movares smart urban engineering



Rapport

Ladder voor duurzame verstedelijking Osseweg te Oss

Versie: 1
Status: Definitief
Datum: 02-12-2025
Kenmerk: JCJV-P07133

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Omschrijving initiatief 3
1.2 Introductie Ladder voor duurzame verstedelijking 5
1.3 Opzet rapport 6

2 Conclusies 7

3 Trends 9

3.1 Trends in sport algemeen 9
3.2 Trends in de zwemsport 10
3.3 Trends in het gebruik van sporthallen 11

4. Relevant beleid 13

4.1 Gemeentelijk beleid 13
4.2 Provinciaal beleid 15

5. Behoefte 17

5.1 Behoefte zwembad 17
5.2 Behoefte Sportcentrum 17

6. Leegstandseffecten 19

Colofon 20

1 Inleiding

1.1 Omschrijving initiatief

Planlocatie en vigerende bestemming
De gemeente Oss wil aan de Osseweg te Berghem (tussen het bestaande sportpark Koppelsteeg en de Megensebaan/N329) een nieuw zwembad met regionale aantrekkingskracht realiseren. Het betreft een verplaatsing en uitbreiding van het huidige Golfslagbad aan de Euterpelaan. Naast het zwembad worden binnen de ontwikkeling diverse andere functies beoogd, zoals een (commercieel) indoor sportcentrum en mogelijk in de toekomst een voetbalveld. De buitenruimte wordt zo ingericht, dat deze uitnodigt tot ontspanning en beweging.

Het nieuwe zwembad maakt dus deel uit van een bredere gebiedsontwikkeling met als overkoepelend thema sport en beweging. De concrete invulling van het indoor sportcentrum is nog niet bekend, maar vanuit de gemeente Oss wordt gedacht aan commerciële sportactiviteiten als bijvoorbeeld padel, fitness, squash, urban sports, etc. Het nieuwe sportcentrum kan huisvesting bieden aan bestaande sportfuncties in Oss, die moeten verplaatsen vanwege woningbouwontwikkelingen, zoals in het plangebied Euterpepark (o.a. diverse fitnesscentra) en het nabijgelegen Padelcentrum Berghem.

Het totale perceel (totaal ca. 7,9 ha) is momenteel ingericht als groengebied en bestaat uit grasland. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem' (vastgesteld op 27 juni 2016). Grotendeels geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en deels de bestemmingen 'Verkeer' en 'Water'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Leiding - Water' en 'Leiding- Riool' en ook deels de functieaanduiding 'Parkeerterrein' binnen de enkelbestemming 'Verkeer' (aansluitend op de huidige sportvelden ten oosten van het plangebied). Aangezien een groot deel van de gronden niet de juiste bestemming heeft om het zwembad en andere sportactiviteiten en voorzieningen toe te staan en de bouwmogelijkheden op grond van het vigerende plan niet overeenkomen met de beoogde bouwvelden voor het nieuwe zwembad en sportcentrum, zal het planologische regime moeten worden aangepast of zal hiervan moeten worden afgeweken.

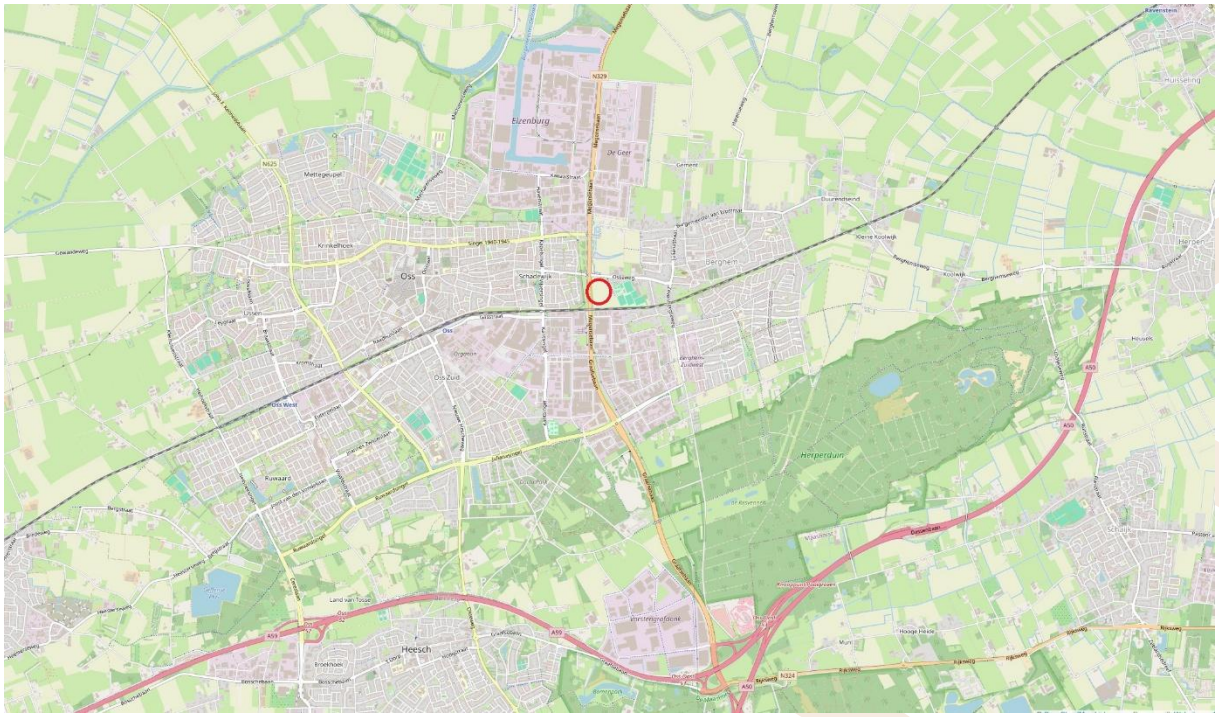
Planvoornemen
Het nieuwe zwembad wordt als vermeld gecombineerd met een indoor sportcentrum en wellicht een extra voetbalveld, vanuit een integrale ontwikkeling. Bereikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid zijn belangrijke onderwerpen in de planvorming en inrichting. Een belangrijke reden voor de locatiekeuze is, naast de beschikbare ruimte, de goede bereikbaarheid per auto vanuit de regio, omdat hier veel bezoekers vandaan komen.

