

Notitie tijdelijke oplossing sporthal de Hongerman

Versie gemeenteraad 14 januari 2019

Naar aanleiding van de zienswijzen en de informatieve raadsbijeenkomst op 6 december 2018 is besloten om in beeld te brengen wat de mogelijkheden en consequenties zijn voor het realiseren van een tijdelijke sportvoorziening, bijvoorbeeld in de vorm van een ballonhal. Als er gekozen wordt voor een tijdelijke oplossing voor de sporthal, betekent dit dat de nieuwe sporthal op de huidige plek van De Hongerman herbouwd kan worden (binnen bestaande 'footprint'). Ruimtelijk is deze locatie vergelijkbaar in kwaliteit als nieuwbouw op de locatie van De Mijlpaal. Procedureel is het voordeel dat de sporthal dan binnen het bestaande bestemmingsplan kan worden gerealiseerd met als gevolg een kortere doorlooptijd voor de planologische procedures en een eerdere oplevering van de nieuwe sporthal.

Tijdelijke oplossing: plaatsen van een ballonhal

De kosten, locatie, consequenties voor gebruikers en proceduretijd van het plaatsen van een ballonhal (of blaashal) zijn hieronder uitgewerkt.

Kosten

Een ballonhal wordt in veel gevallen op maat gemaakt. Dit betekent dat de hal gekocht wordt door een gemeente en/of sportvereniging. Het huren van een hal is soms ook een optie indien een sporthal met vergelijkbare specificaties voorhanden is. De prijs voor huur of koop voor een periode van 2 jaar ontloopt elkaar naar verwachting niet veel. Een tijdelijke ballonhal moet worden geplaatst op een verharde ondergrond (asfalt/beton). Als dit verharde fundament ontbreekt moet dit worden aangelegd. Daarnaast moet er, afhankelijk van de locatie, infrastructuur worden aangelegd en/of een modulaire unit worden geplaatst met kleedkamers, vergaderruimte en een horecavoorziening.

Op basis van een prijsopgave van twee leveranciers van ballonnallen worden de kosten voor het kopen en/of huren van de ballonhal (50mx30m) geraamd op €150.000 tot €175.000 voor een periode van 2 jaar.

Zoals aangegeven zijn de totale kosten sterk afhankelijk van de locatie. De kosten voor een tijdelijke oplossing kunnen daarom oplopen. Indicatief moet rekening worden gehouden met een bedrag van maximaal €300.000 tot €400.000. De exacte kosten zullen in een vervolgfase nader moeten worden uitgewerkt.

De kosten voor de exploitatie (gas, water, licht) rekenen we niet mee. Dit is niet gedaan omdat de inschatting is dat deze kosten op een vergelijkbaar niveau zitten als de kosten die anders worden gemaakt voor het in standhouden van de Hongerman.

Locatie tijdelijke sporthal

De enige beschikbare en geschikte locatie voor een tijdelijke ballonhal in Nuenen-Zuid lijkt de reeds aanwezige verharding direct ten westen van de huidige Hongerman. Deze locatie biedt voldoende ruimte voor een tijdelijke sportvoorziening inclusief bijgebouwen.

Daarnaast zijn er een aantal andere locaties buiten Nuenen Zuid die geschikt lijken voor de realisatie van een tijdelijke sportvoorziening, bijvoorbeeld sportpark Oude Landen, evenemententerrein Pastoorsmast, sportpark Wettenseind, de Kloostertuin en braakliggende gronden in Nuenen West.

De haalbaarheid van de realisatie van een tijdelijke voorziening op deze locaties zal nader beoordeeld en onderzocht moeten worden. Daarbij zal het college de locaties beoordelen op basis van de volgende criteria:

- de kosten, ook in relatie tot toekomstig gebruik van een locatie;
- de beschikbaarheid/eigendomssituatie van de locatie;
- de afstand tot de onderwijslocaties die gebruik maken van de ballonhal;
- de planning/proceduretijd om de ballonhal te kunnen realiseren;
- de mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande voorzieningen in de directe nabijheid, zoals kleedkamers en horeca;
- de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en de impact op omwonenden;
- het draagvlak bij de sportverenigingen en het onderwijs.

