



ICS

ADVISEURS



Haalbaarheidsonderzoek nieuwe sporthal en zwembaden gemeente Oldambt

Rapport

Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Referentienummer
2220501/20230522BTr01

Datum
22 mei 2023

Auteur(s)
Michel de Boer
Wouter Hoogland
Bram Treffers
René van Ling
Boukje Wijmans

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3		
1.1 Doel van het onderzoek	3		
1.2 Aanpak	3		
1.3 Leeswijzer	3		
2. Trends en ontwikkelingen	4		
2.1 Zelf bepalen waar, wanneer en met wie je sport en beweegt	4		
2.2 Trends en ontwikkelingen in de zwemsport	5		
2.3 Gezondheid	5		
3. Draagvlak vanuit beleid	8		
3.1 Landelijk beleid	8		
3.2 Provinciaal beleid	8		
3.3 Gemeentelijk beleid	9		
4. Huisvestingsconcept sportcentrum	11		
4.1 Huidige accommodaties	11		
4.2 Gewenst aanbod (ambities)	11		
4.2.1 Startbijeenkomst	11		
4.2.2 Verdiepende gesprekken	12		
5. Toekomstig sportcentrum	13		
5.1 Visie op het ruimtelijk concept	13		
5.2 Ruimtelijk-functionele uitgangspunten	13		
5.3 Beoogde gebouwvarianten	14		
5.4 Ruimtebehoefte per variant	17		
		5.5 Beoogde locaties	18
		5.5.1 Voorkeurslocatie	18
		5.5.2 Alternatieve locaties	19
		6. Toekomstig eigendom en beheer	21
		6.1 Huidige situatie	21
		6.2 Toekomstige situatie	21
		7. Financiële haalbaarheid	22
		7.1 Conjuncturele veranderingen	22
		7.2 Investeringskosten	22
		7.3 Uitgangspunten exploitatie	23
		7.4 Exploitatie	24
		8. Conclusies en advies	32
		Bijlage I: Uitwerking startbijeenkomst	35
		Bijlage II: Bezettingsrooster sportcomplex Stikkerlaan	37
		Bijlage III: Normatieve behoefte bewegingsonderwijs Dollard College (locatie Hommesplein en PRO Winschoten)	38
		Bijlage IV: Ruimtestaten	39
		Bijlage V: Locaties	42
		Bijlage VI: Investeringsoverzicht	50
		Bijlage VII: Exploitatiebegroting basis	52
		Bijlage VIII: Deelnemerslijst	53

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat 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, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

1.1 Doel van het onderzoek

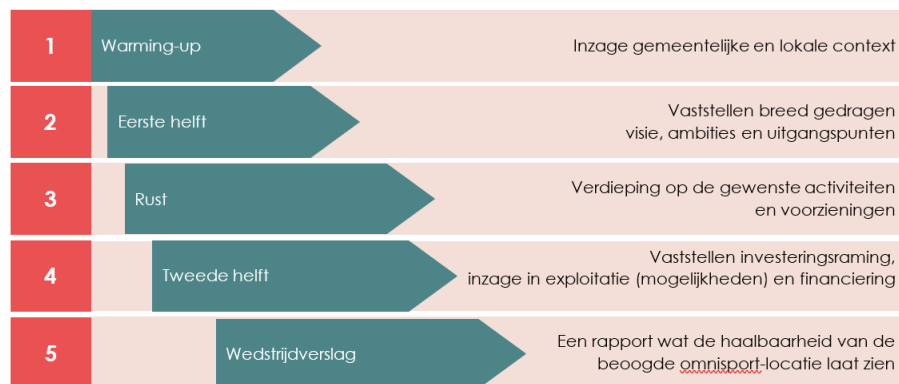
Op 28 september 2022 heeft de raad van de gemeente Oldambt besloten om samen met betrokkenen en belanghebbenden te werken aan een duurzame en toekomstbestendige sportaccommodatie voor Oldambt. Deze locatie dient in ieder geval, ter vervanging van de huidige en verouderde sportvoorzieningen, een nieuw overdekt zwembad en een nieuwe sporthal te bevatten.

Doel van dit onderzoek is in kaart te brengen in hoeverre het haalbaar is om een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal te bouwen met het exploitatiesaldo van zwembad de Watertoren en de sporthal aan de Stikkerlaan als uitgangspunt. Hierbij rekening houdend met de vooraf benoemde aandachtspunten en eisen en, waar mogelijk, de wensen van de verenigingen.

De uitkomsten van het onderzoek zijn in dit rapport verwerkt en worden voorgelegd aan de raad voor vaststelling.

1.2 Aanpak

In het proces van het haalbaarheidsonderzoek zijn meerdere stappen doorlopen.



Deze stappen bestonden uit een veldstudie (het bezoeken van de huidige sportaccommodaties), een bureaustudie (begroting, exploitatie en bezetting) en interactie met de betrokkenen (door middel van een kick-off, diepte-interviews en werksessies). Gedurende het proces is de projectgroep doorlopend geïnformeerd over de stand van zaken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 nemen we u mee in de trends en ontwikkelingen op het gebied van sport en bewegingsonderwijs. Dit om enerzijds een inzage te geven in de (veranderende) sportsector, maar vooral ook om de kansen en mogelijkheden in beeld te brengen voor het realiseren van een toekomstig sportcentrum.

Hoofdstuk 3 laat zien wat landelijk, provinciaal en gemeentelijk het sportbeleid is. Dit om beleidsmatig te duiden in hoeverre het passend is om binnen de kaders en uitgangspunten te komen tot een sportcentrum in de gemeente Oldambt.

Hoofdstuk 4 geeft op basis van de bijeenkomsten, gesprekken en overleggen inzage in de wensen en de behoeften die er zijn in relatie tot het nieuwe sportcentrum.

Hoofdstuk 5 brengt de visie, de ruimtelijke uitgangspunten, de gebouwvarianten en de potentiële locaties voor het nieuwe sportcentrum in beeld.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het toekomstige eigendom en het beheer.

In hoofdstuk 7 zijn de investeringsramingen en de exploitatiebegrotingen uitgewerkt en in kaart gebracht.

Het rapport wordt vervolgens afgesloten met hoofdstuk 8 waarin een overzicht van de conclusies is te vinden voor de varianten.

2. Trends en ontwikkelingen

Wat zijn trends en ontwikkelingen voor de toekomst? De Sport Toekomstverkenning (STV) schetst hoe onder andere de sportparticipatie, vitaliteit en sporteconomie zich ontwikkelen tot 2030 (Kenniscentrum Sport & Bewegen, 2019). De verwachting is dat mensen tot 2030 evenveel blijven sporten, maar de manier waarop zij dat doen zal veranderen. De belangrijkste trends (binnen de context van deze studie) zijn dan ook als volgt:

2.1 Zelf bepalen waar, wanneer en met wie je sport en beweegt

De verwachting is dat mensen tot 2030 evenveel blijven sporten, maar de manier waarop ze dat doen verandert sterk. Verschillende factoren zijn daarop van invloed:

- **Vergrijzing:** het realiseren van accommodaties met betere bereikbaarheid, toegankelijkheid, mogelijkheden voor ontmoeting en een minder intensief/actief sportaanbod wat meer passend is voor ouderen.
- De toenemende aandacht voor een **gezonde leefstijl**, sport en ieders eigen verantwoordelijkheid daarin doen sportdeelname stijgen.
- Georganiseerd sporten via clublidmaatschap verliest terrein; **flexibel sporten** is populair: mensen sporten vaker individueel of in zelfgevoemde groepen en op niet-traditionele locaties. Het aanbieden van nieuwe vormen van sport met minder verplichtingen kan hierop een uitkomst bieden. Voorbeelden van deze niet-traditionele sporten zijn boulderen, bootcamp, calisthenics¹ (figuur 1) en urban sports.
- Steeds meer mensen willen een '**totaalbeleving**' als ze sporten. Sportevenementen zoals color- en mud-runs, toertochten, marathons en

triatlons worden belangrijker. Ook dit vraagt iets van de manier waarop sportverenigingen hun aanbod organiseren.

- Ook **vrijwilligers** vragen meer **flexibiliteit**. Ze binden zich minder aan één vereniging, maar doen verschillende vrijwilligersklussen. Sportclubs moeten bovendien concurreren met de stijgende vraag naar vrijwilligers op andere terreinen (mantelzorg, buurtparticipatie etc.) en bovendien is er sprake van demografische ontwikkelingen (o.a. sterke daling van vrijwilligerswerk door jongeren) en individualisering die ervoor zorgt dat het vrijwilligerswerk in de sport (licht) daalt.
- **Schaarste in vrije tijd:** steeds meer ouders combineren werk, zorg voor kinderen en hun naasten. Gemak en combineren van taken en sporten en bewegen zijn hierbij sleutelwoorden. Het halen en brengen van kinderen kan worden gecombineerd met een toegesneden beweegaanbod voor die ouders bij de betreffende vereniging.
- Van traditioneel bewegingsonderwijs naar **eigentijds bewegingsonderwijs:** het inzetten op bewegingsonderwijs waarbij (binnen én buiten) méér ruimte is voor veelzijdiger en beter leren bewegen (en dit faciliteren) en het aanbieden van moderne vormen van bewegingsonderwijs (denk hierbij aan slacklinen, freerunning, digitalisering, etc.).



Figuur 1: Calisthenics is populair bij jongeren

¹ Calisthenics is een vorm van sporten, waarbij je het eigen lichaamsgewicht als weerstand gebruikt. Het doel van calisthenics is het verhogen van spiermassa, kracht, mobiliteit, flexibiliteit en uithoudingsvermogen.

2.2 Trends en ontwikkelingen in de zwemsport

Binnen de zwemsport is ook een aantal trends en ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op het gebruik van zwembaden binnen de gemeente:

- Het afgelopen decennium heeft er een verschuiving van recreatief zwemmen naar **begeleide doelgroep-activiteiten en banenzwemmen** plaatsgevonden. Kritische succesfactoren voor een aantrekkelijk aanbod zijn in algemene zin: hoge kwaliteit van de instructeurs, een goede hygiëne en activiteiten die zowel een sportieve als sociale functie hebben.
- Het leszwemmen is van oudsher aanbodgericht, maar er zijn steeds meer zwembaden die **vraaggericht** opereren. Dat betekent dat ze ook in het weekend lessen aanbieden en/of snelcursussen organiseren. Er worden door de bezoekers steeds hogere eisen aan het leszwemmen gesteld. Dit betreft vooral de kwaliteit van de instructeurs en communicatie.
- Zwem- en waterpoloverenigingen hebben over het algemeen met afnemende ledenaantallen te maken. Dit heeft op diverse plaatsen tot **fusie en afname van het verenigingsbezoek** geleid. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat er grote verschillen bestaan zowel landelijk als regionaal.
- Door de trend naar ongebonden/ongeorganiseerd sporten is er een toename van **(individueel) recreatief banenzwemmen**. Deze trend is commercieel interessant voor exploitanten, maar roostertechisch een uitdaging in combinatie met verenigingsgebruik in de avonduren.
- In veel gemeenten is het schoolzwemmen de afgelopen jaren beperkt of afgeschaft. Wel worden er in het kader van het Lokaal Sportakkoord in sommige plaatsen pilots gestart voor **beweeglessen primair onderwijs in het zwembad**.
- De huidige Wet Hygiëne- en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (**Whvbz - 1969**) wordt **aangepast** aan de recente volksgezondheidsinzichten. Deze moderniseringsslag leidt tot meerkosten

voor de zwembadbeheerder of exploitant, maar draagt daarentegen wel bij aan meer vrijheid en verantwoordelijkheid.

- Er is vanuit de gemeenten steeds meer aandacht voor **verduurzamingsmaatregelen** voor sportaccommodaties. Voor de zwembaden die een relatief grote energiebehoefte hebben, liggen op dit gebied kansen.
- In relatie tot zwembaden/zwemcentra staat revalidatie, zorg, gezondheid en vitaliteit steeds meer centraal en worden dergelijke centra meer **vitaliteitscentra**. In deze vitaliteitscentra wordt een aanbod gecreëerd voor verschillende doelgroepen waarbij vitaliteit (een leven lang sport en bewegen) voorop staat.

2.3 Gezondheid

Gezondheid – Nederland

Regelmatig sporten of bewegen hoort bij een gezonde leefstijl. Het heeft een positieve invloed op chronische ziekten, overgewicht en de levensverwachting. In dit kader is het volgende vastgesteld binnen de Sport Toekomstverkenning²:

- Het aandeel Nederlanders dat voldoet aan de **beweegrichtlijnen** zal **licht stijgen** door de vergrijzing, aangezien voor ouderen een lagere norm geldt. Toch is de toekomstige 55-plusser een stuk vitaler dan de vorige generaties. Ze wandelen, fietsen en tuinieren bijvoorbeeld meer.
- Ook bij jongeren vormt voldoende beweging een uitdaging: het **populaire gamen en sociale media als tijdverdrijf** maken de jeugd juist minder lichamelijk actief dan vorige generaties. Hoewel ouders en onderwijzers erkennen dat dit nadelig is voor de motorische vaardigheden van kinderen, neemt het aantal uren bewegingsonderwijs nog niet toe.
- **Minder motorische vaardigheden**, meer behoefte aan beleving en sneller resultaat willen zien met weinig inspanning: de verwachting is dat sportblessures, maar ook dopinggebruik door deze trend gaan toenemen.

² Het trendskenario van de Sport Toekomstverkenning (STV) geeft aan de hand van de kernindicatoren sport en bewegen een inschatting van toekomstige ontwikkelingen van sport en bewegen in Nederland.

Veelzijdig bewegen

Niet alleen voldoende, maar ook veelzijdig bewegen onder kinderen en jongeren is een enorme uitdaging. Landelijk is er momenteel veel aandacht voor de achteruitgang van de motorische ontwikkeling van kinderen; er zijn kleuters die nog geen bal kunnen vangen of een koprol kunnen maken. Suggestie in dit kader is om kinderen breder en veelzijdiger in bewegen op te leiden/op te voeden, zodat er minder kans is op blessures, uitval en beter presteren (bij de sportvereniging) en daardoor langer met plezier kunnen blijven sporten.

De wetenschappelijk onderbouwde methode Athletic Skills Model (ASM) (figuur 3) wat op dit moment in veel gemeenten (en op sportparken) een uitrol krijgt in Nederland, geeft hier invulling aan. Dit wetenschappelijk onderbouwd model wat binnen iedere sportvereniging (trainingsprogramma), school (bewegingsonderwijs) en fysiotherapie (revalidatieprogramma's) toepasbaar is, draagt bij aan beter en meervoudig bewegen, wat resulteert in betere prestaties, minder blessures en meer plezier, met als doel dat sporters een leven lang gezond blijven sporten en bewegen. De zogenaamde schijf van 10, waarin de 10 grondvormen van bewegen zijn benoemd, staat hierbij centraal.

Gezondheid – gemeente Oldambt

De nota Positieve Gezondheid & Sport Oldambt 2023-2026 geeft een goed beeld van de gezondheid van de inwoners van de gemeente Oldambt. De belangrijkste ontwikkelingen (samengevat) zijn als volgt:

Vergrijzing (horend bij opgave Vitalisering ouderen)

- Aantal 65-plussers in de gemeente groeit richting 2026 met 8% en volgens de bevolkingsprognose zet deze groei tot en met 2038 door. Totale groei t.o.v. 2022 is dan bijna 20%.
- Dat terwijl de prognose van zowel de 0-19-jarigen als de 20-64-jarigen gelijktijdig daalt. De 'grijze druk' neemt dus toe, dus is vitaliseren van ouderen een opgave die binnen Oldambt veel aandacht nodig heeft.

Stress (horend bij opgave Druk van het dagelijks leven)

- 40% van de jongeren voelt zich (zeer) vaak gestrest in Oldambt.
- 42% van de volwassenen heeft een verhoogd risico op angst- of depressiestoornissen.

- Dat onderbouwt waarom de druk van het dagelijks leven een opgave is waar we in Oldambt mee te maken hebben.

Ervaren gezondheid (horend bij opgave Verminderen van gezondheidsachterstanden)

- 56% van de volwassenen heeft één of meer chronische aandoeningen.
- 31% van de volwassenen geeft aan geen goede ervaren gezondheid/gezondheidsbeleving te hebben.
- Bovenstaand percentage is al sinds 2012 stijgende, steeds meer mensen ervaren hun gezondheid dus als niet goed. Dezelfde trend zien we bij jongeren, al ligt het percentage daar (nog) wel lager.
- Het verminderen van de gezondheidsachterstanden is een opgave die middels bovenstaande cijfers wordt onderbouwd.

Leefomgeving (horend bij opgave Sociale en fysieke leefomgeving)

- 51% van de volwassenen geeft aan zich matig tot (zeer) ernstig eenzaam te voelen.
- 20% van de volwassenen vindt dat de eigen woonbuurt achteruit is gegaan



Figuur 2: 10 manieren van bewegen volgens ASM

Samenvattend

Met het oog op de vergrijzing zijn senioren een kansrijke doelgroep voor verenigingen. Verder is flexibel sporten populair en biedt kansen voor verenigingen. De buitenruimte kan bovendien goed worden benut voor anders/flexibel sporten. Daarnaast is het goed om oog te hebben voor 'beleving.' Sta hierbij ook stil bij zaken als: op welke wijze jongeren te behouden voor de vereniging, in te zetten op een gezonde leefstijl en op welke wijze door breder en veelzijdiger sporten leden een leven lang met plezier kunnen blijven sporten binnen de vereniging.

Met het oog op de veranderende vraag van bezoekers aan zwembaden, is het van belang om het aanbod te differentiëren en hierbij meer aandacht te hebben voor gezondheid en vitaliteit. Gezien ook de oplopende gezondheidsachterstanden is het goed om in te spelen op een passend aanbod met geschikte accommodaties.

Tenslotte is het goed om stil te staan op welke wijze je de organisatie (o.a. de inzet van vrijwilligers) van een vereniging/verenigingen beter/toekomstbestendiger kunt vormgeven.



3. Draagvlak vanuit beleid

3.1 Landelijk beleid

Belangrijkste pijler van het landelijk sportbeleid is het [Nationaal Sportakkoord](#). Hoofdthema's zijn: inclusief sporten en bewegen, een duurzame sportinfrastructuur (o.a. realiseren van toekomstbestendige sportparken), vitale sportaanbieders (o.a. sportverenigingen), een positieve sportcultuur, van jongs af aan vaardig in bewegen en topsport wat inspireert.

In relatie tot sportaccommodaties wordt binnen het landelijk beleid vooral ingezet op kwalitatief goede, toegankelijke en duurzame accommodaties en het inrichten van een sport- en beweegvriendelijke openbare ruimte. Er zijn op dit vlak (regelmatig) landelijke subsidies.

Bovendien is er gezien de stijgende kosten en inflatie aandacht voor het kosteneffectief bouwen en exploiteren van sportaccommodaties. Dit door accommodaties te realiseren die een grote maatschappelijke waarde vertegenwoordigen en daarmee efficiënter worden benut door doelgroepen zoals ondernemers, onderwijs of andere maatschappelijke en commerciële partijen. Bereikbaarheid en toegankelijkheid van sportaccommodaties en beweegvoorzieningen zijn belangrijke voorwaarden om mensen te kunnen laten sporten en bewegen. Hierbij is het dus van belang om (nieuwe) sportaccommodaties op juiste locaties te situeren, met ook aandacht voor kansengelijkheid (inclusiviteit) in het aanbod van voorzieningen.

De [landelijke Nota Gezondheidsbeleid 2020-2024](#) legt de nadruk op het invulling geven van een gezonde leefstijl. Dit onder andere in relatie tot sport en bewegen. Sport en bewegen dragen namelijk sterk bij aan een gezonde leefstijl. Dit bijvoorbeeld door een (sport)park zo in te richten dat het niet alleen uitnodigt om te sporten, maar ook om in te bewegen (wandelen, fietsen, bootcampen etc.).

In relatie tot het *bewegingsonderwijs* (waar gemeenten wettelijk verplicht zijn in te faciliteren) is er vorig jaar door het kabinet een wetsvoorstel aangenomen, welke vanaf het schooljaar 2023-2024 van kracht is. Deze wet houdt in dat basisscholen voor groep 3 t/m 8 twee lesuren bewegingsonderwijs per week aan moeten bieden. Het gaat hierbij om 90 minuten (twee lessen van

45 minuten). Veel basisscholen voldoen hier nog niet aan. Dit kan dus betekenen dat er door deze (extra) lestijd onvoldoende ruimte is in de binnen-sportaccommodaties. Mooi alternatief hierbij kan zijn om het bewegingsonderwijs aan te bieden in de buitenlucht op bijvoorbeeld een sportpark.

In tegenstelling tot het wettelijk kader om als gemeente bewegingsonderwijs te faciliteren, is er geen wettelijk kader voor sport- en beweegbeleid. Het maken en uitvoeren van sport- en beweegbeleid en dus het investeren in sport en/of bewegen (onder ander in accommodaties) is geen kerntaak voor de gemeenten. Gemeenten, zoals de gemeente Oldambt, voelen zich echter wel verantwoordelijk voor dit beleidsterrein (zie ook paragraaf 3.3).

3.2 Provinciaal beleid

In het document '[kader sport- en beweegbeleid 2021-2023](#)' wordt het volgende benoemd in relatie tot sport en bewegen in de provincie Groningen:

Het toekomstbestendig maken van de organisatie en de financiën van de sport en er daarbij voor zorgen dat iedereen in een veilige, gezonde omgeving met plezier kan sporten en bewegen, is het beoogde doel van het op 26 juni 2018 ondertekende Nationaal Sportakkoord 'Sport verenigt Nederland'.

Met het Nationaal Sportakkoord hebben de sport, gemeenten en de rijksoverheid samen met provincies, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven de handen ineen geslagen om de kracht van sport in Nederland de komende jaren beter te benutten. Gezamenlijk wordt onderschreven dat sport en bewegen van grote maatschappelijke en economische waarde is voor individuen en de samenleving. Sporten en bewegen is goed voor je gezondheid, je sociale contacten, je welzijn, je persoonlijke ontwikkeling en bovenal plezierig om te doen. Om de komende jaren de kracht van sport beter te benutten hebben de strategische partners in het Nationaal Sportakkoord zes ambities centraal gesteld, te weten:

1. Inclusief sporten & bewegen (iedere Nederlander kan een leven lang plezier aan sporten en bewegen beleven).
2. Duurzame sportinfrastructuur (een functionele goede en duurzame sportinfrastructuur).

ADVISEURS

3. Vitale sport- en beweegaanbieders (alle typen aanbieders van sport en bewegen zijn toekomstbestendig).
4. Positieve sportcultuur (overall kan met plezier, veilig, eerlijk en zorgeloos worden gesport).
5. Vaardig in bewegen (meer kinderen voldoen aan de beweegrichtlijnen).
6. Topsport die inspireert (topsportprestaties en -evenementen vormen een inspiratie voor de verenigende waarde van sport).

In de provincie Groningen is deze handschoen voortvarend opgepakt. Zowel op lokale alsook op regionale schaal zijn sportorganisaties, onderwijsinstellingen, zorg- en welzijnsinstellingen, bedrijfsleven en overheden (gemeenten en de provincie) samen aan de slag gegaan om in elke gemeente een lokaal sportakkoord tot stand te brengen en bovendien op provinciaal niveau een provinciaal sport- en beweegakkoord te realiseren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het document 'Visie op sportvoorzieningen 2022' van de gemeente Oldambt laat zien dat de gemeente een algemene visie heeft op sportaccommodaties en voorzieningen (zoals bijvoorbeeld (gemeentelijke) zwembaden en sporthallen) waar zij zichzelf een belangrijke rol in het kader van de fysieke leefomgeving toeschrijft. Deze visie luidt als volgt:

'Inwoners van de gemeente Oldambt op een veilige en verantwoorde wijze met plezier sportief actief te laten zijn.'

In dit document wordt het belang van sportvoorzieningen geschetst, welke aansluiting heeft op bestaande maatschappelijke visies op onderwijs, gezondheid, welzijn en leefbaarheid met sport als ingrediënt. Om het belang van sportvoorzieningen te duiden, is er een kader opgesteld wat bestaat uit vier pijlers:

- De inrichting van het sportaanbod (bereidheid tot samenwerking etc.);
- De invloed die voorzieningen hebben op de leefbaarheid;
- De invloed van voorzieningen in relatie tot de ontwikkeling van jeugd en jongeren, gezondheid en welzijn;
- De mate van maatschappelijk ondernemen.

Met het Nationaal Sportakkoord wordt dan ook op verschillende partijen, zoals gemeenten, provincies, sportorganisaties en onderwijsinstellingen, een beroep gedaan om in navolging van het Nationaal Sportakkoord te komen tot provinciale en lokale akkoorden. Akkoorden waarbij regionale en lokale partijen het nationale akkoord vertalen naar de regionale en lokale sportspecifieke context. Het [Oldambster Sportakkoord](#) laat zien dat er een ambitie ligt op een duurzame en toekomstbestendige infrastructuur, waarbij samenwerking en duurzaamheid van sportaccommodaties centraal staat. De gemeente vindt het belangrijk dat clubs, verenigingen, scholen, maar ook zorginstellingen, bedrijfsleven en inwoners samen met elkaar in gesprek zijn over wat nodig is om sportaccommodaties en voorzieningen te behouden en gewenste sportaccommodaties te realiseren.

In relatie tot klimaat en verduurzaming heeft de gemeente Oldambt zich in het [coalitieakkoord Oldambt 2022-2026](#) als ambitie gesteld om in 2050 een CO₂-neutrale en klimaatbestendige gemeente te zijn. Dit vertaalt zich door als doel te stellen gemeentelijke gebouwen in 2030 zoveel als mogelijk aardgasvrij te hebben.

In de nota 'positieve gezondheid en sport Oldambt 2023-2026' staat dat de gemeente Oldambt uitgaat van het concept Positieve gezondheid waarbij fysieke gezondheid, veerkracht en eigen regie van inwoners samengaan. De gemeente Oldambt zet in op de volgende speerpunten:

1. Integrale preventieve aanpak: de Brede-SPUK (Specifieke Uitkering Stimulerend sport). Door de brede specifieke uitkering wordt de gemeente gedwongen om meer samenhang tussen de verschillende onderdelen aan te brengen en na te denken over een integrale en preventieve aanpak op gezondheid. Passend bij de ambitie ziet de gemeente SPUK als kans om een doorlopende levenslijn op leefstijl te ontwikkelen. Hierbij zal de focus die op jeugd ligt, worden verbreed naar alle leeftijden.
2. Sport als middel om aanpalend beleid te realiseren: bewegen en sport is het middel om gezondheid in alle aspecten te verbeteren. Dit vereist een sterke sportinfrastructuur die voorziet in de behoefte van - en uitnodigend is voor – de inwoners van Oldambt.
3. Voorliggen waar mogelijk: voor veel voorkomende problemen zijn er goed beschikbare (voorliggende) voorzieningen. De gemeente Oldambt erkent de samenhang tussen positieve gezondheid, het regenboogmodel in de

ADVISEURS

- zelfredzaamheidsmatrix om zo beleid en uitvoering dichterbij elkaar te brengen.
4. Samenwerken met interne en externe partners: interne en externe partners worden betrokken bij het opstellen van het preventieplan om samen de levenslijn voorliggend en zo goed mogelijk sluitend te laten zijn. De interne en externe partners worden aangehaakt bij het doorontwikkelen van de samenhang in de modellen.

Samenvattend

De gemeente Oldambt onderschrijft in haar beleid het belang van duurzame en toekomstbestendige sportaccommodaties en -voorzieningen. De kaders om het belang van voorzieningen te duiden, zijn gebaseerd op vier pijlers (sportaanbod, leefbaarheid, ontwikkeling van jeugd, gezondheid en welzijn en maatschappelijk ondernemen).

Bovendien erkent de gemeente het belang van het positieve effect van bewegen en gezondheid door zowel preventief te handelen alsook te faciliteren in goede en geschikte accommodaties en voorzieningen.

Om te komen tot behoud en realisatie van duurzame (aardgasvrije) sportaccommodaties en voorzieningen hecht de gemeente bovendien waarde aan samenwerking met clubs, verenigingen en inwoners.

4. Huisvestingsconcept sportcentrum

4.1 Huidige accommodaties

De huidige accommodaties bestaan uit:

Zwembad de Watertoren

1. Zesbaans wedstrijdbad (25 x 15 m)
2. Instructiebad (20 x 8 m - (0,50 - 1,30 m)

De inrichting van zwembad de Watertoren biedt weinig flexibiliteit. Er is de afgelopen tijd een aantal aanpassingen gedaan (dimbare ledverlichting, vernieuwde ventilatie), maar het gebouw blijft gedateerd.

Bezetting

De bezetting van beide baden is goed te noemen. Het wedstrijdbad wordt van maandag t/m vrijdag de gehele dag van ± 07.00 uur tot 21.30 uur benut. In de weekenden is het bad ook vrijwel volledig bezet; in de ochtenden is er divers gebruik (zwemlessen, banen- en recreatief zwemmen). In de middagen vinden er vooral wedstrijden plaats.

Het instructiebad kent eigenlijk een soortgelijke bezetting en programmering, waarbij dit bassin minder wordt benut door de banenzwemmers (qua maatvoering leent dit zich hier minder voor), maar juist beter wordt benut (door de waterdiepte) voor activiteiten als het gaat om bijvoorbeeld ouder-kind zwemmen en de zwemlessen voor de allerjongsten.

Maatschappelijke functie

Goed is te benoemen dat zwembad de Watertoren een brede maatschappelijke functie heeft. Zo is (V)SO de Meentschool en Stichting De Brug (een organisatie ten behoeve van sport en bewegen voor mensen met een (verstandelijke) beperking) actief in de Watertoren. Bovendien zijn er activiteiten in relatie tot veilig zwemmen.

Sportcomplex Stikkerlaan

Het sportcomplex bestaat uit de volgende accommodaties:

1. Sporthal (drie zaaldelen, niet opdeelbaar)
2. Spelhal (twee zaaldelen, niet opdeelbaar)
3. Gymzaal (een zaaldeel)

Bezetting

Inventarisatie van de bezettingsroosters van deze accommodaties wijst uit dat de bezetting van deze accommodaties goed is te noemen. Vooral overdag worden de accommodaties volop benut door de vakdocenten ten behoeve van het bewegingsonderwijs. Voor de avonden geldt dat er in de sporthal en de spelhal vooral sportverenigingen actief zijn. Dit geldt in mindere mate voor de gymzaal; deze zaal is ook minder geschikt voor verenigingssporten.

Bovendien zijn de accommodaties goed onderhouden, maar voldoen niet aan de hedendaagse sport- en beweegnormen en akoestiek.

4.2 Gewenst aanbod (ambities)

Om inzicht te krijgen in het gewenste aanbod en de ambities van de verschillende verenigingen zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd en verdiepende gesprekken gevoerd. De opbrengsten hiervan kunt u lezen in de volgende paragrafen.

4.2.1 Startbijeenkomst

Op 16 februari 2023 heeft er een startbijeenkomst plaatsgevonden waarvoor de gebruikers van zwembad de Watertoren en de sporthal aan de Stikkerlaan zijn uitgenodigd. Er waren hierbij 12 verenigingen en het Dollard College aanwezig. In bijlage VIII is een deelnemerslijst bijgevoegd.

In hoofdlijnen zijn er de volgende conclusies te benoemen:

ADVISEURS

- De verenigingen staan open voor samenwerking om het geheel exploitabel te houden (denk aan kantine), maar hechten hierbij wel aan eigenheid/herkenbaarheid van de eigen vereniging. Ook werd genoemd dat de opbrengsten uit de kantine wel bij de verenigingen terecht moeten komen (bestaansrecht).
- Een 50-meterbad wordt door de zwemverenigingen als meerwaarde gezien. Dit zou het enige 50-meterbad in de omgeving zijn en door de mogelijkheid om de baden op te splitsen in twee baden van 25 meter is er ruimte voor groei. Een beweegbare bodem en de mogelijkheid voor verschillende temperaturen in de baden is gewenst.
- Iedereen ziet meerwaarde in de verbinding tussen binnen en buiten. De buitenruimte kan worden benut door diverse verenigingen (buiten basketbal, rolschaatsbaan, ruimte voor atletiektrainingen) en zowel binnen als buiten kan er worden gesport buiten het verenigingsleven om (hogere bezetting).
- Een centrale locatie, entree en horeca vindt men van belang. Een koppeling tussen onderwijs, sport en zorg en de koppeling tussen binnen en buiten zijn belangrijke uitgangspunten.
- Het Dollard College ervaart nu dat er op te veel verschillende plekken wordt gesport en ook in accommodaties die verouderd zijn. De reistijd gaat ten koste van de lestijd. Twee plekken waar studenten kunnen sporten zou ideaal zijn (bijvoorbeeld Campus Winschoten en de nieuwe locatie).
- Er is behoefte aan meer en grotere zaalruimten.
- Er is voldoende opslagruimte gewenst bij zowel zwembad als sporthal.
- Het zwembad moet toegankelijk zijn voor speciale doelgroepen/mindervaliden.
- Er is behoefte aan een moderne accommodatie met ledverlichting, elektronische tijdwaarneming, digitaal scorebord in zwembad en sporthal en een goede akoestiek.

4.2.2 Verdiepende gesprekken

Zwembadverenigingen en zwembadbeheer

- Er is behoefte aan een zesbaans en een achtbaans wedstrijdbad en een instructie-/doelgroepenbad;

- Er is behoefte aan een tribunecapaciteit voor 200-300 personen incl. de perrons;
- Er is behoefte aan een beweegbare bodem in meerdere baden;
- Er is behoefte aan voldoende kleedruimten en lockers;
- Er is behoefte aan ruimten voor vergaderen/bespreking voor verschillende groepsgrootten;
- Er is behoefte aan bergruimten;
- Er is behoefte aan een gezamenlijke horeca en multifunctioneel inzetbare ruimten voor alle (toekomstige) gebruikers.

Dollard College en sportverenigingen

- Er is behoefte aan twee sporthallen en twee gymzalen waarbinnen het huidige bewegingsonderwijs en het bewegingsonderwijs voor het Ubbo Emmius dienen te worden gefaciliteerd;
- Er is behoefte aan twee kleedkamers per zaaldeel;
- Er is behoefte aan voldoende bergruimten;
- Er is behoefte aan docentenruimten met zicht op de zaaldelen. Deze docentenruimten zijn te combineren met scheidsrechtersruimten;
- Er is behoefte aan een wedstrijdsecretariaat/juryruimte;
- Gewenste tribunecapaciteit sport is 500 personen.

Vanuit de sectie Lichamelijke Opvoeding van het Dollard College is een aantal uitgangspunten geformuleerd waar de zaaldelen aan moeten voldoen:

- De zaaldelen in een sporthal dienen dusdanig te kunnen worden gescheiden dat de lesgevers in de verschillende zaaldelen geen hinder van elkaar ervaren;
- De zaaldelen in de sporthallen dienen dusdanig te worden ingericht dat hier aan klassen van ± 32 leerlingen gedifferentieerd les kan worden gegeven in een situatie dat alle leerlingen continu in beweging kunnen zijn;
- De zaaldelen in de sporthallen dienen dusdanig te worden ingericht dat er toekomstbestendig bewegingsonderwijs kan worden aangeboden met daarbij de mogelijkheid "mee te bewegen" met trendsporten en nieuwe vormen van bewegen.

Voor alle ruimten geldt dat wij ook hier de nu geldende uitgangspunten/normen hanteren van onder andere de KVLO en de NOC*NSF.

5. Toekomstig sportcentrum

In dit hoofdstuk gaan we in op de visie, de ruimtelijk-functionele uitgangspunten en zijn op basis hiervan een drietal beoogde gebouwvarianten voor het sportcentrum uitgewerkt. Op deze wijze wordt de vertaalslag gemaakt van inhoud naar ruimte(n).

5.1 Visie op het ruimtelijk concept

Zoals al eerder beschreven sluit onze visie op sport en bewegen naadloos aan op de visie, ambities en uitdagingen die beschreven staan in het Oldambtster Sportakkoord. ICSadviseurs onderstreept dat 'Samen voor sport en bewegen in Oldambt' een belangrijke succesfactor is om de kracht van sport en bewegen (nog) beter te benutten.

Aansluitend op deze visie stellen we vast dat mensen over het algemeen (kinderen en jongeren specifiek) binnen de huidige sport- en beweegstructuur en cultuur:

- op een 'andere' wijze (veelal anders of ongeorganiseerd) bewegen;
- minder bewegen;
- steeds meer te maken hebben met overgewicht en obesitas;
- veelal eenzijdig bewegen.

Vraag is of de huidige sportinfrastructuur (o.a. sportvoorzieningen en accommodaties) nog wel voldoende aansluit bij de belevingswereld van jongeren en de werkelijke sport- en beweegbehoeften van de inwoners van (in dit geval) Oldambt. Afgezet tegen de ambities in het Oldambtster Sportakkoord is hierin nog wel 'iets' te verbeteren en te ontwikkelen.

De bouw van een nieuwe sportaccommodatie is in deze dé kans om de bestaande structuren los te laten en gezamenlijk de gewenste structuur te bepalen. En daarbij, om het perspectief voor de zwemsport, de binnensport, het bewegingsonderwijs, de sport- en beweegaanbieders en dus de inwoners van de gemeente Oldambt te verbeteren.

5.2 Ruimtelijk-functionele uitgangspunten

Vanuit de gemeente Oldambt is bij de opdrachtformulering een aantal uitgangspunten meegegeven. Deze uitgangspunten zijn aangevuld met hetgeen is opgehaald in een interactief participatietraject met de gebruikers uit het onderwijs, beheer/exploitatie en de verenigingsport. Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten:

1. Verwachting dat een nieuw zwembad en sporthal TEN MINSTE voldoet aan de volgende eisen

- Het zwembad heeft voldoende capaciteit voor de huidige gebruikers van de Watertoren én de Hardenberg;
- Het zwembad is geschikt voor wedstrijdsport (zwemmen, waterpolo);
- Het zwembad is geschikt voor veilige zwemlessen voor jongeren en healthy-aging voor ouderen;
- De sporthal heeft voldoende capaciteit om (samen met de drie andere sporthallen) voldoende ruimte te bieden aan alle huidige gebruikers;
- De sporthal is geschikt voor alle sporten die op dit moment in de vier sporthallen worden uitgeoefend.

2. Extra informatie en/of aandachtspunten

- Ambitie bouw 2025/2026;
- Duurzaamheid/Energie- en Klimaatseisen;
- Locatie ligt niet vast, maar voorkeur op gronden in gemeentelijk eigendom;
- Locatie bij voorkeur geschikt voor combinatie met Omnisport buitensportaccommodaties;
- Bereikbaarheid, Parkeren en aansluiting inrichting Openbare Ruimte.

3. Wensen en behoeften opgehaald uit de interactieve werksessie en de verdiepende gesprekken

- De ruimten in het nieuwe sportcomplex dienen te voldoen aan de hedendaagse normen van bijvoorbeeld de KVLO & NOC*NSF afgestemd op het (ambitie)niveau van de diverse gebruikers;
- De ruimten in het nieuwe sportcomplex zijn zoveel als mogelijk multifunctioneel en flexibel in te zetten, waardoor de gewenste samenwerking, het gezamenlijk gebruik en het aansluiten op trends en ontwikkelingen worden gestimuleerd en gefaciliteerd;

- Er is een grote wens om sport en bewegen binnen en buiten met elkaar te verbinden. Dit onderdeel valt buiten deze opgave, maar verdient zeker aandacht in de volgende fasen.

5.3 Beoogde gebouwvarianten

Voor de uit te werken varianten houden we rekening met de ruimtelijk-functionele uitgangspunten. Is dit niet het geval dan wordt dat benoemd bij de uitwerking. De uitgewerkte gebouwvarianten zijn als volgt:

1. Variant I A- Sportcentrum Oldambt (conform huidige accommodaties)

In deze variant worden de oppervlakten van de huidige accommodaties een-op-een overgenomen. Er is hierbij dus geen sprake van uitbreiding van faciliteiten. Het gaat hierbij om:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| ▪ Zesbaans wedstrijdzwembad | (25 x 15 m) |
| ▪ Doelgroepenbad | (20 x 8 m - (0,50 - 1,30 m)) |
| ▪ Sporthal | (42 x 22 x 7 m) |
| ▪ Spelhal | (16 x 28 x 7 m) |
| ▪ Gymzaal | (12 x 21 x 5,5 m) |

Aandachtspunt hierbij is dat de binnensportaccommodaties op dit moment niet volledig voldoen aan normen van de KVLO³, NOC*NSF en uitgangspunten zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Het gaat hierbij dan vooral om de maatvoering van de sportvloer in de binnensportaccommodaties. Zo is het in de maatvoering van de sporthal (42 x 22m) niet mogelijk om alle wedstrijden (o.a. korfbal) van de verenigingen te laten plaatsvinden. Dit betekent dat niet aan alle ruimtelijk-functionele uitgangspunten kan worden voldaan. Bovendien zijn de afmetingen van de sportvloer van de gymzaal dusdanig klein (12 x 21 m), dat door de KVLO wordt afgeraden om het bewegingsonderwijs voor het voortgezet onderwijs in deze ruimte te faciliteren. Op deze wijze speel je dus onvoldoende in op recente ontwikkelingen en daarmee op passende wijze om de sportverenigingen en het bewegingsonderwijs te faciliteren.

³ De KVLO is dé vakvereniging voor docenten en leerkrachten lichamelijke opvoeding én combinatiefunctionarissen onderwijs en sport.

Dit betekent dat bij deze variant een uitbreiding van m²-ers en (daarmee) een upgrade naar kwaliteit benodigd is.

Variant I B – Sportcentrum Oldambt (conform huidige accommodaties en gebruikers zwembad de Hardenberg)

Bij deze variant is er rekening gehouden met een sportaccommodatie conform huidige accommodatie (variant I A) en het faciliteren van de gebruikers van het zwembad de Hardenberg. In deze variant gaat het vervolgens om:

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| ▪ Vierbaans wedstrijdzwembad | (25 x 10 m) |
| ▪ Zesbaans wedstrijdzwembad | (25 x 15 m) |
| ▪ Doelgroepenbad | (20 x 8 m - (0,50 - 1,30 m)) |
| ▪ Sporthal | (42 x 22 x 7 m) |
| ▪ Spelhal | (16 x 28 x 7 m) |
| ▪ Gymzaal | (12 x 21 x 5,5 m) |

Ook hier geldt net als variant I A dat niet aan de normen van de KVLO en NOC*NSF en alle ruimtelijk-functionele uitgangspunten kan worden voldaan.

2. Variant II – Sportcentrum Oldambt (conform wens)

In deze variant hebben we de resultaten uit de interactieve werksessie en een aantal verdiepende gesprekken met de partijen (onderwijs en sport) opgenomen. Tijdens deze werksessie en de gesprekken lag de nadruk bij wat er behouden moet blijven, wat anders moet, welke ambities en verwachtingen er zijn, waar samenwerking mogelijk is en wat hierin de randvoorwaarden zijn. De ruimtelijke consequenties zijn vertaald in deze variant. Binnen deze variant is het volgende opgenomen:

- | | |
|--|-------------------|
| ▪ Achtbaans wedstrijdzwembad | (25 x 21 m) |
| ▪ Zesbaans wedstrijdzwembad met beweegbare bodem | (25 x 15 m) |
| ▪ Doelgroepenbad met beweegbare bodem | (20 x 10 m) |
| ▪ Sporthal | (48 x 28 x 9 m) |
| ▪ Spelhal | (44,2 x 26 x 7 m) |
| ▪ Twee gymzalen | (14 x 26 x 7 m) |

ADVISEURS

Twee sporthallen: één wedstrijdhall en één trainingshal

Binnen deze variant is ervoor gekozen om in ieder geval een sporthal (48 x 28 x 9 m) te faciliteren waar wedstrijden kunnen plaatsvinden. Dit zowel in de gehele hal alsook in de drie verschillende zaaldelen van de hal. De tweede hal (44,2 x 26 x 7 m) heeft een wat kleinere maatvoering waar vervolgens trainingen kunnen plaatsvinden, maar ook wanneer nodig geldt dat er in deze hal wedstrijden kunnen plaatsvinden.

Voor het bewegingsonderwijs geldt vervolgens dat zij in beide sporthallen terecht kunnen en (waar nodig) gebruik kunnen maken van één of meerdere zaaldelen, welke van elkaar worden afgescheiden door middel van een akoestische scheidingwand. Met de hedendaagse producten en technieken is de akoestiek (beleving) in de middelste zaaldelen zeer goed te krijgen, al vraagt dit in de ontwerpfase wel extra aandacht op detailniveau.

Extra gymzalen

In deze variant is rekening gehouden met een extra gymzaal ten opzichte van variant I. Dit op basis van de wens vanuit het Dollard College om op deze wijze het bewegingsonderwijs in de (nabije) toekomst te kunnen faciliteren. Zie ook paragraaf 4.2.2. Het gaat hierbij om twee gymzalen waarbij de KVLO-norm, welke als aanbeveling dient, is overgenomen: 14 x 26 m. Deze gymzalen bieden ruimte voor een uitbreiding in het (niet-traditionele en vernieuwende) sport- en beweegaanbod in de toekomst.

Voor alle ruimten geldt dat hier, ten opzichte van variant I, wel de nu geldende uitgangspunten/normen worden gehanteerd van de KVLO en NOC*NSF.

Zwembaden

Op basis van de wensen van de gebruikers is zowel een zes- en achtbaans zwembad in deze variant meegenomen. Op deze wijze kunnen de reguliere wedstrijden van de verenigingen plaatsvinden. Bovendien faciliteren beide bassins bovenlokale (regionale/landelijke) wedstrijden,

toernooien en evenementen. Om aan deze wedstrijden te kunnen voldoen is daarnaast een (separaat) doelgroepenbad gewenst (inclusief beweegbare bodem) en is het op deze wijze qua techniek gemakkelijker om de zwemwatertemperaturen separaat in te regelen. Deze variant biedt dus optimale mogelijkheden voor de verenigingssporten (wedstrijden en trainingen) maar ook voor het doelgroepzwemmen. Immers, in deze variant is er een (separaat) doelgroepenbad ter beschikking. Zoals in paragraaf 2.2 terug is te lezen is er een trend waarneembaar van recreatief zwemmen naar begeleide doelgroep-activiteiten. De verenigingen geven aan deze verschuiving ook waar te nemen en zien een toename naar dit soort activiteiten. Dit zeker binnen de groep senioren die steeds groter wordt (vergrijzing) in de gemeente. Bovendien zien zij kansen wanneer het gaat om een doelgroepenbad (met 31/32 graden) te faciliteren waar bij uitstek het medisch, therapeutisch zwemmen⁴ en het senioren zwemmen (bijvoorbeeld Fifty-Fit) een plek kan krijgen. Op deze wijze wordt ingespeeld op het vergroten van de (mentale en fysieke) gezondheid van de inwoners en een afname van een zorgbehoefte van vooral senioren. Curatief en preventief.

3. Variant III – Sportcentrum Oldambt (conform normatief)

Binnen deze variant is voor de scholen Dollard College en het Ubbo Emmius gekeken naar wat de normatieve behoefte is voor het bewegingsonderwijs. Bovendien zijn de trends en ontwikkelingen in de (verenigings)sport en de huidige bezetting van de accommodaties, welke over variant II is neergelegd, meegenomen.

Voor het bewegingsonderwijs geldt dat voor het Dollard College een normatieve behoefte⁵ is aan 1,95 zaaldelen en het Ubbo Emmius 1,3 zaaldelen benodigd heeft. In totaal komt dit neer op een behoefte van vier zaaldelen. Dit wordt op basis van een ruimtebehoeftemodel⁶, waar op basis van het aantal leerlingen en het aantal lessen het aantal zaaldelen wordt bepaald, berekend. Zie ook bijlage III. Bovendien is er op basis van (vastgestelde) prognoses gekeken naar de toekomstige behoefte. Hieruit

⁴ Onder begeleiding doe je oefeningen die zorgen voor meer kracht, stabiliteit en mobiliteit en aansluiten op de doelen of wensen van het individu.

⁵ Op basis van de lokale verordening is het aantal klokuren bewegingsonderwijs vastgesteld. Op basis van deze klokuren en leerlingenaantallen en prognoses is het aantal zaaldelen middels een ruimtebehoeftemodel vast te stellen voor nu en in de toekomst.

⁶ Bron: Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2014.

blijkt dat er op basis van dalende leerlingenaantallen in 2035 2,7 zaaldelen benodigd zijn. Dit komt neer komt op drie zaaldelen.

Voor de *binnensport* geldt dat er een huidige behoefte is van in totaal zes zaaldelen. De verwachting voor de toekomst, op basis van de werksessies en verdiepende gesprekken, is dat dit nagenoeg stabiel zal blijven. Voor deze variant gaan we daarbij eveneens uit van zes zaaldelen. Dit betekent echter wel dat in tegenstelling tot variant II minder ruimte wordt geboden voor het faciliteren van een (vernieuwend) sport- en beweegaanbod in de toekomst door het ontbreken van twee gymzalen.

Het faciliteren van zes zaaldelen geeft ook het bewegingsonderwijs ruim voldoende capaciteit om hun onderwijs te faciliteren. Onderstaand een globale weergave van hetgeen in de sporthallen kan plaatsvinden;

Vereniging / organisatie	Wedstrijdhal 48x28x9	Trainingshal 44,2x26x7
Dollard College	Bewegingsonderwijs	Bewegingsonderwijs
Basketbal	Training & wedstrijden alle niveaus	Training & wedstrijden jeugd
Volleybal	Training & wedstrijden alle niveaus	Training & wedstrijden t/m 3 ^e divisie
Badminton	Training & wedstrijden t/m categorie B	Training & wedstrijden t/m categorie B
Korfbal	Training & wedstrijden alle niveaus	Training & wedstrijden (jeugd, recreatief)
Handbal	Training & wedstrijden alle niveaus	Training & wedstrijden (jeugd, recreatief)
Zaalvoetbal	Training & wedstrijden alle niveaus	Training & wedstrijden (jeugd, recreatief)
CMV	Training & wedstrijden	Training & wedstrijden
Dynamic Tennis	Training & wedstrijden	Training & wedstrijden
Hockey	Training & wedstrijden alle niveaus	Training & wedstrijden (jeugd, recreatief)

Voor de binnensport en het bewegingsonderwijs faciliteren we derhalve:

- Twee sporthallen (wedstrijdhal en trainingshal; drie zaaldelen per hal, opdeelbaar met akoestische scheidingswanden)

Voor alle ruimten geldt dat hier, net als variant II, de nu geldende uitgangspunten/normen worden gehanteerd van de KVLO en NOC*NSF.

Voor de *zwemsport* geldt dat het gezien de trends en ontwikkelingen (lokaal en landelijk), afgezet tegen de huidige en toekomstige bezetting van de gebruikers van de beide zwembaden, het realistisch is om te komen tot een volgende configuratie:

- Vierbaans 25-meterbad met beweegbare bodem (inclusief doelgroepenbad)
- Achtbaans wedstrijdzwembad met beweegbare bodem

Het vierbaans 25-meterbad heeft zowel de functie wedstrijd- als doelgroepenbad. Zo kan dit bad, net als het achtbaans zwembad, dienen voor trainingen en wedstrijden voor de verenigingen. Op deze wijze is de verwachting dat we de wedstrijden voor nu en in de toekomst in beide baden prima kunnen faciliteren. Dit bad heeft tevens de functie van een doelgroepen- c.q. instructiebad, waarin onder andere het Fifty Fit zwemmen, banen zwemmen, aquajogging ouder-kind zwemmen en leswemmen kan worden gefaciliteerd. Deze activiteiten vinden plaats in een hogere watertemperatuur (circa 29,5 graden). Met deze watertemperatuur is een groot scala aan activiteiten mogelijk in het bassin.

Echter binnen deze variant is geen separaat doelgroepenbad van circa 31 graden opgenomen. Het potentieel aan activiteiten (zoals bijvoorbeeld het senior zwemmen) is daarmee geringer.

Het achtbaans wedstrijdbad, met een watertemperatuur (circa 28 graden), is ten opzichte van het vierbaans bad meer geschikt voor het faciliteren van het verenigingszwemmen (trainingen en wedstrijden). In dit bad kan eveneens het leswemmen en het banen zwemmen worden geprogrammeerd.

Multifunctionaliteit

In beide baden is sprake van een beweegbare bodem. Dit over de gehele lengte van het 25-meter vierbaans bad en 1/3 van het achtbaans wedstrijdbad. Door gebruikmaking van een beweegbare bodem in beide baden wordt het *gelijktijdig* laten plaatsvinden van activiteiten vergroot. Op deze wijze kan bijvoorbeeld het banen zwemmen en het verenigingszwemmen gelijktijdig met het ouder-kind zwemmen plaatsvinden. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij deze flexibiliteit in programmering ontbreekt. Op deze wijze ontstaat er dus ruimte in de programmering van beide baden voor extra activiteiten.

ADVISEURS

Omdat op deze wijze gelijktijdig activiteiten kunnen plaatsvinden is de inschatting dat het gezien de huidige en toekomstige programmering afdoende is om een vier- en achtbaans bad te faciliteren.

Resumerend gaat het binnen deze variant om:

- Vierbaans 25-meterbad (25 x 10 m)
- Achtbaans wedstrijdzwembad (25 x 21 m)
- Sporthal (48 x 28 x 9 m)
- Spelhal (44,2 x 26 x 7 m)

5.4 Ruimtebehoefte per variant

Op hoofdlijnen wordt de ruimtebehoefte per variant weergegeven in onderstaande tabellen. In bijlage IV is een uitgebreide ruimtestaat te vinden.

Variant I A- Sportcentrum Oldambt (conform huidige accommodaties)

Onderdeel	Ruimtebehoefte
Algemene ruimten	977
Zwemsport	1238
Binnensport	2227
totaal m² fno	4442
totaal m² bvo	5331

Inclusief het buitenterrein is de totale oppervlakte afgerond **6.000 m²**.

Variant I B - Sportcentrum Oldambt (conform huidige accommodaties en gebruikers zwembad de Hardenberg)

Onderdeel	Ruimtebehoefte
Algemene ruimten	977
Zwemsport	1778
Binnensport	2227
totaal m² fno	4982
totaal m² bvo	5978

Inclusief het buitenterrein is de totale oppervlakte afgerond **7.000 m²**.

Variant II – Sportcentrum Oldambt (conform wens)

Onderdeel	Ruimtebehoefte
Algemene ruimten	1508
Zwemsport	2227
Binnensport	4605
totaal m² fno	8340
totaal m² bvo	10008

Inclusief het buitenterrein is de totale oppervlakte afgerond **12.000 m²**.

Variant III - Sportcentrum Oldambt (conform normatief)

Onderdeel	Ruimtebehoefte
Algemene ruimten	1508
Zwemsport	1742
Binnensport	3625
† totaal m² fno	6875
† totaal m² bvo	8250

Inclusief het buitenterrein is de totale oppervlakte afgerond **10.000 m²**.

Diepte bassins

In principe wordt in alle varianten uitgegaan van een diepte van de baden van 2 meter. Optioneel kan in een later stadium worden bepaald samen met de gebruikers (o.a. de duikschool) in hoeverre een diepte van 3 meter is gewenst (voor bijvoorbeeld het deel van het bassin waar sprake is van een vaste bodem).

5.5 Beoogde locaties

De afgelopen jaren zijn er verschillende inventarisaties gedaan naar potentiële locaties voor het toekomstige sportcentrum. Het gaat hier onder andere om een quickscan in 2015 en daarna zijn er ook nog verschillende mogelijkheden voor locaties benoemd. In deze paragraaf geven we kort en bondig duiding van deze inventarisaties en in bijlage V is er een uitgebreidere inventarisatie terug te vinden. Bij deze beoordeling spelen factoren als eigendom, ontsluiting en ligging van de betreffende locaties een rol. Voor deze laatste factor geldt dat er qua ligging rekening gehouden dient te worden met het feit dat veel inwoners ten noorden van de A7 nu nog gebruikmaken van het zwembad de Hardenberg en straks voor het toekomstige sportcentrum waarschijnlijk langere afstanden moeten overbruggen.

5.5.1 Voorkeurslocatie

De huidige locatie van de sporthal in Winschoten is in eigendom van de gemeente, waarbij het mogelijk is om het bouwvlak uit te breiden met het Pabo-terrein, zie afbeelding op de volgende bladzijde. Dit maakt de inpassing voor alle varianten op dit perceel mogelijk. De bereikbaarheid per fiets, per auto vanaf onder andere de A7, de ontsluiting en de ligging zijn goed te noemen. Dit geldt voor vrijwel alle omliggende dorpen. Verder zijn voor een locatiekeuze een tweetal factoren van belang. Enerzijds doordat deze factoren zijn benoemd door de gebruikers, anderzijds omdat deze factoren op de alternatieve locaties zich niet of nauwelijks voordoen. Het gaat hierbij om de volgende factoren:

Inhoudelijke synergy

Mits het Dollard College op de huidige locatie blijft, blijft de synergy tussen onderwijs en sport bestaan. Immers, het sportcentrum blijft voor het bewegingsonderwijs vanuit het Dollard College op steenworp afstand. Hiermee wordt vermeden dat leerlingen al fietsend naar een locatie elders dienen te gaan, wat vervolgens ten koste gaat van lestijd.

Bovendien is het goed mogelijk om de samenwerking tussen school, binnensport én zwemsport (verder) te benutten door middel van bijvoorbeeld het gezamenlijk organiseren van een (naschools) sport- en beweegaanbod (sportclinics, kennismakingslessen, natte gymlessen etc.).

Ruimtelijke synergy Dollard College, stads- en sportpark

Naast deze *inhoudelijke* synergy kan er, mits het Dollard College tot (ver)nieuwbouw overgaat op de huidige locatie, sprake zijn van *ruimtelijke* synergy; dit door het gezamenlijk gebruikmaken van ruimten, bijvoorbeeld in relatie tot de horeca, welke overdag een restaurantfunctie heeft voor de school en 's avonds wordt benut door de sportverenigingen als clubhuis/kantine. Maar denk hierbij ook aan ruimten om 's avonds vanuit verenigingen in te vergaderen en overdag te benutten door het Dollard College voor lessen (hybride leren).

ADVISEURS

Sport- en stadspark

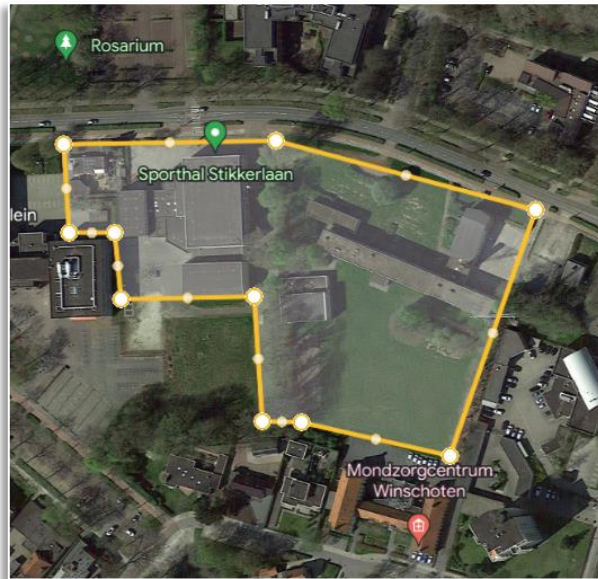
Bovendien is het toekomstige sportcentrum op de huidige locatie met de nodige infrastructurele aanpassingen in verbinding te brengen met het nabijgelegen sport- en stadspark. Dit totale gebied wordt dan een verlengstuk van elkaar, stimuleert sport en bewegen en brengt de binnen- en buitensport met elkaar in verbinding, stimuleert een verdere samenwerking en ontmoeting. Het gebied maakt op deze manier onderdeel uit van het dagelijks maatschappelijke leven en is daarmee een nog levendigere plek, die gezellig en knus is. Een groen, vitaal en toekomstbestendig multifunctioneel gebied voor de gemeente Oldambt.

Draagvlak

Uit consultatie tijdens dit onderzoek blijkt (zie ook hoofdstuk 4) dat gebruikers van het huidige sportcentrum waarde hechten aan onderlinge samenwerking en het gezamenlijke faciliteren van (multifunctionele) ruimten in een accommodatie. Op deze voorkeurslocatie kan hierin worden voorzien.

Continuïteit

Wanneer het om een inpassing gaat is het bovendien een optie om gefaseerd te bouwen, waarbij de continuïteit van het bewegingsonderwijs en binnensporten mogelijkwerwijs gehandhaafd kunnen blijven. In principe is namelijk het perceel dusdanig van omvang dat nieuwbouw naast het huidige sportcomplex kan plaatsvinden. Verder onderzoek moet uitwijzen in hoeverre dit mogelijk is.



5.5.2 Alternatieve locaties

Naast de genoemde voorkeurslocatie zijn er verschillende alternatieve geschikte locaties geïnventariseerd. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

Locatie Meidoornlaan

Voor deze locatie geldt dat de gemeente geen eigenaar is van de grond, de ontsluiting matig is, decentraal is gelegen en bovendien qua ligging niet geschikt wordt geacht.

Advies: locatie als niet geschikt beschouwen.

Locatie Udesweg

Voor deze locatie geldt dat de gemeente geen eigenaar is van de grond, een goede bereikbaarheid en goede ontsluiting kent, maar ook hier geldt dat deze locatie qua ligging minder geschikt wordt geacht.

Advies: locatie als niet geschikt beschouwen.

Locatie Stadspark

Voor het mogelijk positioneren van het sportcentrum in het stadspark geldt dat dit een forse ingreep is in de natuurwaarden (demping vijver) van het park, verplaatsing van functies (kinderboerderij, sport- en bedrijfscomplex) benodigd is en inpassing ruimtelijk gezien nagenoeg onmogelijk lijkt.

Advies: locatie als minder geschikt beschouwen.

Locatie Bovist

Deze locatie is eigendom van de Provincie. De locatie kent overigens een goede bereikbaarheid vanuit verschillende dorpen (via fietsbrug over A7). De ligging van deze locatie is daarmee voor de meeste inwoners van Oldambt gunstig.

Advies: locatie als niet geschikt beschouwen, omdat procedures in relatie tot verwerving grond lang op zich kunnen laten wachten en het zeer de vraag is in hoeverre de Provincie afstand wil doen van deze gronden.

Locatie Oostereinde

Ook hier geldt dat de locatie in eigendom is van de Provincie en de locatie een goede bereikbaarheid kent via fietsbrug over A7. De ligging van deze locatie is daarmee voor de meeste inwoners van Oldambt gunstig.

Advies: locatie als niet geschikt beschouwen, omdat procedures in relatie tot verwerving grond lang op zich kunnen laten wachten en het zeer de vraag is in hoeverre de Provincie afstand wil doen van deze gronden.

Locatie Groeveweg

Deze locatie is eigendom van de gemeente, is zeer nat land, wordt momenteel verhuurd en ligt decentraal.

Advies: locatie als niet geschikt beschouwen.

Locatie Zuiderringdijk

Deze locatie is eigendom van de gemeente, maar wordt momenteel verhuurd en ligt decentraal.

Advies: locatie als niet geschikt beschouwen.

Locatie te verpachten percelen

In het streekblad stond onlangs de mogelijkheid om een aantal percelen te pachten. Het ging hierbij om locaties in de nabijheid van de Blauwestad richting Finsterwolde. Echter de inschrijfdatum voor deze percelen (30 maart) is reeds verstreken, wat betekent dat in dit stadium er geen reële optie is om het sportcentrum in te passen.

Op basis van de voorgaande locaties welke nagenoeg niet als geschikt worden beschouwd en genoemde actoren is het advies om de huidige locatie van de sporthal in Winschoten in dit stadium van het onderzoek als voorkeurslocatie aan te wijzen.

Wanneer het om een inpassing gaat is het bovendien een optie om gefaseerd te bouwen, waarbij de continuïteit van het bewegingsonderwijs en binnensporten mogelijkwerwijs gehandhaafd kunnen blijven. In principe is namelijk het perceel dusdanig van omvang dat nieuwbouw naast het huidige sportcomplex kan plaatsvinden. Verder onderzoek moet uitwijzen in hoeverre dit mogelijk is.

6. Toekomstig eigendom en beheer

De toekomstige situatie rondom eigendom, beheer en exploitatie zijn in de vorm van een werksessie verkend met verschillende stakeholders van de gemeente. De bevindingen worden in dit hoofdstuk beschreven.

6.1 Huidige situatie

In de huidige situatie van sporthal Stikkerlaan en zwembad de Watertoren is het eigendom en beheer in handen van de gemeente Oldambt. In deze situatie worden alle lasten en risico's gedragen door de gemeente. De baten die de gemeente in de exploitatie heeft zijn de materiële instandhoudingsvergoeding (MI-vergoeding) voor het bewegingsonderwijs van de scholen, de inkomsten van het verpachten van de horeca, de opbrengsten uit zaal- en badhuur van verenigingen en opbrengsten uit entree en abonnementen van incidentele gebruikers.

6.2 Toekomstige situatie

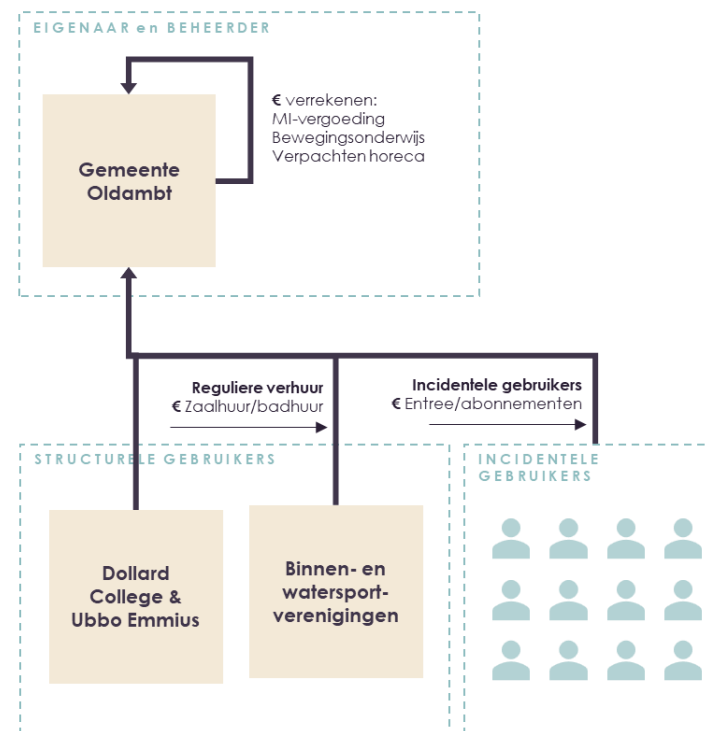
In het realiseren van een dergelijk sportcentrum zijn er verschillende mogelijkheden voor het onderbrengen van het eigendom, het organiseren van het beheer en het dragen van de exploitatierisico's. Verschillende mogelijkheden zijn verkend met de gemeentelijke stakeholders, onder andere:

- Het eigendom van de niet strikt maatschappelijke functies in de accommodatie onder te brengen bij een andere partij in een VVE. Dit kan een mogelijkheid zijn als de gemeente geen semi-maatschappelijk of commercieel vastgoed in haar bezit wil hebben.
- Het beheer van de accommodatie te verpachten aan een ondernemer of sportbedrijf, dit kan een mogelijkheid zijn als een gemeente het niet tot haar kerntaak ziet om sportaccommodaties te beheren en privatiseert daarmee de (binnen)sport, zoals ook al vaak het geval is in de buitensport.
- Het beheer van de accommodatie onder te brengen in een stichting waarin ook de gebruikers als vrijwilliger een steentje bijdragen.

In de werksessie is geconstateerd dat er op dit moment geen aanleiding is om anders om te gaan met het eigendom, beheer en de exploitatie dan op dit moment het geval is. De gemeente wil met het eigendom en beheer in eigen handen grip houden op (binnen)sport, bewegen en zwemmen in Winschoten. Ook wordt het niet realistisch geacht dat verenigingen een vrijwillige bijdrage kunnen leveren in het beheer om de exploitatie te drukken, zij hebben vaak zelf al een tekort aan vrijwilligers en expertise om de vereniging draaiende te houden. Daarom is gekozen voor het beheer- en exploitatiemodel zoals uitgebeeld in figuur 3, deze is identiek aan de huidige accommodaties.

Sportcentrum Winschoten

Eigenaar: Gemeente Oldambt



Figuur 3: Beheer & exploitatiemodel sportcentrum Winschoten

7. Financiële haalbaarheid

Om de financiële haalbaarheid te bepalen is op basis van kengetallen berekend wat de investeringskosten en exploitatieresultaten van de gebouwvarianten zijn.

7.1 Conjuncturele veranderingen

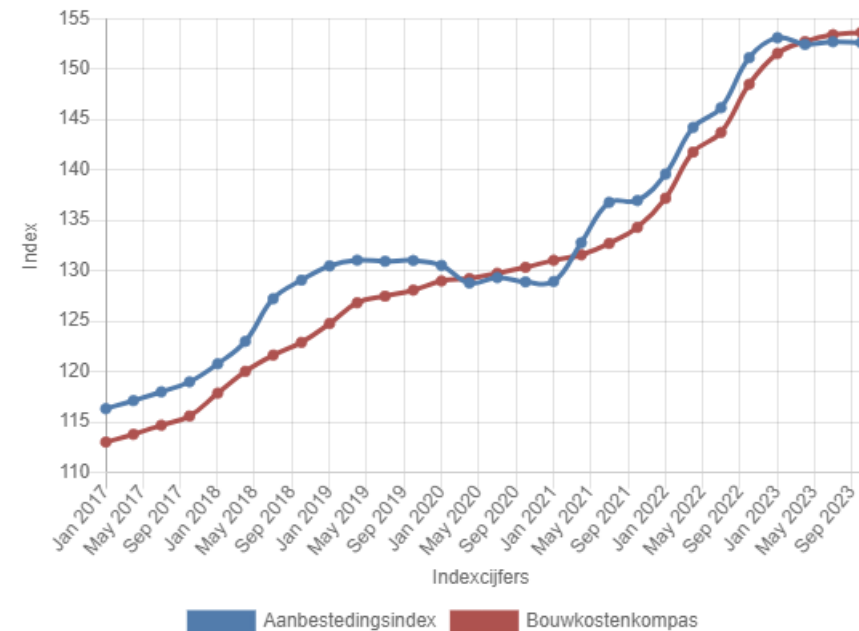
Er wordt al langere tijd binnen de gemeente gesproken over een nieuw sportcentrum. In deze paragraaf wordt kort en bondig een aantal conjuncturele veranderingen in beeld gebracht, welke van invloed zijn op de investeringskosten en exploitatie van het nieuw te bouwen sportcentrum.

Helaas hebben de afgelopen jaren met name twee ontwikkelingen ervoor gezorgd dat bouwprojecten minder haalbaar zijn geworden. Dit heeft vooral te maken met de gestegen bouwkosten én de gestegen rentelasten. In deze paragraaf gaan we in op de veranderingen die zich in de afgelopen jaren hebben voorgedaan op deze beide thema's.

Waar enkele jaren geleden nog gesproken werd over een investering van minder dan € 20 miljoen voor een nieuw sportcentrum, is dat op dit moment niet meer realistisch. De bouwkosten zijn de afgelopen vijf jaar namelijk flink gestegen. Dit is gedeeltelijk te wijten aan een toegenomen vraag naar bouwprojecten, met name in de woningbouwsector. Ook de gestegen kosten van bouwmaterialen, zoals hout, staal en beton, hebben bijgedragen aan de stijging van de bouwkosten. Daarnaast zijn er ook andere factoren die de bouwkosten hebben beïnvloed, zoals de hogere arbeidskosten en de toegenomen regelgeving en veiligheidsvoorschriften in de sector. De COVID-19-pandemie heeft ook invloed gehad op de bouwkosten, met name door verstoringen in de toeleveringsketen van bouwmaterialen en de stijgende kosten van transport. Deze aanzienlijke stijging van de bouwkosten brengt uitdagingen met zich mee in de realisatie van veel (nieuwe) maatschappelijke projecten. Figuur 4 geeft inzicht in de stijging van de bouwkosten sinds 2017.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de gestegen rentetarieven. Waar de gemeente enkele jaren geleden nog leningen kon afsluiten tegen 0% rente om grote projecten te financieren, is de huidige situatie sterk veranderd. Op dit

moment is de rente voor een 40-jarige lening al opgelopen naar 3,2%. Bij grootschalige projecten zoals deze, waarbij het gaat om een investering van tientallen miljoenen, zijn de rentelasten voor de gemeente daarom fors.



Figuur 4: Bouwkostenstijging vanaf 2017

7.2 Investeringskosten

Het drietal varianten is aan de hand van kengetallen doorberekend op investeringskosten. Hiervoor is, met oog op de exploitatie, ook rekening gehouden met een mogelijke wens voor de energieprestatie. Volgens bouwbesluit moet nu minimaal **BENG** gebouwd worden. Dit is een Bijna Energie Neutraal Gebouw en dit stelt eisen aan 1) de maximale energiebehoefte van de gebouwgebonden energie, 2) het maximaal aandeel van primair fossiel energieverbruik en daarmee ook 3) een minimaal aandeel hernieuwbare

energie. De gebouwgebonden energie is de energie voor alle in het bouwwerk geïntegreerde installaties, zoals verwarming en koeling.

Het is ook mogelijk om een stap verder te gaan en een **ENG** gebouw te realiseren. Dit is een EnergieNeutraal Gebouw en daarbij wordt de gebouwgebonden energie volledig gecompenseerd door eigen opwekking.

In de reguliere utiliteitsbouw zou ook een NOM-gebouw kunnen worden overwogen, dit is een Nul-Op-de-Meter gebouw en compenseert zowel de gebouwgebonden als gebruiksgebonden energie. De gebruiksgebonden energie is de energie voor alle apparaten en machines in een gebouw die gebonden zijn aan het gebruik. In dit geval zijn dat bijvoorbeeld beeldschermen, maar ook het verwarmen van het zwembadwater. Een NOM-zwembad is niet realistisch, zeker nu vanaf 2025 de salderingsregeling wordt afgebouwd. Ongeacht de hoeveelheid PV-panelen zal er in de wintermaanden in Nederland niet genoeg energie kunnen worden opgewekt om het zwembad volledig te voorzien, terwijl er wel veel energie wordt verbruikt. Als in de zomer niet meer kan worden gesaldeerd om de overvloedige energie gunstig terug te leveren, is de energieprestatie NOM voor nu niet haalbaar.

De investeringskosten voor de varianten worden weergegeven in figuur 5. Een uitgebreid investeringsoverzicht is bijgevoegd als bijlage VI. Naast de investeringskosten is ook van belang te benoemen dat er nog een boekwaarde op het gebouw rust. Dat zorgt voor extra eenmalige kosten. Op 31-12-2027 is de resterende boekwaarde op de huidige sporthal Stikkerlaan nog € 95.000,-.

Investeringskosten	BENG*	ENG*
Variant I A	€ 22.900.000	€ 25.300.000
Variant I B	€ 26.700.000	€ 29.500.000
Variant II	€ 42.800.000	€ 47.200.000
Variant III	€ 35.000.000	€ 38.700.000
* incl. btw		

Figuur 5: Investeringskosten sportcentrum Oldambt

7.3 Uitgangspunten exploitatie

De berekening van het exploitatieresultaat van de varianten is gebaseerd op een aantal aannames en uitgangspunten. Later in dit hoofdstuk wordt ook verkend hoe het exploitatieresultaat wordt beïnvloed als een aantal van deze aannames wijzigt. Voor de basisberekening per variant zijn de aannames als volgt:

- Afschrijving van nieuwbouw in 40 jaar.
- Afschrijving van installaties in 15 jaar.
- Voor het afschrijven is 65% aangehouden voor het gebouw en 35% voor de installaties.
- Afschrijving opgenomen in de exploitatie is de gemiddelde afschrijving over 40 jaar.
- Rentepercentage op 3,2%.
- Lineaire afschrijving en renteberekening.
- Uitgangspunt voor energieprestatie is BENG.
- Voor het elektraverbruik is een tarief van € 0,40 per kWh aangehouden conform de huidige energieprijzen.
- Kosten voor (groot) onderhoud en energieverbruik op basis van kengetallen en referenties.
- De personele kosten voor het zwembad zijn op de huidige kosten gehouden, ondanks dat de oppervlakte van het complex toeneemt. Het uitgangspunt is daarmee dat door slim te bouwen het gebouw beter en daardoor goedkoper te beheren is.
- De personele kosten voor de sporthal en het algemene gedeelte zijn per m² geëxtrapoleerd uit de huidige exploitatiegegevens.
- Kosten voor schoonmaak, afval en kleine kostenposten zijn geëxtrapoleerd per m² uit de huidige exploitatiegegevens.
- In het model worden de kapitaallasten voor onderwijs en sport uitgesplitst. De verdeelsleutel is gebaseerd op de normatieve ruimtebehoefte voor het onderwijs. We gaan daarbij uit van een standaard ruimteprogramma van vier zaaldelen.
- De Materiële Instandhoudingsvergoeding bewegingsonderwijs voor het Dollard College en Ubbo Emmius zijn opgenomen op basis van de middellange termijnprognose (2030). De scholen ontvangen deze vergoeding van het rijk als vergoeding voor het gebouwonderhoud en de energiekosten.