Het nieuwe zwembad krijgt de vorm van een golfslagbad met diverse andere (doelgroepgerichte) baden, een glijbaan en wellness. Het zwembad krijgt een footprint van maximaal 6.000 m² bvo. Naar verwachting zal het zwembad jaarlijks 400.000 - 450.000 bezoekers trekken, meer dus dan het huidige Golfbad (zie onder). Het nieuwe zwembad betreft als vermeld een verplaatsing van het inmiddels in vele opzichten (inrichting, uitstraling, techniek, etc.) gedateerde en niet duurzame (bouwmaterialen, isolatie, energiegebruik, etc.) Golfbad Oss aan de Euterpelaan. Dit zwembad, zo blijkt uit onderzoek, kan nauwelijks verder worden verduurzaamd of anderszins toekomstbestendig worden gemaakt. Het Golfbad is bovendien lastig bereikbaar per auto, de parkeercapaciteit is beperkt en het verkeer genereert overlast in de wijk. Het huidige zwembad voorziet ondanks dat wel in een duidelijke behoefte. Het trekt jaarlijks circa 350.000 bezoekers en is daarmee een belangrijke attractie voor Oss,

de regio en zelfs daarbuiten. Het Golfbad heeft bovendien een belangrijke maatschappelijke betekenis voor Oss en omgeving, omdat het een unieke en laagdrempelige combinatie biedt van ontspanning, beweging en ontmoeting.

Het nieuwe sportcentrum heeft een footprint van maximaal 5.000 m². De concrete invulling is als vermeld nog niet bekend, ook omdat het een commerciële exploitatie krijgt. Mede hierdoor zal het sportcentrum hoe dan ook nauw op de lokale en regionale behoefte inspelen. Het wordt dus geen reguliere gemeentelijke sporthal, primair gericht op verenigingen en bewegingsonderwijs.

Met de ontwikkeling wil de gemeente het profiel en de uitstraling van het plangebied versterken, met een optimale landschappelijke inpassing. De combinatie met andere ontwikkelingen (o.a. woningbouw aan de noordzijde van de Osseweg) biedt kansen om meer eenheid te creëren in de zone Oss-Berghem. Er is op en rond de planlocatie voldoende ruimte om het parkeren op maaiveld op te lossen, waarbij er dubbelgebruik is met de reeds aanwezige parkeerplaats van sportpark De Koppelsteeg.
Zo ontstaat een aantrekkelijk uitloopgebied voor inwoners uit zowel Oss als Berghem, aansluitend op de bestaande sportvelden. Zie voor verdere toelichting de ruimtelijke onderbouwing voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur: Ligging planlocatie in gemeente en regio

1.2 Introductie Ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking
Verschillende sportfuncties zijn binnen het vigerende juridisch planologisch kader (bestemmingsplan) momenteel als vermeld niet toegestaan in het plangebied. Hierdoor is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader (Omgevingsplan) op te stellen waarbinnen voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Het nieuwe zwembad en sportcentrum moeten vanuit het perspectief van de Ladder voor duurzame verstedelijking (de 'Ladder') worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Beide voorzieningen zijn immers groter dan 500 m² bvo, wat door de Ladder (indicatief) als minimale grens wordt beschouwd.

Toelichting Ladder voor duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is als instructieregel opgenomen in artikel 5.129g van het Bkl. De gedachte achter de Ladder is het tegengaan van leegstand en het realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 5.129g van het Bkl is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, winkels, horecazaken of andere stedelijke voorzieningen (zoals scholen, zorgcomplexen, sportcentra) die substantieel is. Een project (nieuwbouw, uitbreiding) moet dus wel voldoende substantieel zijn. Hiertoe wordt veelal een minimale omvang van circa 500 m2 bvo gehanteerd. Als een project al mogelijk is op basis van bijvoorbeeld het omgevingsplan, is het niet nodig om de Ladder te doorlopen. Het gaat alleen om nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt buiten het stedelijk gebied, moet ook worden gemotiveerd dat er binnen stedelijk gebied geen reële vestigingsopties bestaan.

Omdat het nieuwe zwembad en het sportcentrum beide dus een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zijn in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking, moeten deze hieraan worden getoetst. Deze notitie beschrijft de behoefte aan en effecten van het nieuwe zwembad en het sportcentrum, als bedoeld in de Ladder (zie boven).

, omdat de ontwikkeling van het zwembad immers geen uitbreiding betreft (qua vloeroppervlak), maar een verplaatsing van het bestaande Golfbad. Het vloeroppervlak van het zwembad neemt per saldo zelfs af. De totale footprint van het huidige Golfbad Oss is namelijk ongeveer 7.000 m² bvo (gebruiksoppervlak 8.850 m² [1]). Het nieuwe zwembad is met een footprint van maximaal 6.000 m² bvo dus kleiner. Dit komt vooral door een efficiëntere indeling en inrichting van het nieuwe zwembad.

Ook het nieuwe (commerciële) indoor sportcentrum zal naar alle waarschijnlijkheid worden ingevuld met verplaatsende bedrijven elders uit Oss en Berghem (zie boven).

Mede omdat de beschreven ontwikkeling van zwembad en sportcentrum per saldo niet of nauwelijks een uitbreiding betreffen van het vloeroppervlak (het gaat om verplaatsing) en de behoefte in wezen reeds is aangetoond, heeft dit onderzoek een bondige vorm.

[1] Bron: BAG Viewer

1.3 Opzet rapport

Het accent ligt in dit onderzoek, in navolging van de eisen van de Ladder en het bijzondere karakter van de sportsector, op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling en mogelijke effecten op leegstand elders in de regio. De kwantitatieve behoefte is hier nauwelijks relevant, omdat het primair verplaatsende sportactiviteiten (zwembad, commerciële sportactiviteiten) elders uit Oss betreft.

