

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 24 februari 2026

Zaaknummer raadsvoorstel ZN.....

Portefeuillehouder Kastelijns

Waar gaat het over? (onderwerp)

Voorlopig ontwerp en investeringskrediet kleedaccommodatie OVV'67

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)

1. Medewerking te verlenen voor het vernieuwen en uitbreiden van de kleedaccommodatie bij OVV'67 in lijn met bijgaand ontwerp
2. Voor het vernieuwen en uitbreiden van de kleedaccommodatie een krediet te voteren van € 1 miljoen inclusief btw
3. Dit bedrag te dekken uit de uitvoeringsplanning sport 2026
4. De ontvangen DUMAVA-subsidie voor het verduurzamen van de kleedaccommodatie van OVV'67 van € 100.000,- toe te voegen aan het investeringskrediet

Waar komt deze vraag vandaan? (aanleiding)

Tijdens de raadsvergadering van 1 april 2025 heeft uw raad besloten een voorbereidingskrediet van € 200.000,- incl. BTW beschikbaar te stellen voor vernieuwen van sportpark OVV'67 in Oosteind. Met het beschikbare krediet zijn de plannen voor de kleedaccommodatie en de aanleg van een volwaardig kunstgrasveld inclusief ledverlichting voorbereid.

Tijdens de collegevergadering van 21 oktober 2025 heeft het college opdracht gegeven voor de aanleg van het kunstgrasveld en veldverlichting. De aanleg van het kunstgrasveld en veldverlichting is aanbesteed en in opdracht gegeven. De werkzaamheden staan gepland voor januari/februari 2026.

Gelijktijdig met de plannen voor het kunstgrasveld zijn in samenwerking met de vereniging de plannen voor het vernieuwen van de kleedaccommodatie uitgewerkt. Deze plannen bestaan uit een vernieuwbouw en verduurzaming van de bestaande kleedkamers bij het hoofdgebouw. Daarnaast worden de huidige tijdelijke kleedkamers vervangen door twee (semi)permanente kleedkamers met ondersteunende ruimtes. Het uitwerken van de plannen heeft geleid tot een uitgewerkt ontwerp (bijlage 1) met kostenraming.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)

Dat de voetbalvereniging weer toekomstperspectief krijgt (naast de aanleg van een kunstgrasveld) door het vernieuwen van de kleedaccommodatie. Hierdoor beschikt OVV'67 over een eigentijdse, toegankelijke en duurzame voetbalaccommodatie. Dit draagt bij aan het kwaliteitsniveau van de (maatschappelijke) voorzieningen in Oosteind en hiermee de aantrekkelijkheid van Oosterhout als gemeente. Tot slot is de accommodatie een plek waar Oosterhouters elkaar kunnen ontmoeten. Hierdoor worden sociale netwerken gestimuleerd.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)

1.1 Door medewerking te verlenen wordt invulling gegeven aan andere raadsbesluiten

Uw gemeenteraad heeft het college opgeroepen om OVV'67 perspectief te bieden door middel van een motie vreemd aan de orde, die in de raadsvergadering van 23 april 2024 is aangenomen. Daarnaast heeft uw raad op 1 april 2025 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Door nu medewerking te verlenen worden de plannen voor het vernieuwen van de kleedaccommodatie verder uitgewerkt, zodat de ruimtelijke procedure kan worden aangevraagd en worden doorlopen.

1.2. In het ontwerp is rekening gehouden met de normen/eisen van de KNVB

Hierdoor voldoet de kleedaccommodatie aan één van de uitgangspunten uit het vastgestelde buitensportaccommodatiebeleid.

