschat wordt dat de verwerving geen invloed heeft op de planning.

Voor variant C bestaat wel een planningsrisico. De gesprekken met de betreffende eigenaar zijn zo prematuur dat hier een risico ontstaat voor de planning van het project. Het gevolg is dan dat ook de sloop van de vrijkomende locaties en hun herbesteding vertraging oploopt.

### **Ambtelijk advies**

Voor geen enkele variant kan de noodzaak aangetoond worden. De basis gymzaal bezit voldoende capaciteit voor de basisschool. Daarmee wordt aan de wettelijke vereisten voldaan.

Inzake een sportzaal (variant A of B) kan positief geadviseerd worden om de volgende redenen:

1. De extra kosten zijn te overzien;
2. De extra mogelijkheden sluiten aan bij de wens van de lokale sportverenigingen;
3. Er ontstaat eenheid in de recente sportaccommodaties;

Vanwege de nadelen en kosten van variant B ten opzichte van variant A is het advies om alleen variant B toe te passen als dit stedenbouwkundig noodzakelijk is. Inpassing van variant A in de omgeving, met inachtneming van de redelijke belangen van de omwonenden is te prefereren.

Voor variant C kan niet positief geadviseerd worden vanwege de lage bezettingsgraad; het feit dat dorpen van vergelijkbare of grotere omvang ook maar 1 zaal kennen; de extra kosten en de risico's tijd. Ook vanuit de omgevingsvisie is er geen aanleiding om variant C te overwegen.

### **Bijlagen**

1. Situatietekening sportvarianten
2. Brief Volamie
3. Brief gezamenlijke gebruikers
4. Prognose zaalbezetting
5. Stichtingskostenramingen varianten