We starten met de belangrijkste conclusies (hoofdstuk 2). Daarna beschrijven we achtereenvolgens de belangrijkste trends en beleidskaders (hoofdstuk 3, 4). Mede op basis hiervan analyseren we de behoefte aan het nieuwe zwembad en sportcentrum (hoofdstuk 5). We sluiten af met een inschatting van de effecten van de ontwikkeling op leegstand in Oss en regio.

2 Conclusies

De beschreven analyses van de behoefte, het beleid, de trends en effecten van het nieuwe Golfbad en Sportcentrum aan de Osseweg te Berghem, in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, leiden tot de volgende conclusies.

Ontwikkeling

- Het nieuwe zwembad vervangt het huidige, in veel opzichten gedateerde (technisch, duurzaamheid, comfort, uitstraling, etc.) Golfbad aan de Euterpelaan. Deze locatie krijgt een andere functie (vooral wonen).
- Een nieuw, modern zwembad heeft een belangrijke maatschappelijke betekenis op het snijvlak van sport, ontspanning, gezondheid en ontmoeting.
- De footprint van het nieuwe zwembad is kleiner dan van het bestaande Golfbad. Deze laddertoets beschrijft dan ook vooral de kwalitatieve behoefte en effecten.
- Het beoogde nieuwe Sportcentrum is primair bedoeld als alternatieve locatie voor commerciële sportaanbieders (o.a. fitness, padel) die nu elders in de gemeente zijn gevestigd, maar moeten verplaatsen vanwege woningbouwplannen op en rond hun locatie (Euterpepark, Padelcentrum Berghem).
- Er is door de ontwikkeling van het nieuwe zwembad en het sportcentrum per saldo dus geen sprake van een toevoeging van oppervlak t.b.v. maatschappelijk/sport in de gemeente Oss,

Behoefte

- De ontwikkeling speelt in op een duidelijke en zelfs groeiende behoefte van mensen aan sport en beweging in brede zin, inclusief zwemmen en indoor sporten. Moderne, laagdrempelige en goed toegankelijke voorzieningen zijn hiervoor essentieel.
- Het bestaande Golfbad heeft zich al jarenlang bewezen als populaire voorziening op het snijvlak van sport en ontspanning. In wezen is hiermee de behoefte dus al aangetoond.
- De gemeente Oss signaleert een groeiende behoefte aan commerciële sportactiviteiten, deels als vervanging van verenigingsgebonden sport. Het nieuwe sportcentrum, met een commerciële exploitatie, betekent dus een eigentijdse toevoeging aan het sportaanbod in de gemeente, op een centraal gelegen en goed bereikbare locatie. Het biedt bestaande (verplaatsende) sportaanbieders de mogelijkheid om te moderniseren en meer impact van en synergie tussen activiteiten te bewerkstelligen.
- De realisatie van beide sportvoorzieningen speelt bovendien in op beleidsmatige ambities van gemeente, provincie en landelijke instanties op terreinen als gezondheid, beweging, ontspanning en ontmoeting.

Ontwikkeling binnen stedelijk gebied

- De nieuwe locatie ligt binnen het bestaande stedelijk gebied van Oss/Berghem, ter plaatse van het sportcentrum Berghem. In het gebied zijn reeds diverse sportvoorzieningen aanwezig, wat veel ruimtelijke en functionele synergie kan opleveren. Bovendien worden aan de noordzijde van de Osseweg in de toekomst woningen gebouwd.
- Er is elders in het stedelijk gebied van Oss en Berghem geen geschikte alternatieve en/of beschikbare locatie voor het nieuwe zwembad beschikbaar, zo is gebleken uit onderzoek (zie paragraaf 4.2).
- Het nieuwe sportcentrum biedt ruimte voor commerciële sportactiviteiten die vanwege bijvoorbeeld woningbouwplannen moeten verplaatsen. Het plangebied biedt een goede alternatieve locatie, ook omdat

vestiging van deze functies op bijvoorbeeld bedrijventerreinen door de gemeente Oss onwenselijk wordt geacht.
- We beoordelen de locatie Osseweg derhalve als zeer aanvaardbaar voor het nieuwe zwembad en sportcentrum, vanuit de essenties en doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Leegstandseffecten
- Mede door de aangetoonde behoefte en het feit dat het hier een verplaatsing betreft van reeds (elders) gevestigde sportactiviteiten, zal de ontwikkeling van beide nieuwe sportvoorzieningen naar verwachting geen (negatieve) effecten hebben op het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. Integendeel: we beoordelen de effecten per saldo als positief.
- Zowel het nieuwe zwembad als het sportcentrum genereren op de vrijkomende locaties geen leegstand van vastgoed. In de toekomst worden hier woningen gebouwd (Euterpepark en de kern van Berghem). De functie maatschappelijk/sport komt daar dus te vervallen.

3 Trends

3.1 Trends in sport algemeen

Grote maatschappelijke betekenis
Een gezonde leefstijl is essentieel voor de gezondheid en het welzijn van mensen, maar ook om de toename van 'welvaartsziekten' (obesitas, diabetes, eenzaamheid, etc.) en bijbehorende zorgbelasting terug te dringen. Dat vraagt om een gezonde leefomgeving die uitnodigt om te ontspannen, sporten, spelen, bewegen en elkaar te ontmoeten. De Omgevingswet bevestigt de waarde van een gezonde leefomgeving nadrukkelijk.

Overheden streven tegenwoordig naar een brede sportparticipatie van mensen. Dit uit zich o.a. in geschikte, goed bereikbare voorzieningen, breed toegankelijke, veilige en betaalbare sportactiviteiten. Dit betekent in praktijk veelal een combinatie tussen gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde (commerciële) sportaccommodaties. De grenzen tussen sport, recreatie en ontspanning vervagen. Mede hierdoor worden de 'ambiance', inrichting en faciliteiten van binnen- of buiten-accommodaties belangrijker. Horeca is vaak een belangrijke ondersteunende functie, vooral gericht op ontspanning en ontmoeting.