1.3 Het ontwerp is afgestemd met een vertegenwoordiging van de vereniging

Het ontwerptraject is doorlopen met de bouwcommissie van OVV'67. De vereniging heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggend ontwerp. De vereniging is als eigenaar van de kantine, mogelijk zelf bereid te investeren in verduurzaming en het opknappen van de kantine. Dit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Over het investeren in de kantine zijn wij in gesprek met de vereniging en de vereniging onderzoekt de financiële (on)mogelijkheden. De vereniging is hierbij gewezen op de mogelijkheden voor subsidies, leningen en/of een garantstelling. Mocht de vereniging een garantstelling aanvragen dan wordt dit getoetst aan het treasurystatuut van de gemeente.

1.4 Het ontwerp is afgestemd met de omgeving

Op 20 augustus is een informatieavond gehouden waarbij de plannen voor het vernieuwen van het sportpark zijn toegelicht. Vanuit omwonenden zijn diverse aandachtspunten gekomen die meegenomen zijn in de verdere uitwerking van het ontwerp. In verband met de BOPA-procedure voor de uitbreiding wordt op een later moment (maart 2026) een omgevingsdialog georganiseerd. Op dat moment wordt het nader uitgewerkte ontwerp gepresenteerd.

1.5 Er wordt bijgedragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen

De bestaande kleedaccommodatie wordt verduurzaamd door het verbeteren van de gebouwisolatie en het toepassen van energiezuinige installaties. Hierdoor wordt de energievraag beperkt en wordt een bijna energieneutraal gebouw gerealiseerd. Door het beperken van de energievraag wordt de CO₂ uitstoot verlaagd. Tot slot wordt voorzien in verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten.

2.1 De kosten zijn gebaseerd op een budgetraming

Uit deze budgetraming blijkt dat het ontwerp voor het vernieuwen van de kleedaccommodatie (nagenoeg) past in het opgenomen budget in de begroting. Er is een kleine overschrijding van € 10.000,- incl. btw, als geen rekening wordt gehouden met de ontvangen DUMAVA-Subsidie. Deze overschrijding wordt opgelost in de verdere uitwerking van het plan.

3.1 Er is dekking in de vastgestelde begroting

In de uitvoeringsplanning Sport 2026 is een bedrag opgenomen van € 1.800.000,- inclusief btw voor het vernieuwen van sportpark OVV'67. Hiervan is € 800.000,- inclusief btw bedoeld voor de aanleg van het kunstgrasveld en dit bedrag is op 21 oktober gevoteerd door het college. Het voteren van het restant bedrag van € 1 miljoen inclusief btw is een bevoegdheid van uw raad.

4.1 Er is een landelijke subsidie ontvangen voor het verduurzamen van de kleedaccommodatie

Het betreft een duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) subsidie. Het verwachte subsidiebedrag is afgerond € 100.000,-. Door het toevoegen van deze subsidie-inkomsten aan het investeringskrediet kunnen eventuele tegenvallers opgevangen worden. In het bestaande gebouw kunnen namelijk onvoorziene zaken naar voren komen die op basis van tekeningen en onderzoeken niet voorzien waren. Daarnaast moet er na afronding van het project verantwoording en een definitieve afrekening plaatsvinden over de subsidie. Dit kan mogelijk leiden tot een bijstelling van de subsidie.

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)

1.1 In het omgevingsplan is voor sportpark OVV'67 een maximaal aantal vierkante meters bebouwing opgenomen

De accommodatie van OVV'67 is bestemd als 'Sport' in het omgevingsplan en is gelegen in het buitengebied. In het bestemmingsvlak 'Sport' zijn twee bouwvlakken opgenomen. In de regels van het omgevingsplan is opgenomen dat de totale oppervlakte aan bouwwerken (binnen beide bouwvlakken) niet meer mag bedragen dan 365 m². Het hoofgebouw (kantine en kleedkamers) heeft een oppervlakte van 340 m². Dit betekent dat er 25 m² overblijft voor een uitbreiding, terwijl er een uitbreiding noodzakelijk is van circa 100 m². Om de uitbreiding van 100 m² mogelijk te

maken is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Er kan geen gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht, omdat voor de bestaande tijdelijke kleedkamers geen vergunning is aangevraagd/verleend. In de BOPA wordt ook rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding van de kleedaccommodatie, op het moment dat het aantal leden toeneemt.