ADVISEURS

- In varianten II en III is een p.m.-post opgenomen voor extra inkomsten onderwijs. In deze varianten is sprake van een hoger aanbod in zaaldelen dan de norm voorschrijft. Als het onderwijs hiervan gebruik wil maken omdat dat aansluit bij hun onderwijsvisie zou hier ook een vergoeding tegenover kunnen staan voor de gemeente. Hoe dit er exact uit ziet zou verder moeten worden uitgewerkt tussen de partijen.
- Baten zijn de huidige opbrengsten van sporthal Stikkerlaan en zwembad de Watertoren, plus een toeslag voor extra gebruikers door uitbreiding van het aanbod en functionaliteit.
- Voor horeca-inkomsten is een inkomstenpost van € 20.000,- opgenomen. Uitgangspunt is dat deze wordt verpacht.

7.4 Exploitatie

Huidig exploitatieresultaat

In de huidige exploitatie van de sporthal Stikkerlaan en zwembad de Watertoren is er een jaarlijks tekort van respectievelijk € 295.000,- en € 696.000,-. In totaal dus bijna € 1.000.000,- per jaar. Omdat de panden al relatief oud zijn, bestaat slechts een klein deel van de exploitatie uit kapitaallasten, circa € 100.000,- per jaar.

In de komende jaren zijn in beide panden investeringen nodig voor het groot onderhoud. Voor de Watertoren moeten bijvoorbeeld de douche- en kleedruimten worden gerenoveerd en moet de dakbedekking worden vervangen. Voor de sporthal Stikkerlaan moeten de plafonds, de dakbedekking en de sportvloer worden vervangen. In totaal moet er volgens de ontvangen investeringslijst vanuit de gemeente voor ongeveer € 1.100.000,- worden geïnvesteerd de komende 10 jaar in deze accommodaties om dit onderhoud uit te voeren. De accommodaties worden daarmee nadrukkelijk niet (levensduurverlengend) gerenoveerd, dit gaat alleen om het uitvoeren van planmatig onderhoud.

Met het uitvoeren van alleen het planmatig onderhoud op de huidige accommodaties zullen de verduurzamingsdoelen in 2030 en 2050 niet worden gehaald. Dit vertaalt zich door als doel te stellen om gemeentelijke gebouwen in 2030 zoveel als mogelijk aardgasvrij te hebben. Dit doel maakt onderdeel uit van het huidige coalitieakkoord, *coalitieakkoord Oldambt 2022-2026*.

Om de huidige voorzieningen te behouden voor lange termijn zal daarom ook moeten worden geïnvesteerd in een levensduurverlengende renovatie en verduurzaming. Het uitwerken hiervan valt niet binnen de scope van dit onderzoek, maar om een referentiekader met de nieuwbouwvarianten te schetsen hebben we inzichtelijk gemaakt aan welk soort kosten kan worden gedacht als het gaat om het renoveren en verduurzamen van de huidige voorzieningen. Dit is weergegeven in figuur 6. Goed om hier te benoemen is dat deze kosten niet hoeven te worden gemaakt als er wordt gekozen voor een nieuwbouwvariant.

Renovatie & verduurzaming		
Zwembad Watertoren		1763 m² bvo
Kosten renovatie & verduurzaming	€	3.400,00 /m² bvo
Investering	€	5.995.000,00
Afschrijftermijn		25 jaar
Jaarlijkse afschrijving	€	239.800,00
Rente jaar 1	€	191.840,00
Totaal kapitaallasten jaar 1	€	431.640,00
Sporthal Stikkerlaan		2624 m² bvo
Kosten renovatie & verduurzaming	€	2.300,00 /m² bvo
Investering	€	6.036.000,00
Afschrijftermijn		25 jaar
Jaarlijkse afschrijving	€	241.440,00
Rente jaar 1	€	193.152,00
Totaal kapitaallasten jaar 1	€	434.592,00

Figuur 6: Inschatting renoveren & verduurzamen huidige accommodaties

Eén van de hoofdvragen was of er een nieuw sportcomplex kan worden gerealiseerd, welke binnen de huidige tekorten kan worden geëxploiteerd. In deze paragraaf behandelen we de berekende exploitatieresultaten van de varianten met de in 7.3 benoemde uitgangspunten, daarna verkennen we de mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren.

Exploitatieresultaat basisvarianten

Met de basisvarianten bedoelen we de doorrekening met de aannames zoals benoemd in paragraaf 7.3. Dit resulteert in het exploitatieresultaat zoals te zien in figuur 7. De volledige exploitatiebegroting is terug te vinden in bijlage VII.

Uit de exploitatieberekening blijkt dat geen van de varianten met de aangehouden uitgangspunten binnen het huidige exploitatietekort van circa € 1.000.000,- passen. De grootste verschillen worden veroorzaakt in de kapitaallasten. De afschrijving en rentelasten voor de Watertoren en sporthal Stikkerlaan in 2023 zijn samen circa € 94.000,-, terwijl de kapitaallasten in een

nieuwbouwvariant al minimaal € 950.000,- per jaar zijn voor de komende 40 jaar. Ook is het planmatig onderhoud voor de Watertoren en sporthal Stikkerlaan in de afgelopen 6 jaren gemiddeld € 93.000,- per jaar geweest. In een nieuwe accommodatie zijn de te maken reserveringen voor groot onderhoud beduidend duurder dan in de huidige situatie, in variant I B gaan we bijvoorbeeld uit van circa € 288.000,- per jaar. Als laatste spelen de energielasten een grote rol in het exploitatieresultaat. Ook een BENG of ENG zwembad verbruikt nog grote hoeveelheden energie en met de huidige energietarieven drukt dat zwaar op de exploitatie. In variant I B zijn de kosten voor elektra circa € 560.000,- per jaar.

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - basis

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Inkomsten sporthal	€ 88.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000
Inkomsten zwembad	€ 220.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000
Horeca	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Baten totaal	€ 308.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00
Sportcentrum Oldambt - Lasten					
Kapitaallasten verenigingssport & zwemmen	€ 94.000	€ 555.000	€ 697.000	€ 1.381.000	€ 1.069.000
Kapitaallasten bewegingsonderwijs	€ -	€ 393.000	€ 408.000	€ 391.000	€ 380.000
Huisvestingslasten	€ 530.000	€ 805.000	€ 993.000	€ 1.493.000	€ 1.254.000
Niet gebouw gebonden	€ 676.000	€ 495.000	€ 647.000	€ 906.000	€ 763.000
Lasten totaal	€ 1.300.000	€ 2.248.000	€ 2.745.000	€ 4.171.000	€ 3.466.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 992.000	-€ 1.749.000	-€ 2.246.000	-€ 3.672.000	-€ 2.967.000

Figuur 7: Exploitatiebegroting basis

Mogelijkheid 1: verbeteren energieprestatie ENG

In de basisvariant wordt uitgegaan van bouwen volgens bouwbesluit (BENG). Hierin is maar beperkt gebudgetteerd voor bijvoorbeeld PV-panelen. Met de huidige energieprijzen kan het aantrekkelijk te zijn om te investeren in efficiëntere installaties en meer PV-panelen om meer duurzame energie op te wekken. Dit zorgt voor een hogere investering (en daarmee hogere afschrijving), maar voor lagere energielasten. Deze berekening wordt weergegeven in figuur 8. Hieruit blijkt dat het netto resultaat van deze twee variabelen positief is voor de exploitatie, maar het effect is niet groot genoeg om de tekorten terug te brengen tot de huidige situatie.

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - ENG

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Inkomsten sporthal	€ 88.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000
Inkomsten zwembad	€ 220.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000
Horeca	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Baten totaal	€ 308.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00
Sportcentrum Oldambt - Lasten					
Kapitaallasten verenigingssport & zwemmen	€ 94.000	€ 614.000	€ 770.000	€ 1.523.000	€ 1.182.000
Kapitaallasten bewegingsonderwijs	€ -	€ 434.000	€ 451.000	€ 431.000	€ 421.000
Huisvestingslasten	€ 530.000	€ 516.000	€ 633.000	€ 954.000	€ 803.000
Niet gebouw gebonden	€ 676.000	€ 495.000	€ 647.000	€ 906.000	€ 763.000
Lasten totaal	€ 1.300.000	€ 2.059.000	€ 2.501.000	€ 3.814.000	€ 3.169.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 992.000	-€ 1.560.000	-€ 2.002.000	-€ 3.315.000	-€ 2.670.000

Figuur 8: Exploitatiebegroting ENG

Mogelijkheid 2: circulaire restwaarde & langere afschrijftermijn

Naast de energieprestatie doet zich een andere, steeds belangrijkere ontwikkeling voor in de bouw: circulariteit. Met dit principe worden gebouwen ontworpen waarin niet langer alles wordt gestort en verlijmd, maar dat er rekening wordt gehouden met de losmaakbaarheid van bouwmaterialen én hoe deze aan het einde van de levensduur van het gebouw opnieuw kunnen worden gebruikt. Bovendien is met dit concept het voor gemeenten mogelijk om te rekenen met een restwaarde als een gebouw circulair is ontworpen. Zo blijft een deel van het gebouw op de balans staan, in plaats van dat deze volledig naar € 0 wordt afgeschreven. Echter op dit moment is het rekenen met een circulaire restwaarde vaak nog pionieren en ontdekken tussen gemeenten, accountants en producenten. Nog niet iedere accountant gaat hierin mee, daarom is het belangrijk om in zee te gaan met producenten die

achter hun producten staan en accountants kunnen overtuigen dat de materialen over 40 of 60 jaar nog waarde hebben. Circulaire bouw is ook niet per definitie duurder dan reguliere bouw, het gaat voornamelijk om het selecteren van partijen die hier zelf ook de meerwaarde van inzien. Op dit moment werken een handjevol gemeenten in Nederland hier al mee en wordt in die situaties gerekend met een relatief conservatieve restwaarde van tussen de 5% en 15%. Als we uitgaan van 15% restwaarde op het gebouw en een afschrijftermijn van 60 jaar in plaats van 40 jaar, heeft dat positief invloed op de exploitatie omdat dit (immers) de afschrijving drukt. Een neveneffect van afschrijven in 60 jaar is dat de totale rentelasten hoger zijn. De berekening wordt weergegeven in figuur 9. De berekening laat zien dat het rekenen met een circulaire restwaarde positief is voor de exploitatie, maar het effect niet zo groot is dat dit het tekort reduceert tot de huidige tekorten.

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - circulair

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Inkomsten sporthal	€ 88.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000
Inkomsten zwembad	€ 220.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000
Horeca	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Baten totaal	€ 308.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00
Sportcentrum Oldambt - Lasten					
Kapitaallasten verenigingssport & zwemmen	€ 94.000	€ 513.000	€ 644.000	€ 1.276.000	€ 987.000
Kapitaallasten bewegingsonderwijs	€ -	€ 363.000	€ 377.000	€ 361.000	€ 351.000
Huisvestingslasten	€ 530.000	€ 805.000	€ 993.000	€ 1.493.000	€ 1.254.000
Niet gebouw gebonden	€ 676.000	€ 495.000	€ 647.000	€ 906.000	€ 763.000
Lasten totaal	€ 1.300.000	€ 2.176.000	€ 2.661.000	€ 4.036.000	€ 3.355.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 992.000	-€ 1.677.000	-€ 2.162.000	-€ 3.537.000	-€ 2.856.000

Figuur 9: Exploitatiebegroting circulair

Mogelijkheid 3: aanvullende bezetting/extra gebruikers

De lagere bouwpreizen in het verleden gaven mogelijkheden om aanvullende functies te bouwen (zoals ruimten voor zorg) waarvan de marktconforme huur hoger lag dan de kostprijsdekkende huur. De opbrengsten van het verhuren van deze ruimte konden worden ingezet op het dekken van tekorten in de maatschappelijke functie. Met de huidige bouwpreizen zien wij dat dit niet langer het geval is. De kostprijsdekkende huur van nieuwe ontwikkelingen is in onze referenties hoger dan de marktconforme huur. Het bijbouwen van extra (commerciële) functies zal daarom niet bijdragen aan het verhogen van de haalbaarheid van het sportcentrum.

Er is mogelijk wel winst te behalen door meer inkomsten te genereren in de te realiseren ruimten. Op dit moment wordt in alle varianten gerekend met de huidige gecombineerde inkomsten van sporthal Stikkerlaan en zwembad de Watertoren. Ondanks dat er in de gesprekken geen concrete percentages of bedragen zijn genoemd voor extra opbrengsten in de nieuwe situatie (door extra bezetting verenigingen of extra bezoekersaantallen) kunnen we wel

verkennen of er een percentage aan extra inkomsten is die op het totaal significant kan bijdragen aan het verbeteren van de exploitatie.

Als we de coronajaren buiten beschouwing laten en de huidige exploitaties bekijken lijken de inkomsten uit bezoekers en verenigingen relatief stabiel. Bij zwembad de Watertoren fluctueert het inkomen tussen de € 200.000,- en € 220.000,- per jaar in de afgelopen 6 jaar. Bij sporthal Stikkerlaan fluctueert het inkomen tussen de € 26.000,- en € 42.000,- per jaar voor alleen de inkomsten van de verenigingen.

Om te verkennen in hoeverre extra inkomen bijdraagt aan de exploitatie, is 30% genomen als startpunt. Deze berekening wordt weergegeven in figuur 10. Om een uiterste op te zoeken is ook berekend hoe de exploitatie eruit ziet met 100% extra inkomsten. Deze berekening wordt weergegeven in figuur 11. Deze berekeningen laten zien dat de extra bijdragen in inkomsten wel invloed hebben op het terugdringen van het exploitatietekort, maar zelfs 100% extra inkomsten niet voldoende is om het tekort terug te dringen naar het huidige niveau.

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - +30% inkomsten

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Baten totaal	€ 308.000,00	€ 612.700,00	€ 612.700,00	€ 612.700,00	€ 612.700,00
Sportcentrum Oldambt - Lasten					
Lasten totaal	€ 1.300.000	€ 2.248.000	€ 2.745.000	€ 4.171.000	€ 3.466.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 992.000	-€ 1.635.300	-€ 2.132.300	-€ 3.558.300	-€ 2.853.300

Figuur 10: Exploitatie 30% extra inkomsten

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - +100% inkomsten

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Baten totaal	€ 308.000,00	€ 878.000,00	€ 878.000,00	€ 878.000,00	€ 878.000,00
Sportcentrum Oldambt - Lasten					
Lasten totaal	€ 1.300.000	€ 2.248.000	€ 2.745.000	€ 4.171.000	€ 3.466.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 992.000	-€ 1.370.000	-€ 1.867.000	-€ 3.293.000	-€ 2.588.000

Figuur 11: Exploitatie 100% extra inkomsten

Mogelijkheid 4: optimalisatie personeel

De grootste niet-gebouwgebonden lasten zijn in alle varianten het personeel. Deze zijn berekend door de vaste personele lasten van zwembad de Watertoren en sporthal Stikkerlaan terug te rekenen naar de lasten per m² voor het zwembaddeel en het sporthaldeel, en deze toe te passen op de nieuwe oppervlaktes. In de huidige situatie zijn de personeelslasten voor de Watertoren circa € 500.000,- per jaar en voor sporthal Stikkerlaan circa € 100.000,- per jaar vast personeel en € 50.000,- per jaar ingehuurd personeel. Met deze rekenmethode neemt de personele inzet lineair toe bij het toevoegen van m²'s aan het ruimteprogramma, terwijl in de praktijk een grotere accommodatie per m² efficiënter kan zijn voor de personele inzet dan een kleine accommodatie. Ook kan personeel mogelijk worden uitgewisseld tussen de twee functies in het gebouw.

Ons advies is om, als er een voorkeursvariant ligt, de noodzakelijke personele inzet verder te onderzoeken in samenwerking met de huidige beheerders. Het is op dit moment niet mogelijk om een meer nauwkeurige inschatting te maken dan de huidige lasten te extrapoleren, maar dit is wel een kostenpost waarop veel kan worden bespaard wanneer er efficiëntieslagen te maken zijn.

Mogelijkheid 5: alternatieve financieringsmogelijkheden

Alternatieve financieringsmogelijkheden kunnen zeer divers zijn. Op hoofdlijnen hebben wij de volgende mogelijkheden verkend:

- Ten eerste kan worden gedacht aan een deel zelfredzaamheid of vaste verhuur aan gebruikers of verenigingen. In de interviews is vastgesteld dat er weinig mogelijkheden liggen in bijdragen van verenigingen in financiële zin, expertise of beheertaken. Wij achten dit daarom (op dit moment) niet realistisch.
- Als het gaat om subsidieregelingen zijn zowel de *Stimulerende Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA)* alsook de *Specifieke Uitkering Stimulerende sport (SPUK)*, die dit jaar aflopen maar hoogstwaarschijnlijk ook na 1 januari 2024 een vervolg krijgen, zeker interessant voor de financiële haalbaarheid van het sportcentrum. De SPUK-regeling is vooral interessant als het gaat om investeringen en exploitatie van het sportcentrum. Compensatie hiervoor is ten hoogste 17,5% van de totale kosten. Voor deze regeling is geen onder- of bovengrens van toepassing voor de hoogte van de uitkering. De subsidieregeling BOSA is bedoeld om

investeringen en onderhoud (o.a. óók op het vlak van personele inzet op onderhoud en schoonmaak) van sportaccommodaties (o.a. sportcentra) te subsidiëren. Amateursportorganisaties (doorgaans verenigingen en stichtingen) maar ook (gemeentelijke) stichtingen kunnen hiervan gebruikmaken. Het subsidiepercentage bedraagt 20% van de totale kosten. Voor maatregelen m.b.t. duurzaamheid en toegankelijkheid is nog eens 10% extra subsidie beschikbaar. Om inzage te krijgen in hoeverre SPUK of BOSA vanuit financieel perspectief interessant is, is het verstandig om een aantal subsidiemodellen door te laten rekenen.

- Aanvullende inkomsten kunnen ook worden gegenereerd met sponsoring of reclame. De huidige exploitaties laten zien dat dit op dit moment niet van toepassing is. Hieraan kan na de realisatie wel aandacht worden besteed, maar de verwachting is dat dit niet om bedragen gaat die de haalbaarheid significant ten goede komen.

Het brengt veel onzekerheid met zich mee om te rekenen met subsidies die op dit moment gelden ten behoeve van een project dat over circa 4 jaar wordt gebouwd. Daarom is ervoor gekozen om deze subsidies niet door te rekenen in het exploitatiemodel.

Mogelijkheid 6: Dollard College & Sportcentrum

De komende periode wordt door ICSadviseurs in samenspraak met de gemeente een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld voor het voortgezet onderwijs. De toekomstige onderwijshuisvesting voor het Dollard College maakt hiervan onderdeel uit.

Gezien het feit dat de huidige locatie voor het sportcentrum als voorkeurslocatie dient, biedt dit mogelijk koppelkansen en de mogelijkheid om 'werk met werk' te combineren. Dit betekent vervolgens dat wanneer er in de toekomst, hypothetisch gezien, nieuwbouw voor het Dollard College van toepassing is, daarmee een kans bestaat om te komen tot één gebouw (bijvoorbeeld een onderwijs- en sportcampus) waarmee financiële voordelen kunnen worden behaald. Dit door te reduceren in te bouwen ruimten en daarmee vierkante meters.

Bovendien kan er op deze wijze een cofinanciering ontstaan vanuit verschillende beleidsinvallshoeken, waarbij de investeringen (deels) worden gedaan vanuit de portefeuilles 'Sportvoorzieningen' en 'Onderwijshuisvesting' vanuit de gemeente.

Gecombineerd resultaat exploitatiemogelijkheden

Concreet zijn er de onderstaande mogelijkheden verkend die positief kunnen bijdragen aan het exploitatieresultaat.

- Investeren in een betere energieprestatie
- Rekenen met een circulaire restwaarde & langere afschrijftermijn
- Optimalisatie personeel (op dit moment nog niet te concretiseren)
- Aanvullende bezetting/extra gebruikers (uitgangspunt nu: +30%)

Als we deze punten tegelijk toepassen in de berekening volgt daaruit het exploitatieresultaat zoals uiteengezet in figuur 12. In variant 1A is het verschil met de huidige variant het kleinst, op een exploitatietekort van circa € 1.370.000,- per jaar. Het grootste exploitatietekort is bij variant 2 op circa € 3.050.000 per jaar. We moeten concluderen dat het niet mogelijk is om de sportaccommodatie te realiseren binnen de huidige exploitatietekorten.

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - optimaal

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Inkomsten sporthal	€ 88.000	€ 150.700	€ 150.700	€ 150.700	€ 150.700
Inkomsten zwembad	€ 220.000	€ 442.000	€ 442.000	€ 442.000	€ 442.000
Horeca	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Baten totaal	€ 308.000,00	€ 612.700,00	€ 612.700,00	€ 612.700,00	€ 612.700,00
Sportcentrum Oldambt - Lasten					
Kapitaallasten verenigingssport & zwemmen	€ 94.000	€ 567.000	€ 712.000	€ 1.407.000	€ 1.092.000
Kapitaallasten bewegingsonderwijs	€ -	€ 401.000	€ 417.000	€ 398.000	€ 389.000
Huisvestingslasten	€ 530.000	€ 516.000	€ 633.000	€ 954.000	€ 803.000
Niet gebouw gebonden	€ 676.000	€ 495.000	€ 647.000	€ 906.000	€ 763.000
Lasten totaal	€ 1.300.000	€ 1.979.000	€ 2.409.000	€ 3.665.000	€ 3.047.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 992.000	-€ 1.366.300	-€ 1.796.300	-€ 3.052.300	-€ 2.434.300

Figuur 12: Gecombineerde exploitatiemogelijkheden

8. Conclusies en advies

Onderstaande tabel is een weerslag van het rapport. Deze tabel laat een vergelijk zien tussen de varianten en is vervolgens beoordeeld door ICSadviseurs. In de laatste rij (totaal) is ervoor gekozen om de factor financiële haalbaarheid zwaarder te laten wegen ten opzichte van de vier verschillende varianten.

	Variant I A & I B		Variant II		Variant III
	Sportcentrum Oldambt (conform huidige accommodaties)		Sportcentrum Oldambt (conform wens)		Sportcentrum Oldambt (conform normatief)
Draagvlak vanuit overheid	Zowel landelijk, provinciaal en lokaal zijn er voldoende kaders en aanknopingspunten om te komen tot nieuwbouw van een sportcentrum. 		Zowel landelijk, provinciaal en lokaal zijn er voldoende kaders en aanknopingspunten om te komen tot nieuwbouw van een sportcentrum. 		Zowel landelijk, provinciaal en lokaal zijn er voldoende kaders en aanknopingspunten om te komen tot nieuwbouw van een sportcentrum. 
Draagvlak Gebruikers	Voor deze variant is er op basis van de tekorten in functionaliteiten voor de binnensportaccommodaties (o.a. beperking in faciliteren wedstrijden) onvoldoende tot geen draagvlak vanuit de gebruikers.  Voor de gebruikers van de nieuw te bouwen zwembaden geldt (met de aanpassingen) dat zij hiermee content zullen zijn.		Voor deze variant is het draagvlak het grootst. Deze variant is een vertaalslag van wat de wensen en behoeften van de huidige gebruikers van de binnensportaccommodaties en het zwembad zijn. 		Voor deze variant is er draagvlak op basis van de huidige leden/leerlingenaantallen en de eerste prognoses. Vanuit de gebruikers zijn er zorgen geuit over de toekomstbestendigheid van de accommodaties. Ofwel wordt er binnen deze variant afdoende rekening gehouden met voldoende en geschikte accommodaties in relatie tot een te verwachten (door de gebruikers) grotere vraag naar zorggerelateerde activiteiten (o.a. medisch/therapeutisch zwemmen voor ouderen) en niet-traditionele c.q. anders georganiseerde sporten? 
Inspelen op trends en ontwikkelingen	Binnen deze variant voldoe je niet aan de huidige kwaliteitsnormen van de KVLO en NOC*NSF. Dit betekent onder andere dat je niet alle wedstrijden van de verenigingen kunt faciliteren en het bewegingsonderwijs (VO) in te kleine gymzalen plaatsvindt.  Voor de zwembaden geldt dat o.a. door het ontbreken van beweegbare bodems en de (te) krappe afmetingen voor het		Binnen deze variant wordt voldoende ingespeeld op het bieden van een passend aanbod voor zowel de binnensportverenigingen (trainingen én wedstrijden) als de scholen (bewegingsonderwijs). Deze variant voldoet daarmee (ruimschoots) aan de kwaliteitsnormen vanuit de KVLO en NOC*NSF en speelt in op trends en ontwikkelingen. 		Binnen deze variant wordt conform de normatieve behoefte voldoende ingespeeld op het bieden van een passend aanbod voor zowel de binnensportverenigingen (trainingen én wedstrijden) als de scholen (bewegingsonderwijs). De binnensportaccommodaties voldoen daarmee (ruimschoots) aan de kwaliteitsnormen vanuit de KVLO en NOC*NSF. Binnen deze variant wordt in mindere mate ingespeeld op trends en 

	doelgroepenbad een grote mate van flexibiliteit (bijv. het gelijktijdig laten plaatsvinden van meerdere activiteiten in de baden) ontbreekt.	Voor de zwembaden geldt dat door het toepassen van een separaat doelgroepenbad en gebruikmaking van beweegbare bodems er optimaal kan worden ingespeeld op trends en ontwikkelingen, zoals zorggerelateerde activiteiten (o.a. senior zwemmen).	ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de binnensport als ook voor de zwemsport. Reden hiervoor is dat zorggerelateerde activiteiten (vooral in relatie tot de zwemsport) en niet-traditionele c.q. anders georganiseerde sporten (vooral in relatie tot de binnensport) in deze variant niet optimaal worden gefaciliteerd.
Ruimtelijke haalbaarheid	Het toekomstige sportcentrum is inpasbaar op de voorkeurslocatie. 	Het toekomstige sportcentrum is inpasbaar op de voorkeurslocatie. 	Het toekomstige sportcentrum is inpasbaar op de voorkeurslocatie. 
Financiële haalbaarheid	Nieuwbouw sportcentrum I A: Totale investering: € 22.900.000 Jaarlijkse dekking kapitaallasten: € 948.000 Jaarlijkse aanvullende subsidie: € 801.000 Nieuwbouw sportcentrum I B: Totale investering: € 26.700.000 Jaarlijkse dekking kapitaallasten: € 1.105.000 Jaarlijkse aanvullende subsidie: € 1.141.000	Nieuwbouw sportcentrum: Totale investering: € 42.800.000 Jaarlijkse dekking kapitaallasten: € 1.772.000 Jaarlijkse aanvullende subsidie: € 1.899.000	Nieuwbouw sportcentrum: Totale investering: € 35.000.000 Jaarlijkse dekking kapitaallasten: € 1.449.000 Jaarlijkse aanvullende subsidie: € 1.517.000
Totaal	3x  0x  2x 	3x  0x  4x 	2x  2x  2x 

ADVISEURS

Doel van dit onderzoek is in kaart te brengen in hoeverre het haalbaar is om een nieuw zwembad en een nieuwe sporthal te bouwen met het exploitatiesaldo van zwembad de Watertoren en de sporthal aan de Stikkerlaan als uitgangspunt. Hierbij rekening houdend met de vooraf benoemde aandachtspunten en eisen en, waar mogelijk, de wensen van de verenigingen. In dit rapport is dit inzichtelijk gemaakt door vier varianten uit te werken. Conclusie is dat geen enkele variant financieel past binnen het exploitatiesaldo van de huidige accommodatie, circa € 1.000.000. Er moet jaarlijks in alle varianten substantieel een bedrag bij. In dit kader is het, mits de keuze wordt gemaakt verder onderzoek te doen, te overwegen om, zoals in paragraaf 7.4 benoemd, een aantal mogelijkheden die bijdragen aan de financiële haalbaarheid verder in kaart te brengen. Dit met als resultaat meer verfijnde exploitatieberekeningen en rekenmodellen voor subsidies als bijvoorbeeld BOSA en SPUK.

Verder is de conclusie dat het is aan te bevelen, mocht in de toekomst alsnog tot nieuwbouw worden overgegaan, om van variant I A of variant I B afstand te doen. Dit vooral vanuit het oogpunt dat voor de verenigingen niet alle wedstrijden kunnen worden gefaciliteerd, het bewegingsonderwijs binnen deze varianten niet op een passende wijze kan worden ingevuld en de multifunctionaliteit en flexibiliteit voor de zwemsport ontbreekt. Wanneer afstand wordt genomen van variant I A en I B betekent dit dat variant II en variant III overblijven. Los van het feit dat ook deze varianten niet passen binnen het huidige exploitatiesaldo, ligt de keuze inhoudelijk niet zozeer op het faciliteren van de binnensport, maar vooral op de afweging in hoeverre aan alle wensen wordt voldaan vanuit de gebruikers (variant II) versus het faciliteren van de zwemsport op basis van de huidige en toekomstige programmering, waarbij in mindere mate wordt ingespeeld op activiteiten die zich, gezien de landelijke trends en ledenontwikkelingen bij de gebruikers, nu en in de toekomst naar verwachting gaan voordoen. Dit door het ontbreken van een doelgroepenbad in variant III ten opzichte van variant II.