Veel Nederlanders sporten
Landelijk sport de gemiddelde Nederlander 8 keer per maand, met een lichte afname sinds 2019. Mannen, jeugdigen en hoger opgeleiden sporten vaker dan gemiddeld. Van de niet-sporters zegt 38 wel te willen sporten, met wandelen en fitness als favoriet. Belangrijke barrières voor hen zijn gezondheidsklachten, "al genoeg beweging" en tijdgebrek.

64% van de Nederlanders beoefent actief een sport buitenshuis, met jaarlijks gemiddeld 75 activiteiten per persoon. Bijna de helft van de vrijetijdsactiviteiten (vooral in verenigingsverband) vindt plaats in de woongemeente.[2] In 2022 deed 71% van de Nederlandse bevolking (6 jaar en ouder) minstens 12 keer per jaar aan sport. Dit percentage is relatief stabiel over de tijd.[3] In 2024 deed 57% van de Nederlanders (4 jaar en ouder) zelfs minstens één keer per week aan sport. 65+-ers sporten minder dan jongere leeftijdsgroepen, maar zij zijn de afgelopen twee decennia wel beduidend meer gaan sporten: van 25% naar 40% wekelijks. Ditzelfde aandeel geldt voor minder frequente sporters.[4]

De populairste sportactiviteiten zijn landelijk fitness individueel, wandelen, hardlopen, zwemmen, voetbal, wielrennen en fitness groepsgewijs (alle meer dan 500.000 beoefenaren). Bij kinderen van 5 t/m 12 jaar zijn vooral zwemsport, voetbal, gymnastiek, dansen en judo populair. Nederland heeft 77 sportbonden, met totaal 5,2 mln lidmaatschappen en 4,3 mln unieke leden. De grootste bonden zijn die voor voetbal, tennis, sportvissen, golf, hockey en gymnastiek.

Bewegen, ontspannen en gezond blijven
Sport is een belangrijke vrijetijdsfunctie met grote maatschappelijke betekenis, ook vanwege de noodzaak van een gezond en actief leefpatroon en het feit dat mensen steeds kleiner wonen. Plezier, gezondheid en sociale

[2] Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2021 (Celth, CBS, NRIT, NBTC).
[3] Mulier Instituut, 2022.
[4] CBS en RIVM; Gezondheidsenquête/Leefstijlmonitor 2024

contacten zijn de belangrijkste motieven om te gaan sporten. Deelnemers geven de activiteit sport het rapportcijfer 8 en in groepsverband of als deelnemer aan een evenement zelfs nog hoger.

Sport is voor mensen steeds meer een manier om uiting te geven aan de eigen identiteit en lifestyle en biedt (nieuwe) sociale contacten. De behoefte groeit verder en wordt gestimuleerd door de overheid als onderdeel van een gezonde levensstijl (beweging, zorg-preventie, tegengaan obesitas, bevorderen mentale gezondheid).

Mensen willen keuze en vrijheid, maar zijn ook kritisch

De sportsector kent op hoofdlijnen een onderscheid naar:

1) Breedtesport, veelal in team- en verenigingsverband: voetbal, hockey, gymnastiek, etc. Voorzieningen vaak (deels) gefinancierd door gemeenten.
2) Individuele sporten binnen accommodaties, al dan niet in groepsverband: squash, padel, fitness (breed scala aan vormen), dansen, pilates, yoga, etc. Veelal commercieel gefinancierd en geëxploiteerd.
3) Overige individuele sporten, niet gebonden aan accommodaties en al dan niet in groepsverband: hardlopen, wielrennen, MTB, bootcamps, etc. Soms georganiseerd door sportclubs, maar steeds vaker ook commercieel.

Mensen willen meer vrijheid in tijdstip, locatie of teamkeuze voor hun sportbeoefening. Leefstijlen worden immers veelzijdiger, huishoudens kleiner en veel mensen werken op onregelmatige tijden. Deelname aan breedtesport neemt af, maar sporten individueel of in los-vast groepsverband (zie boven) is in opmars. Sporters veranderen van verenigingslid in kritische consumenten, die 'waar voor hun geld' willen. Dit vereist een andere benadering door sportclubs en commerciële aanbieders. Sporters delen steeds vaker elkaars sportprestaties (Strava) en motiveren elkaar daarmee tot meer sporten.

Een goed toekomstperspectief

De behoefte aan sport blijft belangrijk, in vele opzichten. Nederland is een toonaangevend 'sportland', zeker in relatie tot het inwonertal. Winst van topsporters op grote toernooien stimuleert mensen om zelf ook te sporten.

Naar verwachting zal het sportaanbod verder commercialiseren, maar tegelijk ook professionaliseren: van gemeentelijk gefinancierd aanbod/verenigingen naar private aanbieders. Ook mengvormen (bijv. zwembad met fitness, tennisvereniging met padelbanen) komen steeds meer voor.

3.2 Trends in de zwemsport

Behoefte aan zwembaden

- Zwemmen is populair: voor mensen ouder dan 12 jaar is het de zesde sport qua deelname, onder kinderen t/m 12 jaar zelfs de belangrijkste (o.a. voor zwemles). Het recreatief vrij zwemmen staat landelijk wel onder druk door verbreding van het vrijetijds- en beweegaanbod en populaire individuele sporten als hardlopen en fietsen.
- Zwembaden zijn een basisvoorziening voor een gezonde levensstijl: Een zwembad kan worden beschouwd als een elementaire basisvoorziening, o.a. vanwege de betekenis voor zwemveiligheid, gezondheid en beweging. Lichaamsbeweging in het water bevordert een gezonde levensstijl, voor jong en oud.