1.2 Er worden werkzaamheden uitgevoerd aan de kantine

In het buitensportaccommodatiebeleid (2017) is een demarcatie afgesproken met betrekking tot het eigendom en onderhoud tussen de gemeente en verenigingen. De gemeente is eigenaar en verantwoordelijk voor de sport-gerelateerde ruimtes (kleedkamers). De vereniging is eigenaar en verantwoordelijk voor de niet-sport-gerelateerde ruimtes (kantine). Vanwege een verwevenheid qua installaties tussen de kleedkamers en de kantine worden ook beperkte werkzaamheden uitgevoerd aan de kantine.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)

Wat?	Hoeveel?	Waaruit wordt het gedekt?
Vernieuwen kleedaccommodatie OVV'67 in Oosteind	€ 1.000.000 (incl. BTW)	UVP Sport 2026 € 1.000.000 (incl. BTW) restant krediet vernieuwen sportpark Oosteind. De kostenraming past binnen budget.
Verduurzamen kleedaccommodatie OVV'67	€ 100.000,- (incl. BTW)	Ontvangen DUMAVA-subsidie vanuit de Rijksoverheid

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)

Na besluitvorming door uw college en raad worden onderstaande processtappen gezet.

- Technische uitwerking vernieuwbouw en uitbreiding kleedkamer Q1/Q2 2026
- BOPA en vergunningsaanvragen Q1/Q2 2026
- Aanbesteding Q2 2026
- Realisatiefase Q3/Q4 2026

Het kunstgrasveld wordt aangelegd in Q1 2026.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het vernieuwen en uitbreiden van de accommodatie van OVV'67 wordt na vaststelling van het definitief ontwerp aangevraagd. Om de (semi) permanente uitbreiding van de kleedaccommodatie mogelijk te maken moet er afgeweken worden van het omgevingsplan. Dit in verband met het overschrijden van de maximale aantal vierkante meters bouwwerken op het sportpark. Om de uitbreiding mogelijk te maken is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Voor een dergelijke omgevingsvergunning is het college het bevoegde gezag. De locatie is gelegen in het buitengebied en hiervoor geldt het adviesrecht van uw gemeenteraad. Omdat een dergelijk advies bindend is, moet deze worden opgevolgd door het college.

Op 21 december 2021 heeft uw raad besloten in welke gevallen er een bindend adviesrecht geldt bij procedureel-planologische besluiten vallen onder de Omgevingswet. In ex artikel 1.4, 'Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022' is aangegeven dat ingeval er sprake is van een omgevingsvergunning die moet worden verleend om uitvoering te kunnen geven aan een besluit van de gemeenteraad, er geen sprake is van een bindend adviesrecht.

Met het nu voorliggend besluit geeft uw raad conform het besluit van 21 december 2021 dus ook aan planologisch medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding van de kleedaccommodatie van OVV'67. Daarmee valt deze BOPA onder de werking van voornoemd artikel 1, lid 4, en geldt er geen bindend adviesrecht van uw raad.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)

Bijlage 1: Voorlopig ontwerp kleedaccommodatie OVV'67

RAADSBSLUIT

Onderwerp: Voorlopig ontwerp en investeringskrediet kleedaccommodatie OVV'67

Zaaknummer: ZN.....

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 januari 2025

BESLUIT:

1. Medewerking te verlenen voor het vernieuwen en uitbreiden van de kleedaccommodatie bij OVV'67 in lijn met bijgaand ontwerp
2. Voor het vernieuwen en uitbreiden van de kleedaccommodatie een krediet te voteren van € 1 miljoen inclusief btw
3. Dit bedrag te dekken uit de uitvoeringsplanning sport 2026
4. De ontvangen DUMAVA-subsidie voor het verduurzamen van de kleedaccommodatie van OVV'67 van € 100.000,- toe te voegen aan het investeringskrediet

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 2026

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier