

Datum:	Zaaknummer: 1439765
Van:	het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder R. Heij
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal
Onderwerp:	Nieuwe sporthal
Bijlage:	

Kennisnemen van

De vervolgstappen die gezet gaan worden voor de realisatie van een nieuwe sporthal

Inleiding

In de eerste helft van 2024 is door Synarchis onderzoek verricht naar het sport- en beweeglandschap in de gemeente Roosendaal. Eén van de conclusies was dat Roosendaal een ondercapaciteit heeft aan sporthallen en dat Roosendaal niet beschikt over een sporthal welke voldoet aan de normering voor trainingen en wedstrijden op het hoogste nationale competitieniveau. De realisatie van een nieuwe sporthal in de stad Roosendaal zal voorzien in een deze behoefte.

Op basis van deze conclusie is Synarchis gevraagd om een verdere verkenning uit te voeren naar de gewenste sporthal.

Kernboodschap

Deze verdere verkenning leverde de volgende conclusie op:

Gebruik sporthal

- De primaire gebruikers van de sporthal zijn de zaalsportverenigingen in Roosendaal. De hal moet geschikt zijn voor zowel trainingen als wedstrijden op het hoogste nationale competitieniveau.
- Aanvullend wordt ingezet op gebruik door het onderwijs.
- De inzet voor niet-sportevenementen is ondergeschikt aan de sportactiviteiten. Als de behoefte er is, kunnen deze evenementen worden gepland buiten het competitie seizoen en wordt hierbij rekening gehouden met de belangen van de vaste gebruikers: sportverenigingen en scholen.

Maatvoering en voorzieningen sporthal

Qua maatvoering van sporthallen wordt momenteel uitgegaan van de volgende varianten;

- Variant 1: 48m x 29m.
- Variant 2: 48m x 32,4m.
- Variant 3: 51m x 32,4m.

Kijkend naar de huidige sporthallen heeft Sporthal in de Roos de volgende maatvoering 44,7m x 24,2m en de Omganck heeft een maatvoering van 46m x 24m.

- Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geadviseerd om voor de maat van de sporthal uit te gaan van de variant van 48 x 32,4 meter. Deze maat is toereikend voor het inpassen van trainingen en wedstrijden door (top)sportteams van alle reguliere takken van zaalsport.
- Voor alle vormen van zaalsport is een hoogte van 7 meter vereist voor het spelen van competitiewedstrijden. Voor handbal- en volleybalwedstrijden is een hoogte van 9 meter vereist als er sprake is van een hoog spelniveau.
- Voor de bijkomende voorzieningen wordt geadviseerd uit te gaan van 6 kleedlokalen, een tribune capaciteit van 600 personen en een horecaruimte van 250 m².
- D.m.v. scheidingswanden creëer je 3 gymzalen welke geschikt zijn voor het bewegingsonderwijs voor het primair onderwijs.

Locatie sporthal

- Voor de sportverenigingen is het van belang dat er zicht is op de komst van een nieuwe sporthal. Op grond hiervan komt Sportpark Vierhoeven als meest passend naar voren;
 - Op sportpark Vierhoeven is het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal Nispen" van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan is sprake van een enkelbestemming "Sport".
 - Sportpark Vierhoeven is het grootste multifunctionele sportpark van Roosendaal met het volgende aanbod: voetbal, rugby, honkbal, korfbal, atletiek, tennis, turnen, schietsport en beachvolleybal. Ook Talentencentrum Zuid West Nederland en Aleco zijn gevestigd op het sportpark.

- De inpassing van de sporthal kan het park verder versterken en ook een impuls geven aan een ontwikkeling van het park gericht op de toekomst.
 - Voor de verbinding met het bewegingsonderwijs sluit sportpark Vierhoeven goed aan bij opgaven die er liggen bij het inpassen van de lessen bewegingsonderwijs van basisscholen in de wijken Langdonk en Kroeven.
 - Voordeel voor de scholen is dat naast de sporthal bij goed weer ook gebruik gemaakt kan worden van de buitensportvoorzieningen op het park.
 - Ook scoort sportpark Vierhoeven goed op basis van de bereikbaarheid en parkeercapaciteit.
- b. Ook de volgende locaties zijn naar voren gekomen:
- Spoor C.
 - Spoorzone.
 - Leisurepark Roosendaal inclusief uitbreidingslocatie.
 - Huidige Bravis ziekenhuis terrein.
 - Huidige kazerne Korps Commando Troepen.
 - WielerExperience (Redband Sportpark).
 - Sportpark Kortendijk.
- Deze locaties bieden geen kans om op korte termijn (3 tot 5 jaar) te komen tot een ontwikkeling. Hieraan is wel behoefte.

Vervolgstappen

Op basis van bovenstaande conclusie is de volgende stap een haalbaarheidsonderzoek naar een sporthal op sportpark Vierhoeven. Deze concretere uitwerking bestaat uit 3 onderdelen;

- a. Maatvoering
 - Vaststellen de gewenste maatvoering
 - Onderzoek naar de noodzaak en meerwaarde van een hoogte van 9 meter.
- b. In beeld brengen van koppelkansen.
Denk hierbij aan:
 - het vervangen van bestaande gymzalen
 - overige sportinitiatieven.
- c. Het uitwerken van enkele scenario's voor de ruimtelijke inpassing van de sporthal op het sportpark. Hierbij is ook aandacht voor:
 - de investeringskosten per scenario en,
 - een planning per scenario met daarin de volgorde van werkzaamheden om ruimte te maken voor de nieuwe sporthal.
- d. In beeld brengen waar rekening mee gehouden moet worden als op sportpark Vierhoeven een sporthal gerealiseerd gaat worden.
 - Welke onderzoeken moeten plaatsvinden in het kader van ruimtelijke inpassingen, Omgevingsplan, enz.
 - Overige ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving.

De opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek wordt weggelegd bij Synarchis.