- Zwembaden zijn laagdrempelig en stimuleren ontmoeting: ze zijn t.o.v. veel andere vrijetijdsvoorzieningen een relatief laagdrempelige, betaalbare bestemming. Ze zijn zeer populair bij kinderen (vermaak, zwemles), maar ook senioren (beweging, ontmoeting, banenzwemmen).
- Openluchtzwembaden staan onder druk, o.a. door kostenstijgingen (o.a. onderhoud, exploitatie, energie) toenemende concurrentie van gratis zwemgelegenheden elders (strandjes, kades) en andere vormen van vrijetijdsbesteding bij mooi weer (wandelen, fietsen, varen).
- Bezoekers worden kritischer op vrijetijdsvoorzieningen, dus ook op zwembaden. Deze moeten dus doorlopend blijven vernieuwen om aantrekkelijk te blijven.

Exploitatie en gebouwkenmerken

- Duurzaamheid is ook voor zwembaden essentieel, zowel qua bouwwijze, exploitatie als energiegebruik. Maatregelen die water besparen, warmte terugwinnen, zonne-energie en water- en luchtkwaliteit staan steeds meer centraal.
- Veilige en beveiligde zwembaden: toezicht op zwemmers, beveiligingspersoneel en videobewaking boven en onder water worden steeds belangrijker.
- Publiek-private exploitatie: zwembaden worden vaker geëxploiteerd door private partijen (vaak ketens), meestal vanwege de grote maatschappelijke relevantie gesubsidieerd door overheden.
- Verbreding van het sportaanbod: zwembaden worden vaak gecombineerd met andere sportvoorzieningen (bijvoorbeeld sporthal, fitness, wellness, padel) of horeca. Dit komt mede voort uit het groeiende ruimtegebrek in stedelijk gebieden, maar versterkt ook de financiële exploitatiebasis. Ook kunnen zwembaden zich versterken met vermaakselementen als waterglijbanen, inflatables, kleurrijke lichtshows en horeca. Kinderfeestjes, discozwemmen en andere evenementen kunnen een belangrijke extra inkomstenbron zijn.

3.3 Trends in het gebruik van sporthallen

Typering sportaccommodaties (indoor)

Sportaccommodaties kennen vele soorten en maten. Veelal wordt voor indoor accommodaties een onderverdeling gemaakt in:

- Gymzalen (in Nederland zijn er totaal 4.500): minimale omvang 26 x 15 meter en 7 meter hoogte, vaak in gebruik bij scholen en specifieke verenigingen. Behalve kleedruimten, sanitair, gangen en opslag nauwelijks extra ruimten.
- Sportzalen (Nederland 700): afmeting minimaal twee gymzalen, 7 meter hoogte en veelal in gebruik voor trainingen in balsporten. Behalve de boven vermelde ruimten wordt soms ook horeca of een kantine geboden.
- Sporthallen (Nederland 1.500): Deze worden meestal door sportverenigingen en scholen gebruikt, soms ook voor competities. Afmeting minimaal drie gymzalen, een breedte van minimaal 26 meter en 7 meter hoogte. Vrijwel altijd gecombineerd met horeca en een tribune. Soms ook aanvullende (commerciële) functies, zoals fitness en/of padel. Vanwege wedstrijden en regiofunctie relatief ruime parkeergelegenheid vereist.
- Commerciële sportcentra, waarbij zowel een monofunctionele als multifunctionele invulling voorkomt. Vooral sporten als fitness, padel en squash komen veelvuldig voor. Het beoogde sportcentrum aan de Osseweg behoort tot deze categorie.
- Monofunctionele sportaccommodaties, bijvoorbeeld voor padel, turnen, tennis, dansen of tafeltennis.

Verspreiding en gebruik sporthallen

In (zeer) sterk stedelijke gemeenten is in Nederland gemiddeld één sporthal per 15.000 inwoners gevestigd; in weinig tot niet stedelijke gemeenten gemiddeld één sporthal per 8.000 inwoners. In de regio Noordoost Brabant zijn gemiddeld 2,5 - 3 sporthallen per 25.000 inwoners gevestigd, iets hoger dan het landelijke gemiddelde.[5] Driekwart van de sporthallen in Nederland is in eigendom van een gemeente. Van de Nederlanders woont gemiddeld 90% binnen 3 kilometer van een sporthal. [6]

Gemeentelijke sporthallen worden op jaarbasis gemiddeld ongeveer 2.000 uur gebruikt, sportzalen 1.800 uur en gymzalen 1.400 uur. In sporthallen (zoals beoogd aan de Osseweg) vinden overwegend 'traditionele' zaalsporten plaats (bijvoorbeeld volleybal, zaalvoetbal, badminton, basketbal, handbal), terwijl in de sport- en gymzalen ook veel andersoortige en niet-traditionele sporten plaatsvinden. Voorbeelden van deze laatste zijn gymnastiek/turnsport, vechtsporten, dans, yoga, etc. Bij commerciële sporthallen varieert het aantal gebruiksuren nogal.

De behoefte aan binnensportaccommodaties verschilt sterk gedurende het jaar. De behoefte is in de wintermaanden veelal beduidend groter, o.a. vanwege zaalcompetities van 'veldsporten' (hockey, korfbal) en het bewegingsonderwijs, sporten die in zomermaanden vaak op sportvelden plaatsvinden. Doordeweeks ligt overdag tussen 9 en 15 uur het accent op bewegingsonderwijs, terwijl tussen 18 en 22 uur vooral sportverenigingen de accommodaties gebruiken. De capaciteit op zaterdag en zondag is meestal voldoende, om naast de niet-seizoensgebonden competities ook de zaalcompetities van de veldsporten te accommoderen. Commerciële sportcentra kennen 's zomers veel concurrentie van buitenactiviteiten.
De planning van gemeentelijke binnensportaccommodaties is over het algemeen complexer dan van buitensportaccommodaties. Dit omdat binnensportaccommodaties vaak door vele partijen worden gebruikt. Buitensportaccommodaties zijn veelal monofunctioneel en worden meestal door slechts één vereniging gebruikt.[7]

Overige trends

Andere trends bij de realisatie en het gebruik van sporthallen (gemeentelijk en commercieel) zijn:

- Multifunctionaliteit; sporthallen worden steeds flexibeler ingezet t.b.v. verschillende sporten en doelgroepen, soms op het snijvlak van sport & ontspanning.
- Commercialisering en professionalisering in de exploitatie, ook van (ondersteunende) horeca.
- Huisvesting nieuwe bewegingsvormen als Urban Sports, freerunning, parkour, pickleball, etc.
- Organisatie speciale evenementen en activiteiten, ook voor niet-verenigingsleden.
- Gebruik gemeentelijke sportaccommodaties door commerciële partijen (clinics, workouts).
- Duurzame bouwwijzen, materialisatie en energiegebruik.
- Technologie: lijnenbelichting via digitale technieken (gebruik hal voor meerdere sporten).