Consequenties voor gebruikers en/of omgeving

Een ballonhal is qua functionaliteit niet vergelijkbaar met een permanente sporthal. Dit heeft impact op de gebruikers en/of de omgeving.

- Een ballonhal heeft niet dezelfde functionaliteit als de huidige sporthal. Zo kan er naast verlichting niets aan het 'plafond' opgehangen worden (zoals ringen, touwen, wandtoestellen e.d.). Scholen maken hier regelmatig gebruik van.
- De sportverenigingen geven aan dat zij vrezen voor een afname in leden als er ook een verminderde functionaliteit blijkt voor de hal zelf. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een afwijkende sportvloer, (externe) opslag van materiaal, minder ruimte voor tribunes en het mogelijk gebrek aan een centrale horeca voorziening. De tijdelijke oplossing voor de sporthal moet volgens de verenigingen minimaal aan de huidige kwaliteit voldoen, om leden tijdens een periode van 2-3 jaar niet te verliezen aan andere verenigingen in regio.
- Geluidsoverlast en klimaatbeheersing tijdelijke sporthal: Een ballonhal is gemaakt van PVC-gecoat weefsel, met daaromheen een dragende kabelnetconstructie. Deze tijdelijke voorziening is dus niet zo goed geïsoleerd als de huidige sporthal. Dit betekent mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden, van het sporten maar mogelijk ook van de installaties, met name in de avonduren. De geringe isolatie betekent ook dat weersomstandigheden een grotere invloed hebben op het interne klimaat (te heet in de zomer en te koud in de winter).

Proceduretijd tijdelijke ballonhal

Vanwege de tijdelijkheid, een periode van circa twee jaar, komt een omgevingsvergunning voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan in beeld. Op dit moment is nog niet te zeggen of een ballonhal valt onder de kruimelgevallenregeling of dat een uitgebreide ruimtelijke procedure van toepassing is (o.a. afhankelijk van de locatie). Afhankelijk van de procedure varieert de doorlooptijd van 8 weken tot 26 weken.

Andere tijdelijke oplossingen

Naast de optie van een ballonhal zijn er wellicht nog andere mogelijkheden voor een tijdelijke sportvoorziening. Leegstaande bedrijfshallen kunnen omgebouwd worden tot tijdelijke sporthal of er kan gekozen worden voor een modulair unit gebouw. Daarnaast zijn er meerdere producenten van 'ballonhallen' met ieder afwijkende specificaties. Indien de gemeenteraad besluit voor een tijdelijke oplossing zal met voorrang moeten worden uitgewerkt hoe de tijdelijke oplossing gerealiseerd wordt en op welke locatie.

Ook een oplossing nodig voor overige gebruikers (Scarabee)

In de huidige sporthal De Hongerman worden naast sportverenigingen en scholen ook veel sociaal-culturele activiteiten ondergebracht. Een tijdelijke sporthal biedt geen ruimte voor deze activiteiten. Dit betekent dat ook voor de overige verenigingen elders ruimte moet worden gezocht. Opties hiervoor zijn losse bouwunits naast de sporthal of het gebruik van leegstaande ruimten, bijvoorbeeld in de Jo van Dijkhof. Rekening moet worden gehouden dat dit voor de gemeente extra kosten met

zich meebrengt, o.a. de kosten voor het geschikt maken van ruimtes voor het gewenst gebruik, huurderiving (huidige sporthal) en extra huurkosten.

Gevolgen gezondheidscentrum en woongroep De Mijlpaal

Op de huidige locatie van De Hongerman zijn op basis van de structuurvisie verschillende initiatieven inpasbaar, bijvoorbeeld woningbouw door de woongroep en een gezondheidscentrum. Als de sporthal op de huidige locatie herbouwd wordt moet nader onderzocht worden of dit kan in combinatie met het gezondheidscentrum (voorkeur). Als dat ruimtelijk niet inpasbaar is zal nader worden verkend of het gezondheidscentrum in combinatie met woningbouw (bijv. woongroep) op de locatie van De Mijlpaal kan worden gerealiseerd.