Financiën

Voor het haalbaarheidsonderzoek is een budget van € 50.000 nodig. Dit budget wordt gedekt uit de beschikbare middelen voor sport binnen programma 2 product gezonde leefstijl 605.8000.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg(procedure)

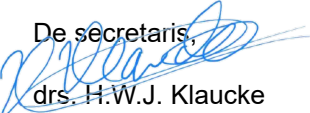
Het haalbaarheidsonderzoek gaat inzichtelijk maken of een sporthal op sportpark Vierhoeven realistisch is en wat hiervoor nodig is. Vervolgens kunnen de volgende stappen gezet worden:

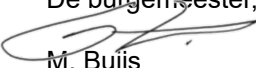
- Het uitwerken van het gekozen scenario in een ontwerp en programma van eisen
- Het opstellen van een aanbestedingsstrategie
- Uitwerken financiering.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

drs. H.W.J. Klaucke

De burgemeester,

M. Buijs

Bijlagen

Notitie Nieuwe sporthal Roosendaal.



Rapport

Nieuwe sporthal Roosendaal

Maart 2025

Datum

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Opdracht	4
1.3 Uitvoering van de opdracht	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Gebruikers nieuwe sporthal	6
2.1 Sportverenigingen	6
2.2 Onderwijs	7
2.3 Topsport en talentontwikkeling	7
2.4 Sportevenementen	7
2.5 Andere evenementen	8
2.6 Conclusie gebruikers nieuwe sporthal	8
3. Verwachte gebruik en benodigde functionaliteiten	9
4. Locatie	14

Samenvatting

In 2023 is door Synarchis onderzoek gedaan naar het landschap van binnen- en buitensportaccommodaties in de gemeente Roosendaal. Eén van de conclusies was dat de gemeente Roosendaal te weinig sporthalcapaciteit heeft voor de zaalsportverenigingen en dat een extra sporthal zal voorzien in een behoefte. De gemeente wil nu verder verkennen wat het verwachte gebruik van de nieuwe hal is en wat de karakteristieken van deze nieuwe sporthal zouden moeten zijn.

Gebruik van de nieuwe sporthal

De zaalsportverenigingen in Roosendaal zijn de belangrijkste gebruikersgroep. De huidige hallen in Roosendaal zijn niet optimaal inzetbaar voor alle reguliere zaalsporten. De nieuwe hal moet geschikt zijn voor zowel trainingen als wedstrijden van de Roosendaals zaalsportverenigingen. Voor de wedstrijden wordt uitgegaan dat deze kunnen worden ingepast tot het hoogste nationale competitieniveau. Waar dit leidt tot aanvullende kosten, kan bij de verdere uitwerking een afweging worden gemaakt. Aanvullend aan het verenigingsgebruik kan worden ingezet op gebruik door het onderwijs. Er liggen de komende jaren enkele opgaven voor vernieuwing van scholen en gymzalen bij het basisonderwijs. Daarnaast heeft De CIOS opleiding in Roosendaal (sportopleiding Mbo) behoefte aan één zaal waar zij alle sportlessen kan inplannen. Het voortgezet onderwijs beschikt over voldoende (eigen) zalen bij de scholen, die allemaal jong zijn (maximaal 6 jaar oud) en voldoende capaciteit bieden.

Gebruik van de sporthal voor evenementen en activiteiten die niet sport-gerelateerd zijn (bijvoorbeeld een rommelmarkt of een beurs) is ondergeschikt aan de sportactiviteiten. Bij behoefte kunnen dergelijke evenementen worden gepland op momenten dat dit niet strijdig is met gebruik door de sportverenigingen en scholen.

Functionaliteit van de nieuwe sporthal en kostenindicatie

Op basis van een optimale inzetbaarheid van de hal voor alle reguliere takken van zaalsport wordt uitgegaan van een hal met een maat van 48 x 32,4 meter. Voor de hoogte dient een keuze te worden gemaakt 7 meter en 9 meter. Bij een hoogte van 7 meter zijn competitiewedstrijden op het hoogste landelijke niveau niet mogelijk voor volleybal en handbal. Een hoogte van 9 meter heft deze belemmering op en maakt de hal ook interessant voor een aantal andere specifieke activiteiten zoals twirling. Hierover dient bij de verdere uitwerking een afweging te worden gemaakt. De maat van de hal maakt deze ook zeer geschikt voor inpassing van toernooien en evenementen voor de breedtesport. Voor een optimaal gebruik wordt geadviseerd om voor de belangrijkste bijkomende voorzieningen (kleedlokalen, tribunecapaciteit en horeca) te kiezen voor 6 kleedlokalen, een vaste tribunecapaciteit voor 600 personen en een oppervlakte voor horeca van 250 m². Het opnemen van enkele aanvullende ruimtes voor inpassing van functies als een krachtsportruimte, vergaderingen van verenigingen, plaatsen van pers en juryleden bij wedstrijden en toernooien kan als plusoptie worden overwogen.

Een indicatie van de kosten (prijspeil 4^e kwartaal 2024 inclusief BTW) is 13,25 miljoen euro bij een hoogte van 7 meter en 14,35 miljoen euro bij een hoogte van 9 meter. Het betreft uitsluitende de totale realisatiekosten van het gebouw. Alle kosten met betrekking tot de grond (verwerving, bouwrijp maken etc.) en de inrichting van de buitenruimte, waaronder parkeerplaatsen zijn geen onderdeel van de indicatieve kostenraming.

Locatie

Als locatie voor de nieuwe hal zijn 9 locaties beoordeeld. Hierbij kwam met name naar voren dat er bij de meeste locaties geen kans is om op korte termijn te komen tot een ontwikkeling. Hieraan is wel behoefte. De locaties sportpark Vierhoeven is uiteindelijk naar voren gekomen als de meeste passende locatie. De locatie is goed bereikbaar en er is voldoende ruimte om de sporthal en voldoende parkeercapaciteit in te vullen. Sportpark Vierhoeven is het grootste multifunctionele sportpark van Roosendaal met de functies: Voetbal, Rugby, Honkbal, Korfbal, Atletiek, Tennis, Turnen en Beachvolleybal. Ook Talentencentrum Zuid West Nederland / Aleco ligt op het sportpark. Inpassing van de sporthal kan het park verder versterken een impuls geven aan een ontwikkeling van het park gericht op de toekomst. Hierbij kan mogelijk meerwaarde worden gerealiseerd door het combineren met opgaven die verenigingen op het park hebben. Voor het inpassen van onderwijs sluit de locatie goed aan bij enkele opgaven die er liggen voor het inpassen van het bewegingsonderwijs van basisscholen in de wijken Langdonk en De Kroeven. Voor CIOS is de locatie sportpark Vierhoeven relatief ver van de huidige huisvesting van de opleiding (Atik-stadion). De ligging in een brede sportomgeving biedt daarentegen meerwaarde.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2023 is door Synarchis onderzoek gedaan naar het landschap van binnen- en buitensportaccommodaties in de gemeente Roosendaal. Eén van de conclusies was dat de gemeente Roosendaal te weinig sporthalcapaciteit heeft voor de zaalsportverenigingen en dat een extra sporthal zal voorzien in een behoefte. De gemeente wil nu verder verkennen wat de karakteristieken van deze nieuwe sporthal zouden moeten zijn om maximaal te kunnen voorzien in deze behoefte.

1.2 Opdracht

Op grond van bovenstaande behoefte is opdracht verstrekt aan Synarchis om deze verkenning samen met de gemeente uit te voeren door middel van de volgende stappen:

- Brainstormsessie ambtelijke vertegenwoordiging
- Verdiepende sessie met een ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordiging
- Een beknopte notitie met de belangrijkste bevindingen

Bij het bepalen van de karakteristieken van de hal gaan we in op de volgende aspecten:

Verwachte gebruik van de hal.

Hierbij wordt gekeken naar:

- de bevindingen in het eerder uitgevoerde onderzoek
- een eventueel breder perspectief zoals bijvoorbeeld wensen voor een evenementenlocatie of een locatie voor topsport of het inpassen van specifiek (innovatieve) gebruiksmogelijkheden

Benodigde functionaliteiten van de hal

Deze volgen uit het verwachte gebruik. Het betreft dan zaken als:

- de maat van de sportruimte
- benodigde nevenvoorzieningen zoals tribunecapaciteit en horecafaciliteiten

Martijn Gommeren is vanuit de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van de opdracht (projectleider) en van hieruit het eerste aanspreekpunt voor Synarchis.

1.3 Uitvoering van de opdracht

De ambtelijke brainstormsessie heeft plaatsgevonden op 17 december 2024. Hierbij waren vanuit de gemeente Roosendaal de volgende deelnemers:

Taakveld	Deelnemers
Sportbeleid	Martijn Gommeren, Martijn Vlimmeren, Lizette Ernest
Onderwijshuisvesting	Bart van Loenhout
Economie	René van Gastel, Annemarie Gerards
Gebiedsontwikkeling	Erwin van Egmond, Jolanda Verdoorn

Aanvullend aan de geformuleerde aspecten in de opdracht is in de brainstormsessie ook gekeken naar een mogelijke locatie voor de nieuwe sporthal. Het vinden van een passende locatie volgt deels uit het beoogde gebruik (bijvoorbeeld aansluiting bij scholen en goede bereikbaarheid voor verenigingen), maar ook de beschikbaarheid van locaties speelt een rol. Waar kan een sporthal ruimtelijk goed worden ingepast en op welke termijn?

Na de brainstormsessie is gekozen voor een aanvullend verdiepend gesprek met Bart van Loenhout over de opgaven die voor onderwijshuisvesting zijn opgenomen in het nieuwe IHP voor onderwijs. Dit om een betere relatie te kunnen leggen tussen de

opgaven voor invulling van het bewegingsonderwijs en de rol die de nieuwe sporthal hierin kan vervullen. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 22 januari.

De resultaten van de brainstormsessie en het aanvullende overleg met Bart van Loenhout zijn op 17 februari besproken met de projectleider en de wethouder sport, dhr. Robin Heij.

Als laatste stap zijn alle resultaten verwerkt in een concept-rapportage, welke na interne terugkoppeling door de projectleider is vertaald in deze eindrapportage.

1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 is uitwerking gegeven aan het verwachte en gewenste gebruik van de nieuwe sporthal
- In hoofdstuk 3 zijn de resultaten uit hoofdstuk 2 vertaald naar gewenste functionaliteit. Hierbij is op verzoek ook een indicatie van de realisatiekosten opgenomen.
- In hoofdstuk 4 is ingezoomd op een passende locatie voor de sporthal

2. Verwachte gebruik van de hal

In dit hoofdstuk is uitwerking gegeven aan verwachte en mogelijke gebruikers van de nieuwe sporthal.

2.1 Sportverenigingen

In het onderzoek dat in 2023 is uitgevoerd is naar voren gekomen dat er een tekort is aan sporthalcapaciteit voor het invullen van de trainings- en wedstrijdbehoefte van de zaalsportverenigingen. De zaalsportverenigingen in Roosendaal maken momenteel gebruik van 4 sporthallen en 2 sportzalen:

Accommodatie	Kern	Maat (l x b x h)	Eigendom
Sporthal In De Roos	Roosendaal	44,7 x 24,2 x 7	Gemeente
Sporthal Da Vinci College	Roosendaal	43,2 x 21,7 x 7	Schoolbestuur
Sporthal De Stok	Roosendaal	46 x 35 x 7	Particulier
Sporthal De Omganck	Wouw	46 x 24 x 7	Gemeente
Sportzaal D'n Dijck	Roosendaal	28 x 22 x 7	Volleybalvereniging Symmachia
Sportzaal Harella	Heerle	25 x 25 x 7	Gemeente

Toelichting gebruik:

- De sporthallen In de Roos en De Omganck zijn gemeentelijke hallen die door Sportfondsen worden geëxploiteerd en worden primair gebruikt door de volgende zaalsportverenigingen uit Roosendaal, Wouw en Heerle:
 - BC Robad en SHOT (badminton)
 - Blauw-Wit (basketbal)
 - HV Heerle (handbal)
 - Keep Fit '70 (korfbal)
 - ZVV Kroeven en Cluzona '74 (zaalvoetbal)
- Het Da Vinci College verhuurt de sporthal van de school in de avonduren aan verenigingen voor trainingen. De hal is niet groot genoeg wedstrijden van de meeste zaalsporten of hiervoor niet efficiënt inzetbaar. Daarnaast ontbreekt het aan aanvullende voorzieningen als een tribune en een horeca. De hal wordt niet gebruikt door bovengenoemde verenigingen.
- Sporthal De Stok wordt door Funzone Roosendaal geëxploiteerd en overdag exclusief verhuurd aan Mbo-school Curio voor de opleiding Sport en Bewegen. In de winter wordt de hal in de avonduren en de weekenden exclusief verhuurd aan de hockeyvereniging De Pelikaan (periode van 3 maanden). Met name door deze laatste vaste gebruiker is de hal minder geschikt voor structureel gebruik door andere sportverenigingen. Wegens gebrek aan capaciteit elders maken BC Robad, SHOT en ZVV Kroeven buiten de 'hockeyperiode' wel gebruik van De Stok (circa 9 uur per week).
- Sportzaal D'n Dijck is eigendom van de volleybalvereniging. De vereniging gebruikt zelf de volledige capaciteit voor trainingen en wedstrijden. Zij traint aanvullend enkele uren per week in de sporthal van het Da Vinci College.
- Sportzaal Harella wordt gebruikt door HV Heerle voor trainingen. De capaciteit van de zaal is onvoldoende om alle trainingen van de vereniging in te passen en te klein voor de wedstrijden. Daarom maakt Harella voor aanvullende trainingen en de wedstrijden gebruik van sporthal De Omganck.

Ervaren tekort bij verenigingen

Enkele verenigingen kijken uit naar accommodaties buiten Roosendaal. In 2023 was er sprake van de volgende uitwijklocaties: BC Robad naar Oudenbosch (winter), SHOT naar Essen (winter), ZVV Kroeven naar Breda en Essen (hele jaar). Daarnaast gaven enkele verenigingen in 2023 aan behoefte te hebben aan extra uren sporthalgebruik: wekelijks 26 uur voor trainingen en 10 uur voor wedstrijden. Turnvereniging Dynamo zou graag voor de wedstrijden gebruik kunnen maken van een sporthal in Roosendaal. De huidige sporthallen in Roosendaal zijn hiervoor niet geschikt.

De beschikbare wekelijkse capaciteit van een sporthal is circa 25 uur gebruik in de avonduren voor trainingen (en midweekse wedstrijden) en circa 10 uur in het weekend (per dag) voor wedstrijden. Een extra sporthal sluit aan bij de gevraagde extra behoefte vanuit de sportverenigingen.

2.2 Onderwijs

Een sporthal is geschikt voor het inpassen van bewegingsonderwijs. Als een sporthal door scheidingswanden kan worden ingedeeld in meerdere zaaldelen kunnen meerdere groepen leerlingen de hal gelijktijdig gebruiken.

Voortgezet onderwijs

De nieuwe sporthal hoeft geen functie te vervullen voor het bewegingsonderwijs van de scholen voor voortgezet onderwijs in Roosendaal. Het Da Vinci College en het Gertrudis Norbertus College kunnen gebruik maken van eigen accommodaties die allemaal recent zijn gerealiseerd. Het Jan Tinbergen College gebruikt het gemeentelijke sportcomplex In de Roos (sporthal en 2 gymzalen). Ook dit is een jonge accommodatie. Er zijn geen capaciteitsknelpunten.

Basisonderwijs en speciaal onderwijs

De basisscholen maken voor het bewegingsonderwijs gebruik van gemeentelijke en eigen gymzalen. Daarnaast worden de sportzalen D'n Dijk en Harella en sporthal De Omganck gebruikt. Er was in 2023 sprake van een sluitende inpassing van het bewegingsonderwijs in deze accommodaties (geen capaciteitsprobleem). Momenteel wordt gewerkt aan een Integraal Huisvestingsplan voor het basis- en speciaal onderwijs voor de periode 2025 -2040. Hiervoor zijn voor het gebruik van binnensportaccommodaties de volgende kaders vastgelegd op het gebied van reistijd en kwaliteit:

Reistijd	Kwaliteit
Ambitie: maximaal 15 minuten lopen	Aansluiten eisen bewegingsonderwijs
Busvervoer zoveel mogelijk vermijden	Ook optie buiten bewegen betrekken
Veilige routes – oog voor belasting voor wijkbewoners	Ook optie vergroot speellokaal betrekken in ontwikkeltrajecten

Er zijn een aantal oudere gymzalen die in de periode 2025 -2040 toe zijn aan vernieuwing. Daarnaast zijn er scholen die worden vernieuwd waarbij deels ook verschuivingen plaatsvinden naar een andere locatie. In plaats van vernieuwing van oude gymzalen is gebruik van de nieuwe sporthal een optie. De mogelijkheid hiervan hangt samen met de locatie van de nieuwe sporthal.

Mbo-Onderwijs

In het Mbo-onderwijs is bewegingsonderwijs geen verplicht onderdeel van het lesprogramma. Wel zijn er in Roosendaal 2 Mbo-opleidingen voor sport en bewegen. Curio en CIOs. Deze opleidingen hebben wel behoefte aan gebruik van een binnensportaccommodatie. Curio sport en bewegen gebruikt hiervoor sporthal De Stok. De CIOs opleiding zoekt nog een vaste locatie. De opleiding maakt nu gebruik van diverse gymzalen. In geen enkele zaal is voldoende ruimte voor een clustering van dit gebruik. De ruimtebehoefte was in 2023 20 uur en kan bij groei van de opleiding ook groeien. Vertaald naar een sporthal is dat het gebruik van 1 zaaldeel (minimaal maat ruime gymzaal) voor minimaal 20 uur per week.

2.3 Topsport en talentontwikkeling

De gemeente Roosendaal heeft de ambitie te beschikken over een sporthal die geschikt is voor wedstrijden en competities op het hoogste landelijke niveau. Hiermee kan de gemeente de verenigingen die de ambitie hebben om door te groeien naar het hoogste landelijke niveau ten allen tijden faciliteren.

2.4 Sportevenementen

Bij de sportevenementen kan een onderscheid worden gemaakt tussen breedtesport- en topsportevenementen.