We concluderen dat het nieuwe zwembad en het sportcentrum aan de Osseweg goed inspelen op de beschreven behoeften en trends.

5 Database SportAanbod (DSA/Mulier Instituut), peildatum 1-1 2000.
6 Mulier Instituut; Binnensportaccommodaties in Nederland (december 2020)
7 Mulier Instituut; Binnensportaccommodaties in Nederland (december 2020)

4. Relevant beleid

4.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oss 2040
In 2040 staat in Oss, aldus de Omgevingsvisie Oss 2040, "gezond leven" centraal, met hechte gemeenschappen, in een groene, klimaatrobuuste leefomgeving. De gemeente heeft de ambitie om als stad door te groeien naar 100.000+ inwoners. In deze groene, hoogstedelijke gemeente wonen Ossenaren, aldus de Omgevingsvisie, samen in een stad van formaat met een bruisend en gezellig stadscentrum. Ook in de andere kernen is het prettig wonen, met een voorzieningenniveau passend bij de omvang. Verenigingen en voorzieningen brengen mensen samen in de dorpen en wijken. Het buitengebied kent in 2040 een nieuwe en toekomstbestendige balans tussen landbouw, recreatie en toerisme, natuur en een klimaatrobuust landschap.

Het stedelijk gebied Oss–Berghem vormt in 2040 een compleet en veelzijdig stedelijk hart van de regio. In de vorm van een middelgrote gemeente, centraal gelegen tussen grootstedelijke centra Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Met een compleet pakket aan stedelijke voorzieningen (winkels, sport, zorg, cultuur) en een grote diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus en werkgebieden.

De ambities voor de lange termijn ontwikkeling zijn volgens de Omgevingsvisie:
1. Toekomstbestendige verstedelijking en vitale kernen
2. Een gezonde, veilige en groene leefomgeving
3. Energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050
4. Ondernemend en uitnodigend.

Met name ambitie 2 is in dit kader relevant, hoewel er ook raakvlakken zijn met de andere ambities. De gemeente streeft naar een sterke sociale samenleving, waar iedereen mee kan doen en samenredzaamheid centraal staat. Inclusief een gevarieerd aanbod aan uitnodigende en goed bereikbare culturele- en sportverenigingen, die binnen de gemeente een belangrijke bijdrage leveren aan gezondheid, sociale verbondenheid en netwerkvorming. Verenigingen voor sport en cultuur vormen immers het kloppend hart van de lokale gemeenschap en zorgen voor verbinding en beweging. Uitgangspunt is dat het aanbod en samenstelling van cultuur en sportvoorzieningen aansluiten op de vraag en het draagvlak in de kernen, met oog voor slimme clustering waar nodig en mogelijk.

De zone tussen Oss en Berghem maakt in de Omgevingsvisie deel uit van het Stedelijk gebied Oss-Berghem. Hier wordt het bos van Oss aangeplant en worden gezamenlijke sportvoorzieningen en het nieuwe Golfbad van Oss beoogd, aldus de Omgevingsvisie. Dit gebied blijft vrij van woningbouw.

Sportbeleid Oss (Sport & Beweegvisie 2030, Osse Sportakkoord 2019)
Sport en bewegen zijn, aldus de gemeente in de Sport & Beweegvisie, van onschatbare waarde voor een gezonde samenleving. Het zorgt voor plezier, ontspanning en sociale verbinding. Sport en bewegen zijn bovendien belangrijke pijlers in het gemeentelijke preventie- en gezondheidsbeleid en belangrijk voor de leefbaarheid in wijken en dorpen.

De visie signaleert dat traditionele sportverenigingen hun ledenaantallen zien afnemen, terwijl andere (vooral commerciële) aanbieders steeds meer sporters aantrekken. Daarnaast signaleert de gemeente Oss een groeiende behoefte aan sporten en bewegen in de openbare ruimte, zoals wandelen, hardlopen, fietsen en wielrennen.

De sportvisie richt zowel op een hogere sportdeelname van Ossenaren, door het stimuleren van bewegen als onderdeel van een gezonde levensstijl. Sport en bewegen zijn niet alleen een doel op zich, maar ook een krachtig middel om gezondheid, sociale verbinding en gelijke kansen te bevorderen. Oss streeft naar "een leven lang sporten en bewegen voor iedereen". Dit versterkt bovendien inclusie en diversiteit in de gemeente, vergroot de kansengelijkheid van mensen en neemt drempels weg voor én door sport- en beweegdeelname. Samen met sportverenigingen en andere sportaanbieders (ook commercieel) werkt de gemeente aan een breed, divers, kwalitatief sterk, veilig en toegankelijk sportaanbod voor iedereen.

In oktober 2019 is het Osse Sportakkoord gesloten door 50 lokale partners. In juni 2023 is dit sportakkoord herijkt en zijn de ambities voor het Osse Sportakkoord II geformuleerd op vier thema's. Deze thema's zijn ook de kapstok voor de vermelde Sport & Beweegvisie:

- Inclusie en diversiteit
- Vitale Sportaanbieders
- Vaardig in Bewegen
- Ruimte voor sport en bewegen

Qua 'Ruimte voor sport en bewegen' streeft de gemeente Oss naar toekomstbestendige sport- en beweegvoorzieningen die uitnodigend, faciliterend en toegankelijk zijn voor iedereen. Niet alleen door de voorzieningen te vernieuwen en te ontwikkelen, maar vooral door het gebruik te stimuleren en mogelijk te maken voor iedereen. Verenigingsgebonden en commerciële aanbieders kunnen elkaar hierbij versterken. De gemeente signaleert een groeiende vraag naar ruimte voor binnensporten, maar deze accommodaties zijn nog steeds primair ingericht voor bewegingsonderwijs.