- Bij de breedtesport gaat het dan in de regel om de organisatie van toernooien en kampioenschappen. Een ruimere sporthal met voldoende kleedlokalen en bijkomende voorzieningen (tribunes en horeca) zijn van belang om deze activiteiten te kunnen plaatsen. De huidige hallen in Roosendaal zijn hiervoor niet geschikt. Het is gewenst deze functionaliteit wel te borgen in de nieuwe sporthal.
- Bij topsportevenementen kan worden gedacht aan Europese Kampioenschappen en interlandwedstrijden. Deze evenementen worden in de regel georganiseerd door of namens de bonden. Een exploitant van een accommodatie heeft weinig grip op het aantal evenementen. Er worden hoge eisen gesteld aan de accommodatie op het gebied van bijvoorbeeld tribunecapaciteit. In Nederland zijn al behoorlijk wat sportaccommodaties die aan deze eisen voldoen. Naast specifieke topsportaccommodaties zoals Omnisport in Apeldoorn en De Maaspoort in Den Bosch, worden ook grote

evenementenlocaties hiervoor ingezet zoals Ahoy Rotterdam en De Ziggodome in Amsterdam. Realisatie van een hal die voldoet aan de eisen voor het plaatsen van topsportevenementen vraagt een grote investering zonder dat er zekerheid is over de mate waarin de accommodatie hiervoor daadwerkelijk wordt ingezet.

2.5 Andere evenementen

Een sporthal kan ook worden ingezet voor andere activiteiten zoals een beurs, (rommel)markt of muzikfestivals. De inpassing van deze activiteiten in een sporthal vergt wel vaak extra inzet en kosten. Een sporthal is immers primair ingericht voor sportactiviteiten. Bij andere evenementen dient bijvoorbeeld minimaal een beschermvloer over de sportvloer te worden gelegd voordat deze verder kan worden ingericht voor het evenement dat er plaatsvindt. Dit vraagt soms een iets langere periode van uit gebruikstelling voor sport, wat kan conflicteren met het sportgebruik. In veel sporthallen die een druk sportgebruik kennen wordt inzet voor evenementen tijdens de maanden dat de competities daarom beperkt.

In Roosendaal wordt ook een nieuwe plek gezocht voor The Loods. Dit is een oude loods van een voormalig bedrijf die in gemeentelijk eigendom is. In 2014 is de loods in gebruik gegeven als legale graffitiplaats. Inmiddels hebben de activiteiten in The Loods zich verder ontwikkeld en worden er door het jaar heen muziekfeesten en muzikale evenementen georganiseerd. De capaciteit hiervoor is circa 300 – 400 man. Door herontwikkeling is er een nieuwe plaats nodig. Tijdens de brainstorm is geconcludeerd dat de aard en omvang van de activiteiten van The Loods niet inpasbaar zijn door medegebruik van een sporthal.

2.6 Conclusie gebruik nieuwe sporthal

Op basis van de brainstormsessie is geconcludeerd dat de primaire gebruikers van de sporthal de zaalsportverenigingen in Roosendaal zijn. De hal moet optimaal geschikt zijn voor zowel trainingen als wedstrijden van Roosendaalse zaalsportverenigingen. Wedstrijden dienen in principe plaats te kunnen vinden op de hoogste nationale competitieniveaus. Aanvullend wordt ingezet op gebruik door het onderwijs.

Door de behoefte aan een goede verenigingshal, zal de inzet voor sport zodanig zijn dat inzet voor niet-sportevenementen ondergeschikt is aan de sportactiviteiten. Als de behoefte er is, kunnen deze evenementen worden gepland buiten het competitie seizoen en wordt hierbij rekening gehouden met de belangen van de vaste gebruikers: sportverenigingen en scholen.



3. Benodigde functionaliteiten

In dit hoofdstuk is de conclusie van hoofdstuk 2 vertaald in naar de gewenste functionaliteit van de nieuwe hal. Het betreft dan de maatvoering van de sportruimte en de benodigde aanvullende voorzieningen.

3.1 Maat van de nieuwe sporthal

Uitgangspunt is dat de nieuwe sporthal geschikt is voor inpassing van alle reguliere vormen van zaalsport. Dit geeft op lange termijn geen beperkingen in het gebruik. De reguliere zaalsporten zijn:

- Handbal
- Korfbal
- Zaalvoetbal
- Zaalhockey
- Badminton
- Basketbal
- Volleybal

Maat van de hal (lengte x breedte)

De maat van de hal hangt samen met het gewenste aantal velden dat per sporttak wordt ingepast. De ruimte die per veld nodig is wordt bepaald door de sportbonden en bestaan uit de volgende onderdelen:

- De maat van het speelveld zelf
- De obstakel uitloopruimte rondom het veld, nodig voor een veilige sportbeoefening
- De opstelruimte voor wisselers, trainers, coaches e.d. (nodig voor wedstrijden)

De vereiste uitloopruimte en opstelruimte hangt in sommige gevallen ook samen met het spelniveau. In onderstaande tabel is de benodigde maat (lengte – breedte) van de nieuwe sporthal opgenomen per tak van sport.

Sport	Aantal velden		Maat sporthal (meters)	
	trainingen	wedstrijden	lengte	breedte
Handbal	1	1	44	26
Korfbal				
Zaalvoetbal				
Zaalhockey				
Basketbal (t/m 2e divisie)	3	2	48	29
	3	3	51	29
Badminton	9*	9*	48,2	24,3
	12*	12*	48,2	32,4
Volleybal (t/m 3e divisie)	3	3	42	22
	4	4	45	28
Volleybal (t/m 1e divisie)	3	3	48	24
	4	4	64	24

*Geschikt voor enkel- en dubbelspel

Toelichting tabel

- De sporttakken handbal, korfbal, zaalvoetbal en zaalhockey maken allemaal gebruik van een gelijk speelveld, het zogenaamde combiveld. Dit veld meet 20 x 40 meter. Met een uitloopruimte van 2 meter aan alle zijden en een opstelruimte van 1 meter is de minimaal benodigde maat van een sporthal voor inpassing van een combiveld 44 x 25 meter (advies Synarchis is 26 meter). Veel bestaande sporthallen hebben een breedte van 44 meter. De opstelruimte is pas sinds kort

toegevoegd aan de richtlijn. Bestaande sporthallen In De Roos en De Omganck zijn beiden smaller dan 45 meter (respectievelijk 44,2 en 44 meter), maar er kunnen wel gewoon wedstrijden worden gespeeld op het combiveld.

- De sporttakken basketbal, badminton en volleybal hebben een kleiner speelveld. Zonder uitloop is de maat van een speelveld basketbal 26 x 14 meter, van een speelveld badminton (dubbel) 13,4 x 6,10 meter en van een speelveld volleybal 18 x 9 meter. Voor een efficiënt gebruik van een sporthal is de inpassing van minimaal 3 basketbalvelden, 9 badmintonvelden en 3 volleybalvelden gewenst. De nieuwe hal zal initieel niet voor volleybal worden gebruikt omdat de volleybalvereniging een eigen sportzaal hebben, maar voor de volledigheid (eventuele lange termijn ontwikkelingen) wel meegenomen.
- De benodigde lengte en breedte bij de sporttakken basketbal en volleybal is uitgegaan van de ruimte die toereikend is tot de genoemde spelniveaus. Een hoger spelniveau is nu niet aan de orde. Als dit in de toekomst wel het geval is, betreft dit een beperkt aantal teams. Voor deze teams kan dan een veld worden ingepast in de lengterichting van de sporthal, een zogenaamd 'centercourt'. Dit is in principe ook inpasbaar in kleinere sporthallen.

Op basis van de maten in tabel zijn 3 varianten herleid voor de maat van de nieuwe sporthal: de minimale, de optimale en de tussenvariant. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven met daarbij het aantal velden per sporttak.

Variant	Maat sporthal (meters)		Sporttak	Aantal velden	
	lengte	breedte		Training	Wedstrijd
Minimaal	48	29	Combiveldsporten	1	1
			Basketbal	3	2
			Badminton	9	9
			Volleybal (t/m 3e divisie)	4	4
			Volleybal (t/m 1e divisie)	3	3
Optimaal	51	32,4	Combiveldsporten	1	1
			Basketbal	3	3
			Badminton	12	12
			Volleybal (t/m 3e divisie)	4	4
			Volleybal (t/m 1e divisie)	4	4
Tussenvariant	48	32,4	Combiveldsporten	1	1
			Basketbal	3	2
			Badminton	12	12
			Volleybal (t/m 3e divisie)	4	4
			Volleybal (t/m 1e divisie)	3	3

Toelichting tabel

- Voor de sporten die op het combiveld worden beoefend is de maat van alle varianten toereikend.
- De tussenvariant biedt het voordeel dat er in plaats van 9 badmintonvelden, 12 badmintonvelden kunnen worden ingepast. Met 2 actieve badmintonverenigingen is dit een duidelijk voordeel.
- De verdere stap naar de optimale variant biedt uitsluitend het voordeel dat alle 3 de basketbalvelden kunnen worden ingezet voor wedstrijden in plaats van 2 velden. Er is dan minder tijd nodig is voor de basketbalwedstrijden in het weekend omdat er dan gelijktijdig op 3 velden kan worden gespeeld in plaats van op 2. De tussenvariant biedt hiervoor te weinig opstelruimte. De keuze tussen de tussenvariant en de optimale variant hangt dus mede samen met de competitiedruk in het weekend.
- De maat van de nieuwe hal is in alle gevallen toereikend voor het inpassen van trainingen en wedstrijden door talentopleidingen en topsportteams van alle reguliere takken van zandsport. Als dit zich binnen Roosendaal ontwikkelt, is de maat van de nieuwe hal toereikend om wedstrijden op de hoogste landelijke niveaus in te passen.
- De maat van alle varianten is toereikend voor het inpassen van turnwedstrijden.

Hoogte van de hal

Voor alle vormen van zaalsport is een spelhoogte van 7 meter vereist voor het spelen van competitiewedstrijden. Ook hier gaat het om een obstakelvrije hoogte. Voor wedstrijden handbal en volleybal is een hoogte van 9 meter vereist als er sprake is van een hoog spelniveau. Bij handbal gaat het om de eredivisie en de Bene Handball League, bij volleybal om de eredivisie. Dit is een afweging die moet worden gemaakt. In de fase van het programma van eisen kan nader onderzoek worden gedaan naar de meerwaarde van een hoogte van 9 meter, bijvoorbeeld voor het inpassen van specifieke activiteiten zoals wedstrijden twirling of trampolinespringen.

Inpassing onderwijs

De maat van de nieuwe sporthal is toereikend voor het inpassen van 3 zaaldelen voor onderwijs. Dit vraagt om het plaatsen van 2 scheidingswanden. Verder zullen 1 of meerdere zaaldelen moeten worden voorzien van een specifieke inrichting voor bewegingsonderwijs. Dit gaat deels om zogenaamde vaste toestellen, zoals klimrekken.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is de CIOS-opleiding op zoek naar één vaste zaal voor inpassing van de sportlessen. De nieuwe sporthal biedt hiervoor een mooie kans. Door het CIO is aangegeven dat de ligging van de sporthal van belang is. Als een situering nabij de schoollocatie (Atik-stadion) niet haalbaar is, kan de inpassing van enkele leslokalen bij de nieuwe sporthal een oplossing bieden. De leerlingen kunnen dan een heel dagdeel les volgen bij de sporthal, waarvan de sportles dan een onderdeel is. Er is dan geen belemmering meer door teveel 'verplaatsingstijd'.



Bijkomende voorzieningen

Voor de bijkomende voorzieningen beperken we ons tot de omvang van de belangrijkste voorzieningen: de kleedlokalen, de tribune en de horecaruimte:

- Het aantal **kleedlokalen** bij een sporthal is in de regel 4 of 6. Bij een ruimere hal, geeft een keuze voor 6 kleedlokalen de beste gebruiksmogelijkheden. De maat van de nieuwe hal leent zich voor het creëren van 3 afzonderlijke zaaldelen. Dit maakt beoefening van meerdere sporten gelijktijdig mogelijk. Ook bij gebruik door onderwijs biedt een 3-deling de meeste capaciteit. De afzonderlijke zaaldelen hebben een minimale afmeting van 29 x 16 meter (afmeting bij de minimale variant), wat aansluit bij de adviesmaat voor bewegingsonderwijs van de KVLO van 24 x 14 meter. Voor een optimaal gebruik zijn dan 2 kleedlokalen per zaaldeel nodig, totaal 6. Het aantal van 6 kleedlokalen geeft ook geen beperkingen bij het plannen van wedstrijden in het weekend of bij toernooien en bevordert dus een efficiënt gebruik van de hal.

- De **tribunecapaciteit** hangt samen met de mate van publiek dat wordt verwacht. De maat van de nieuwe hal leent zich voor de realisatie van een ruime tribunecapaciteit. Bij een minimale maat sporthal is er bij gebruik van het combiveld voor wedstrijden geen ruimte voor een uitschuiftribune op de begane grond. Bij de nieuwe sporthal is deze ruimte er wel. Voor het publiek biedt dit de beste beleving. In combinatie met een tribune op de bovenverdieping, kan in zijn totaliteit een ruime tribunecapaciteit worden gecreëerd. De maat van de sporthal leent zich voor het creëren van een vaste tribunecapaciteit van 600 – 800 personen (combinatie van een vaste tribune op de verdieping en een uitschuiftribune in de hal zelf). Een ruime tribunecapaciteit maakt de hal breder geschikt voor breedtesportevenementen met een groter publiek. Naast de reguliere zaalsporten en de turnwedstrijden kunnen ook grotere wedstrijden van andere takken van sport, bijvoorbeeld judo en kickboksen. Het kan dan ook gaan om topsportevents.
- Bij een ruime sporthal wordt uitgegaan van een ruimte van 200 tot 250 m² **horecaruimte**.

Bij inpassing van talentopleidingen en topsport kan het meerwaarde hebben om aanvullende ruimtes op te nemen zoals: ruimte(s) voor fysiotherapie, een krachtruimte of een persruimte.

3.2 Voorbeelden

Interessante voorbeelden van bestaande sporthallen voor de gemeente Roosendaal zijn:

- Sporthal De Kragt in Breda: dit is een ruime sporthal van 48 x 32 meter (hoogte 9 meter) met 450 zitplaatsen gericht op breedtesport en talentontwikkeling. De accommodatie is tevens de thuisbasis van de Mbo-opleiding Curio Sport en Bewegen. De hal heeft een centrale horeca die overdag beschikbaar is voor de studenten en 's avonds en in het weekend voor de verenigingen. De horeca is ook gericht op de bewoners van de omliggende wijk. De buitenruimte rondom de sporthal kent een sportieve inrichting.
- Topsportthall IISPA-Almelo: dit complex heeft een breedtesporthal van 48 x 28 meter (hoogte 7,2 meter) en een topsporthal van 45,5 x 32,3 meter (hoogte 10 meter). De topsporthal is rondom voorzien van uitschuiftribunes met een maximale capaciteit van 1144 meter. De mate waarop tribunes kunnen worden uitgeschoven hangt af van de ruimte die nodig is van de sportactiviteit. Een combinatie van de concepten van beide hallen zou interessant kunnen zijn voor Roosendaal: 1 breedtesporthal met ruime maatvoering, eventueel met meer hoogte, voorzien van voldoende uitschuiftribunes, zodat deze optimaal kan worden ingezet voor wedstrijden en evenementen van de verenigingen zelf als voor kleinere topsportevenementen. Wellicht kan bij het creëren van de tribunecapaciteit worden gekozen voor een groeioptie. Dan wordt in het ontwerp van de hal rekening gehouden met het bijplaatsen van meer uitschuiftribunes.

Bezoek van meerdere locaties wordt geadviseerd om inspiratie en kennis op te doen.

3.3 Conclusie functionaliteit sporthal

Maat van de hal

Op basis van de uitwerking in dit hoofdstuk wordt geadviseerd om voor de maat van de sporthal uit te gaan van de tussenvariant van 48 x 32,3 meter (1.550 m²). De meerwaarde tussen deze variant betreft uitsluitend het kortere tijdsbestek dat nodig is voor de basketbalwedstrijden (3 velden versus 2 velden gelijktijdig gebruik). Het capaciteitsknelpunt is voor het inpassen van wedstrijden minder groot dan voor trainingen. Met een extra hal komt er voldoende capaciteit bij om de extra vraag en de huidige krapte op te vangen. competitiedruk is niet zo groot als extra hal biedt echter ook voor de weekenden een hal extra capaciteit. De competitiedruk in het weekend is echter niet zo hoog als de trainingsdruk. Bij een keuze voor 9 meter hoogte zijn er naar de toekomst geen beperkingen voor inpassing van de reguliere zaalsporten als deze zich ontwikkelen naar een hoger niveau. Het gaat dan om de takken van sport volleybal en handbal. In de volgende fase kan worden onderzocht wat een verdere meerwaarde is van een hoogte van 9 meter, bijvoorbeeld voor de inpassing van andere sportactiviteiten en een keuze worden gemaakt.

Bijkomende voorzieningen

Voor de bijkomende voorzieningen wordt geadviseerd uit te gaan van 6 kleedlokalen, een tribunecapaciteit van 600 personen en een horecaruimte van 250 m². Hierdoor ontstaan in de toekomst geen beperkingen voor het optimaal inzetten van de sporthal voor wedstrijden, toernooien en sportevenementen en het onderwijs.

In overleg met de gebruikers kan tijdens de fase van het programma beoordeeld of er specifieke aanvullende ruimtes nodig zijn, anders dan de minimaal benodigde reguliere ruimtes zoals bergruimtes, kleedruimtes voor scheidsrechters en een ruimte voor ehbo.

3.4 Indicatie van de kosten

Onderstaand een indicatie van realisatiekosten van een nieuwe sporthal uitgaande van prijspeil 4^e kwartaal 2024. De uitwerking is indicatief en zal op basis van specifieke omstandigheden ten aanzien van de locatie verder uitgewerkt moeten worden.

De kostenindicatie is **exclusief**:

- grondkosten (verwerving, boekwaarden etc);
- sloop en bouwrijp maken kavel;
- terreininrichting kavel (incl. parkeervoorziening);
- prijsstijgingen tot oplevering (indicatief 3% per jaar tot oplevering);
- bouwrente;
- kosten voor eventuele bijzondere locatieaspecten, zoals bodemvervuiling, planschade, kabels en leidingwerk, archeologie, explosieven en flora en fauna;
- interne kosten gemeente (3%);
- bijdrage SPUK.

Samengevat zijn er dus geen kosten in de indicatie meegenomen die te maken hebben met de locatie en die te maken hebben met het moment van realisatie (tijdsafhankelijke kosten). De kosten voor de locatie zijn niet meegenomen omdat die sterk afhankelijk zijn van de bouwlocatie (ligging, omvang locatie, huidige staat, eigendom etc.). Wat betreft het moment van realisatie dient er ieder jaar dat er later wordt gerealiseerd rekening te worden gehouden met aanvullende kosten van circa 3% per jaar.

De raming is **inclusief**:

- bouwkosten gebouw;
- een post onvoorzien (5%);
- inrichtingskosten (m.u.v. commercieel te verhuren ruimten);
- bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
- aansluitkosten en leges (2,5%).

Op het gebied van duurzaamheid is het uitgangspunt BENG (bijna energieneutraal gebouw) en all-electric (volledig elektrisch, dus gasloos), met een toevoeging voor het plaatsen van PV panelen;

Specificaties	Hoogte	Investeringskosten incl. BTW
Maat: 48 x 32,4 meter	7 meter	13,25 miljoen euro
6 kleedlokalen		
Tribunecapaciteit: 600	9 meter	14,35 miljoen euro
Horecafaciliteiten: 250 m ²		

In de raming is uitgegaan van de minimaal benodigde bijkomende functionele ruimtes zoals bergruimtes voor sportmaterialen, kleedruimtes voor scheidsrechters en een ruimte voor ehbo. Er is niet uitgegaan van aanvullende bijkomende voorzieningen zoals een krachtruimte (topsport en talentontwikkeling) en een verenigingsruimte (ook inzetbaar als juryruimte bij toernooien en als persruimte bij topsportwedstrijden). Het toevoegen van enkele ruimtes aan de hal die voor deze doelen kunnen worden ingezet is aan te bevelen en kunnen als plusopties worden betrokken bij de uitwerking.

4. Locatie

De bouw van een nieuwe sporthal hangt samen met een passende locatie. Elementen die van belang zijn voor een locatie zijn:

- Voor verenigingen en (sport)evenementen: bereikbaarheid en parkeercapaciteit
- Onderwijs: aansluiting bij de schoollocaties

Een belangrijke factor is ook de beschikbaarheid van ruimte om een sporthal te plaatsen. Uit een interne inventarisatie bij de gemeente zijn de volgende locaties naar voren gekomen:

- Spoor C
- Spoorzone
- Leisurepark Roosendaal en uitbreidingslocatie Leisurepark
- Terrein huidige Bravis ziekenhuis (gaat verhuizen)
- Locatie huidige kazerne Korps Commando Troepen (gaat verhuizen)
- Sportparken: Wielereperience, Kortendijk, Vierhoeven

De locaties zijn beoordeeld, waarbij met name naar voren kwam dat er bij de meeste locaties geen kans is om op korte termijn te komen tot een ontwikkeling. Hieraan is wel behoefte. Voor de sportverenigingen is het van belang dat er zicht is op de komst van een nieuwe sporthal. Alleen zo kunnen zij leden binden en behouden omdat er een goed perspectief is. Op grond hiervan zijn de locaties sportpark Vierhoeven en sportpark Kortendijk beoordeeld. Sportpark Vierhoeven komt hieruit als meest passend naar voren op basis van de aspecten bereikbaarheid en parkeercapaciteit. Sportpark Vierhoeven is tevens het grootste multifunctionele sportpark van Roosendaal met de functies: Voetbal, Rugby, Honkbal, Korfbal, Atletiek, Tennis, Turnen en Beachvolleybal. Ook Talentencentrum Zuid West Nederland / Aleco ligt op het sportpark. De inpassing van de sporthal kan het park verder versterken en ook een impuls geven aan een ontwikkeling van het park gericht op de toekomst. Een combinatie met opgaven die verenigingen op het park hebben kan worden onderzocht. Dit betreft onder andere de behoefte van de voetbalvereniging om de clubaccommodatie te vernieuwen.

Voor het inpassen van onderwijs in de sporthal sluit de locatie goed aan bij enkele opgaven die er liggen bij het inpassen van het bewegingsonderwijs van enkele basisscholen in de wijken Langdonk en De Kroeven en nader kunnen worden onderzocht. Mogelijk hoeven er dan enkele oude gymzalen niet te worden vernieuwd. Het inzetten van busvervoer vergroot de mogelijkheden op de inzetbaarheid van de sporthal voor de basisscholen. Om het vervoer en hiermee de reistijd voor de scholen te beperken kan worden gekozen voor 1 les per week in de sporthal en 1 les per week op een passende voorziening buiten in de omgeving van de school. Voordeel voor de scholen bij vervoer naar de sporthal is dat buiten de sporthal bij goed weer ook gebruik gemaakt kan worden van de buitensportvoorzieningen op het park zoals de atletiekbaan.

Voor CIOS is de locatie sportpark Vierhoeven relatief ver van de huidige huisvesting van de opleiding (Atik-stadion). De ligging in een brede sportomgeving biedt daarentegen meerwaarde. Zoals in hoofdstuk 3 beschreven is door CIOS de optie aangegeven om te zorgen voor leslokalen bij de sporthal. Dit kan in overleg met de school worden verkend, waarbij mogelijk ook bestaande verenigingsaccommodatie een rol kunnen spelen.



Sportpark Vierhoven



Beleidsontwikkeling



Beheer & exploitatie



Huisvestingsadvies



Projectmanagement