Sportparken worden opengesteld voor sport- en beweegactiviteiten van sportverenigingen, commerciële aanbieders en ongeorganiseerde sporters. Het 'Open Sportpark' wordt een plek waar alle inwoners kunnen sporten, bewegen en ontmoeten. Dit verbreedt de maatschappelijke functie. De gemeente blijft investeren (vernieuwing, ontwikkeling) in de vier grote sportparken in Oss: Rusheuvel, Amstelhoef, Talentencampus en Koppelsteeg. Streven is bovendien om de openbare ruimte aantrekkelijker te maken voor sporten en bewegen.

Locatiekeuze zwembad en sportcentrum

De gemeenteraad van Oss heeft op 5 maart 2020, op basis van onderzoek voor vijf potentiële vestigingslocaties, unaniem de voorkeur uitgesproken voor de Osseweg als voorkeurslocatie voor nieuwbouw van het bestaande Golfbad (Euterpelaan). Deze locatie is, aldus het College, "ruimtelijk voorstelbaar en geniet vanuit complexiteit (haalbaarheid) de voorkeur". De locatie ligt feitelijk aan de rand van het stedelijk gebied, naast diverse andere sportvoorzieningen. Dit laatste kan veel ruimtelijke (infrastructuur, parkeren) en functionele synergie (profilering, combinatiebezoeken) opleveren. Voor de locatie Osseweg is vervolgens door de gemeente de planontwikkeling voor een nieuw zwembad gestart, waaraan later o.a. een sportcentrum is toegevoegd.

Er is binnen het bestaand stedelijk gebied van Oss geen geschikte alternatieve locatie beschikbaar voor het nieuwe zwembad en het sportcentrum, zo blijkt uit het onderzoek. De volgende locaties voor nieuwbouw van het zwembad zijn onderzocht in het kader van de locatiekeuze:

- De bestaande locatie (Euterpelaan 1 Oss);
- De beoogde plek in Berghem (Osseweg Berghem);
- Amstelhoef (locatie Heihoekstraat/Boschepad/Amsteleindstraat Oss);
- Talentencampus (hoek Doktor Saal van Zwanenbergsingel/Joannes Zwijsenlaan Oss);
- Cito (Kloosterstaat Oss).

De locaties zijn kwalitatief beoordeeld en vergeleken op de volgende ruimtelijke aspecten:

- Ligging in stedelijk gebied
- Bereikbaarheid
- Uitstraling
- Koppelkansen/synergie
- Meervoudig ruimtegebruik

4.2 Provinciaal beleid

Levendig Brabant 2030

De provincie Noord-Brabant heeft in november 2022 het beleidskader 'Levendig Brabant 2030' gepubliceerd, waarin doelen omtrent cultuur, erfgoed, sport en vrijetijd worden uitgelicht. De provincie wil dat dit voor 2030 bijdraagt aan een levendig Brabant. De ambitie is gericht op een provincie die aantrekkelijk is voor inwoners, bezoekers en buitenlandse werknemers, die onderscheidend is en waar tradities en innovatie samengaan. Door middel van inzet van creativiteit, innovatie, inspiratie en verbeeldingskracht worden maatschappelijke opgaven aangepakt.

De provinciale ambitie is vertaald in vijf hoofddoelen:

- Passend aanbod voor iedereen, aansluitend op de behoefte en bijdragend aan een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken.
- Een inclusief aanbod, met voor elke Brabander een passend aanbod op het gebied van cultuur, erfgoed, sport en vrijetijd.
- Innovatie en vernieuwing: alle sectoren zijn vitaal en hebben voldoende ruimte en mogelijkheden om te vernieuwen.
- Brede stimulering van participatie van jongeren door aanbod van cultuur, erfgoed en sport en ondersteuning van Toptalenten.
- Bijdragen aan een gezonde en aantrekkelijke omgeving om te wonen, werken en recreëren. Met behoud van cultuurhistorie en verbonden met de maatschappelijke opgaven.

De provincie maakt zich via BrabantSport, ook in uitvoerende zin, hard voor het "allerbeste sportklimaat van Nederland", in de breedste zin van het woord. Op die manier wordt, aldus de provincie, Brabant sterker. Niet alleen op sportief vlak, maar ook met sport als middel voor een groter economisch en sociaal-maatschappelijk rendement.

We concluderen dat het nieuwe zwembad en het sportcentrum goed inspelen op de beschreven beleidskaders van gemeente en provincie.

5. Behoefte

5.1 Behoefte zwembad

Het Golfbad is een belangrijke voorziening voor inwoners uit gemeente en regio, zo heeft het bestaande zwembad al jarenlang bewezen. Een ingrijpende modernisering en verduurzaming, ook gericht op recreatieve bezoekers, blijkt op de huidige locatie echter onmogelijk, binnen de geldende wettelijke vereisten en gebruikerswensen.

.

Een nieuw, modern zwembad als beoogd aan de Osseweg te Berghem speelt in op meerdere belangrijke behoeften van inwoners uit gemeente en regio: sport en beweging, ontspanning, gezondheid, veiligheid (zwemvaardigheid) en ontmoeting. Het huidige Golfbad Oss (Euterpelaan) toont feitelijk al een duidelijke lokale behoefte aan: het trekt jaarlijks meer dan 350.000 bezoekers, deels uit een grote regio (Bron: Sociaal jaarverslag 2023). Dit zijn opvallend veel bezoekers voor een zwembad, ondanks de gedateerde staat. Dit onderstreept de grote behoefte. Van de bezoekers komt circa 60% met een recreatief oogmerk. De overige bezoekers komen voor zwemlessen, verenigingsgebonden sporten of andere bezoekdoelen.

Een nieuw, modern zwembad als beoogd zal waarschijnlijk aanmerkelijk meer bezoekers uit gemeente en regio trekken dan de huidige 350.000. De populariteit van zwembaden is immers groot, zo blijkt uit paragraaf 3.2, maar gebruikers stellen wel steeds hogere eisen aan keuze (doelgroepgerichte bassins, recreatiebad), comfort, hygiëne en veiligheid.

We concluderen dat zwemmen een van de belangrijkste sporten is in Nederland en het nieuwe, moderne zwembad in Oss in een belangrijke behoefte voorziet op het snijvlak van sport, recreatie en gezondheid.

5.2 Behoefte Sportcentrum

De gemeente Oss heeft totaal ruim 95.200 inwoners (CBS, 2025). In 2024 bleek dat 55% van de volwassen inwoners minimaal 1 keer per week sport, een lichte stijging sinds 2012. Regionaal en landelijk liggen deze cijfers enige procenten hoger. Van de volwassenen in de gemeente Oss voldoet slechts 44% aan de Beweegrichtlijnen 2017 van de landelijke Gezondheidsraad. Regionaal en landelijk is dit aandeel respectievelijk 47% en 49%. Mannen voldoen landelijk meer aan de beweegnorm dan vrouwen. Bijna een kwart van de Ossenaren (25%, landelijk 24%) is lid van een sportvereniging (NOC*NSF). Dit aandeel sluit dus wel aan op het landelijke beeld. Zie ook paragraaf 3.1 en 3.3.

Het nieuwe sportcentrum aan de Osseweg is als vermeld primair bedoeld om ruimte te bieden aan bestaande commerciële sportaanbieders in Oss en Berghem, die moeten verhuizen vanwege bijvoorbeeld woningbouwplannen op en rond hun locatie. Hiermee is de behoefte aan deze sporten reeds aangetoond, net als bij het Golfbad.

Elders in de gemeente zijn nauwelijks geschikte vestigingsopties voor indoor sportaanbieders beschikbaar, bijvoorbeeld vanwege de noodzakelijke omvang, hoogte, bereikbaarheid en geluidsnormen van sportaccommodaties. Vestiging van deze functies op bijvoorbeeld bedrijventerreinen wordt door de gemeente Oss onwenselijk geacht. Het plangebied biedt in diverse opzichten een goede alternatieve locatie, met een duidelijke betekenis voor inwoners uit zowel Oss, Berghem als elders uit gemeente en regio.

De gemeente Oss beschikt over diverse sporthallen. Deze voorzien in een aantoonbare behoefte, want ze worden intensief gebruikt. De belangrijkste gemeentelijke sporthallen zijn:

- Rusheuvel, Oss-Noord (groot, modern, inclusief tennis, bowling, sportcafé/restaurant, events)
- De Ruivert, Oss-Zuid (4 zaaldelen, functionele inrichting en uitstraling)
- Mondriaan, Oss-Zuid/bij stadion Top Oss (3 zaaldelen, functionele inrichting en uitstraling)
- Hoge Graaf, Ravenstein (middelgroot, 3 zaaldelen, functionele inrichting)

In Berghem is momenteel geen volwaardige sporthal als benoemd in par. 3.3. Wel heeft de moderne, centraal in het dorp gelegen, Sportzaal Zuiderlicht kenmerken hiervan, o.a. vanwege de twee zaaldelen. Ook is aan de Osseweg Padelcentrum Berghem gevestigd, die echter zal sluiten als de woningbouwplannen aan de noordzijde van de Osseweg worden gerealiseerd.

Feitelijk ontstaat aan de Osseweg, concluderend, een zeer eigentijds 'Open Sportpark', zoals beoogd in het gemeentelijke sportbeleid van Oss. Een plek waar alle inwoners kunnen sporten, bewegen en ontmoeten. Het sportcentrum verbreedt het sportaanbod aan de Osseweg en versterkt het zo het profiel en de bekendheid ervan lokaal en regionaal.

We concluderen dat ook het nieuwe Sportcentrum in een belangrijke behoefte van (potentiële) sporters uit de gemeente Oss voorziet. Commerciële aanbieders verbreden het sportaanbod in de gemeente, inspelend op de trends aan de vraagzijde en het gemeentelijk beleid.

6. Leegstandseffecten

Er bestaat een duidelijke behoefte aan zowel een nieuw, modern zwembad als een (commercieel) indoor sportcentrum aan de Osseweg in Oss. Zie hoofdstuk 5.

Mede door de aangetoonde behoefte aan beide accommodaties zal de beschreven ontwikkeling aan de Osseweg naar verwachting geen (negatieve) effecten hebben op het woon-, leef- en werkklimaat in de gemeente of regio.

Het nieuwe zwembad en het sportcentrum genereren naar alle waarschijnlijkheid geen leegstand van vastgoed. De vrijkomende Golfbadlocatie Euterpelaan wordt immers getransformeerd naar wonen en de functie maatschappelijk/sport komt daar te vervallen. Dit geldt ook voor de diverse in dit gebied Euterpepark gevestigde commerciële sportaanbieders, die deels wellicht verplaatsen naar de locatie Osseweg. Hetzelfde geldt voor Padelcentrum Berghem.

We concluderen dat er door de aangetoonde behoefte naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandeffecten zullen ontstaan. In het gebied Euterpepark (huidige locatie Golfbad en diverse andere indoor sportfuncties) worden in de toekomst woningen gebouwd en vervalt dus de maatschappelijke/sport functie.

Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Oss Raadhuislaan 2 5341 GM Oss
Uitgave	Movares I BRO Adviseurs B.V. Willemsplein 2
Telefoon	+31 (0)73 - 208 91 55
Ondertekenaar	Jan Carel Jansen Venneboer Jancarel.jansenvenneboer@movares.nl
Projectnummer	P07133
Kenmerk	JCJV-P07133

© 2025, Movares Nederland B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Movares Nederland B.V.

movares

smart
urban
engineering