Bijlage I: Uitwerking startbijeenkomst

Behouden	Zelfstandigheid/herkenbaarheid verenigingen, vier badmintonvelden, ruimte voor opslag, betaalbaar houden van de zaalhuur voor zaalvoetbal, goede sportvloer, multifunctionele belijning, een vloer geschikt voor kunstschaatsen minimaal 20x40 m , tijden van sport, zaal met gaten voor korfbalpalen , zaal groot en hoog genoeg voor seniorenkorfbal, horeca voor de derde helft voor verenigingen, centrale ligging, berging naast zwembad, gewoon zwembad (niet subtropisch), ondiep bad (aquarobic/beweegbaden), 25 meter bad, duikplank, privacy tijdens gymles.
Veranderen	Meer ruimte om zaalvoetbalveld heen (eis KNVB), EWBC: minimaal vier velden, goede opslag voor netten, buitenbaan naast houten vloer binnen voor rolschaatsen, skeeleren e.d. voldoende tribune voor evenementen, samenwerking tussen meerdere verenigingen van tevoren onderzoeken, isolatie en duurzaamheid (zwembad), meer en grotere zaalruimte, overdekt skatepark (skateboarden/skeeleren), inrichting (vernieuwend), meer trainingsmogelijkheden (tijd) waterpolo, meer badwater, meer diepe baden, VO-scholen samen met kinderopvang, sportverenigingen, instanties, zorgcentra (stagemogelijkheden) Volleybal: minimaal vier velden met een speelruimte van 25x45 meter, opslag voor materialen, kantine met zicht op velden, net tussen velden, tribune over de lengte, betaalbare tarieven (contributie), verende vloer.
Ambities/stimuleren	50 meter bad (de enige in Groningen, wedstrijden, geld genereren, zwemclub voor volwassenen ruimte om te groeien), triatlon (zwemmen, fietsen, lopen), groter bad van 8 banen, basketbal groter worden (meer leden), clubhuis bij zwembad, sfeerlicht, moderne tijdwaarneming en scoreborden, moderne douches (aandacht voor vrouwen met lang haar), kleedkamer NIET met inrij van zwembad, goed onderhoud, drempelloos bewegen, vaste ruimte voor VO voor materiaal + overblijfruimte, kunstschaatsen zowel breedtesport al competitie uitbreiden, zwemles voor ISK en onderbouw VO, omnisport binnen/buitensport 7 dagen per week, duiklessen voor minder validen (lift voor in het water, beweegbare bodem), groot basketbalveld buiten, badminton minimaal 6 banen ('s avonds, 's morgens, 's middags) (aangepaste) belijning sportvelden voor school. Locatie: stadspark, samenwerking met Dollard College, beweegvriendelijke omgeving, sportboulevard (sport, onderwijs, campus), vanaf A7 rij je Winschoten in met rechts alle sport en onderwijs, gezamenlijke exploitatie en organisatie (overdag gebruik door onderwijs en andere maatschappelijke organisaties, daarna door sportverenigingen. Oude parkhal terugkopen voor bijvoorbeeld kunstschaatsen, parkeren aan andere zijde met loopbrug, VO maakt nu al gebruik van sportvelden WVV.
Randvoorwaarden	Verschillende VO vestingen moeten van elkaar weten hoeveel leerlingen gehuisvest moeten worden (totale bezettingsgraad), vier badmintonvelden, minimaal 3 grote velden voor een team van 12+ spelers, laadpalen elektrische auto's, goed dempende vloeren, sportcomplex centraal gelegen (voor bezoekers en VO), zwembad minimaal 3 meter diep, duikbad voor schoonspringen, grotere tribune zwembad, beter reserveerbare (gratis) overleguimtes (voor o.a. oudergesprek), toegang gelijkvloers, goed openbaar vervoer naar sportcomplex, goede ventilatie en temperatuur, bereikbaar/veilig, tribune (ook buiten). VO (Dollard): niet verspreid over verschillende locaties, geen lestijd verloren laten gaan i.v.m. reistijd, sporthal naast de school, geen overlast omwonenden, sporthal niet delen met andere lesgever (overlast), rekening houden met verschillende activiteiten (spel, turnen, dans, zelfverdediging, atletiek), goede akoestiek, dichtbij (huidige) WVV veld, daglicht in de zalen.
Samenwerken	Exploitatie/beheer horeca (verdienmodel verenigingen), winkel, woningbouw, ouderen/jongeren, kinderdagverblijven, gemeente met bedrijfsleven, zwemverenigingen samen, overdag sporten wellicht samen met professional, commercieel, zorg. Samenwerking COA/WVV, samenwerking Lentis/WVV.
Stimuleren/vernieuwen	LED kleuren verlichting, vloerprojectie (lijnen op vloer, ringen), geluidsinstallatie zwembad, luchtzuivering, goede startblokken met schuiven voor de elektronische startwaarneming, digitaal scorebord (waterpolo), integratie scorebord + sportlink (digitale wedstrijd vastlegging), akoestiek deelbare sporthal (geluidsarme wanden), aardbevingsbestendig, klimaat zwembad, compartimentering, virtueel sporten.

Behouden



Ambitions



Randvoorwaarden



Wat niet?



Bijlage II: Bezettingsrooster sportcomplex Stikkerlaan

[illegible]

Bijlage III: Normatieve behoefte bewegingsonderwijs Dollard College (locatie Hommesplein en PRO Winschoten)

Dollard College

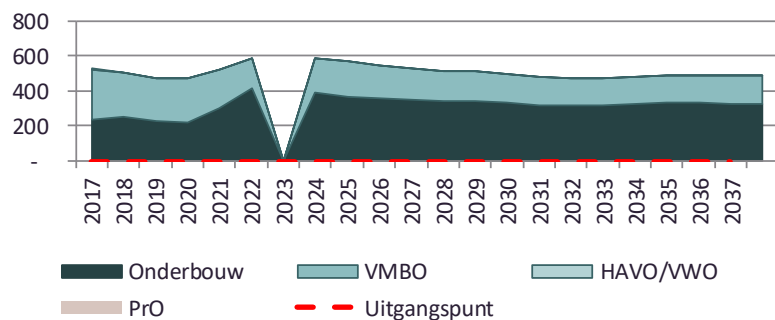
Huidige normatieve LO behoefte	aantal	m ² /ln	factor	lestidn.
Onderbouw	449	1,66	*32/460	52
Bovenbouw HAVO/VWO	484	0,78	*32/460	26
Totaal	933			78
Dit aantal lestijden correspondeert met:				1,95 zaaldelen

Ontwikkeling LO behoefte	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Onderbouw	46	52	45	43	42	42	41	41	40	39	38	38	38	37	37	38	38
Bovenbouw HAVO/VWO	24	26	23	22	21	21	21	21	20	20	19	19	19	19	19	19	19
Totaal lestijden	70	78	68	65	63	63	62	62	61	58	58	57	57	56	56	57	58
Idem, aantal zalen	1,75	1,95	1,69	1,62	1,59	1,57	1,55	1,56	1,52	1,46	1,44	1,43	1,42	1,40	1,40	1,41	1,44

Ubbo Emmius

Totaal aantal leerlingen, volgens ILT oktober 2022

Indicatie Prognose**



Omdat voor 2023 het aantal leerlingen om onverklaarbare redenen niet in beeld is doordat exacte gegevens uit de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO) ontbreken, hebben we niet, net als voor het Dollard College, de huidige normatieve LO-behoefte in beeld kunnen brengen. Wel hebben we met de gegevens die voor handen zijn een eigen berekening gemaakt. Deze is als volgt:

De formule is: aantal lln * m²/lln * klasfactor

Onderbouw: $300 * 1,66 * 31 / 460 = 35$ lestijden per week

Bovenbouw: $300 * 1,25 * 32 / 460 = 17$ lestijden per week (er is hier voor de m²/lln een gemiddelde genomen tussen TLW/GLW en BLW, omdat de verhouding ons niet bekend is).

In totaal 52 lestijden per week. De capaciteit is 40 lestijden per week. Dat is dus ongeveer **1,3 zaaldeel** voor het Ubbo Emmius.

Bijlage IV: Ruimtestaten

Globaal Ruimteprogramma nieuwe sporthal en nieuwe zwembad - gemeente Oldambt				
Variant I	Aantal	m² FNO	m² totaal	Opmerkingen
entree / wachtruimte			288	
hoofdentree	1	65	65	
schoolentree	1	65	65	
Wachtruimte / receptie	1	50	50	
Kantoorruimte	1	30	30	
Vergader ruimte zwembad	1	33	33	
Vergader ruimte sporthal	1	35	35	
Beheerdersruimte	1	10	10	
Horeca			180	
keuken / berging	1	50	50	samen gevoegde ruimten
Kantine sporthal	1	130	130	samen gevoegde ruimten
Facilitaire ruimten			510	
toiletten	4	8	32	afhankelijk van aantal bouwlagen
technische ruimten	4	50	200	diverse ruimten samen gevoegd
Vergader ruimte zwembad	1	33	33	
Vergader ruimte sporthal	1	35	35	
Beheerdersruimte	2	10	20	
schoonmaakhok	1	10	10	diverse ruimten samen gevoegd
Berging zwembadmateriaal & berg ruimte verenigingen	4	45	180	
Bassins binnenbad & perrons			1.373	
doelgroepenbad (Watertoren)	1	148	148	7,2x20,5
perron lange zijde I	1	57	57	2,8x20,5
perron lange zijde II	1	45	45	2,2x20,5
perron korte zijde start	1	21	21	2,9x7,2
wedstrijdbad (Watertoren)	1	362	362	25x14,5
perron lange zijde I	1	63	63	2,5x25
perron lange zijde II	1	63	63	2,5x25
perron korte zijde start	1	58	58	4x14,5
perron korte zijde overkant	1	44	44	3x14,5
tribune wedstrijdbad	1	75	75	
wedstrijdbad / doelgroepenbad (De Hardenberg)	1	250	250	10x25
perron lange zijde I	1	38	38	1,5x25
perron lange zijde II	1	90	90	3,6x25
perron korte zijde start	1	27	27	2,7x10
perron korte zijde overkant	1	33	33	3,3x10
Kleedruimten zwembad			405	
kleedkamers wedstrijdbad	2	18	36	
kleedkamers doelgroepenbad	2	30	60	
kleedkamers wedstrijdbad / doelgroepenbad	2	24	48	
doucheruimten incl toiletten doelgroepenbad	6	27	162	
kleedkamer badpersoneel incl. douche en toilet	1	14	14	
wisselcabines	1	85	85	samen voeging 2 locaties
Sport			1.903	
sporthal	1	950	950	42x22
sportzaal	1	448	448	16x28
gymzaal	1	252	252	12x21
toeschouwersruimte sporthal vast	1	122	122	
toestellenberging gymzaal	1	34	34	
toestellenberging sporthal	1	34	34	
toestellenberging sporthal 2	1	26	26	
toestellenberging sportzaal	1	37	37	
Kleedruimten sport			324	
toilet MIVA	1	5	5	
scheidrechtterskleedkamer & douches	1	9	9,3	
kleedkamers gymzaal incl. douche/wasruimte en toilet	1	50	50	
kleedkamers gymzaal incl. douche/wasruimte en toilet	1	56	56	
kleedkamer sporthal incl. douche was ruimte en toilet	1	56	56	
kleedkamer sporthal incl. douche was ruimte en toilet	1	56	56	
kleedkamer sportzaal incl. douche was ruimte en toilet	1	33	33	
kleedkamer sportzaal incl. douche was ruimte en toilet	1	33	33	
docentenruimte gymzaal incl. toilet	1	8	8,4	
docentenruimte sporthal incl. toilet	1	8	8,4	
docentenruimte sportzaal incl. toilet	1	10	9,5	
TOTAAL			4.982	
Entree/centrale hal/wachtruimte			288	
Horeca			180	
facilitaire ruimtes			510	
bassins binnenbad			1.373	
kleedruimten zwembad			405	
sport			1.903	
kleedruimten sport			324	
totaal m² fno			4.982	
Tussen BVO en FNO			1,2	
totaal m² bvo			5.978	
Buitenruimte	aantal			
Autoparkeerplekken regulier	60	13	747	Behoeft berekening 2,7 auto per 100 m2 BVO
Autoparkeerplekken MIVA	2	21	42	2% van het totale aantal parkeerplaatsen met een minimum van 2
Fietsparkeerplekken	60	2	90	4 plekken per 100m2 BVO
Totaal			879	
Toeslag verkeerruimten (paden en wegen) & onvoorzien 15%			1.011	
Totaal binnen- en buitenruimte			6.989	

Globaal Ruimteprogramma nieuwe sporthal en nieuwe zwembad - gemeente Oldambt

Variant II	Aantal	m² FNO	m² totaal	Opmerkingen
Algemene ruimtes				
Entree / centrale hal			107	
Hoofdentree	1	15	15	
Kantoor beheerders	1	20	20	
Vergaderimte(n) Teamkamer (zwembad/ sporthal)	1	60	60	
opslag technische dienst	1	12	12	
Horeca			245	
Café	1	175	175	geheel afhankelijk van te verwachten aantallen bezoekers
keuken	1	40	40	
berging	1	20	20	
koel- vriescellen	2	5	10	
Facilitaire ruimten			1.156	
toiletten entree / horeca	2	12	24	4 heren/ 4 dames - aantallen afhankelijk van te verwachten aantal bezoekers & aantal bouwlagen
toilet minder validen	1	5	5	idem
werkkast	4	3	12	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	1	15	15	koppelen aan \teamkamer?
Technische ruimte voor de WZ	1	500	500	meestal in de kelder, alles afhankelijk van hoogte & oppervlakte buffers en keuze filtratie
technische ruimte	1	600	600	voor WTB
subtotaal			1.508	
Zwembad en sporthal				
Basins binnenbad			2.043	
wedstrijdbad 6 baans	1	385	385	25 x 15,4 x 2,6m
perron lange zijde I	1	63	63	25 x 2,5m
perron lange zijde II	1	63	63	25 x 2,5m
perron korte zijde start	1	84	84	21 x 4
perron korte zijde overkant	1	63	63	21 x 3 m (was 18,5 x 4)
wedstrijdbad 8 baans	1	525	525	25 x 21 x 2,6m
perron lange zijde I	1	63	63	25 x 2,5m
perron lange zijde II	1	63	63	25 x 2,5m
perron korte zijde start	1	84	84	21 x 4
perron korte zijde overkant	1	63	63	21 x 3 m (was 18,5 x 4)
doelroepenbad	1	200	200	10x20
perron lange zijde I	1	50	50	2,5x20
perron lange zijde II	1	50	50	2,5x20
perron korte zijde start	1	25	25	2,5x10
perron korte zijde overkant	1	25	25	2,5x10
badmeesterspost/jury/wedstrijdruimte/EHBO/massage ruimte	1	20	20	
toeschouwersruimte op verdieping wedstrijdbad (200 plaatsen)	1	100	100	
perron lange zijde tribune (50 plaatsen, lange zijde doelgroepenbad)	1	25	25	
Rolstoellift	1	3	3	
Elektronisch aftakstelsysteem	1	1	1	optioneel voor 8-baans bad
toiletten zwembad	2	5	10	
Bergingen baden	4	20	80	2 bergingen doelgroepenbad, 2x bergingen wedstrijdbaden
Kleedruimten zwembad			184	
kleedkamers	4	20	80	
doucheruimte	1	15	15	
wisselcabines	20	1,68	34	
gezinscabines	6	4	24	
mindervaliden kleedkamer / toilet	1	8	8	
make up ruimte	1	6	6	
afsluitbare garderobekasten	150	0,18	13,5	
werkkast	1	4,00	4	
Sport			3.987	
wedstrijdhal	1	1344	1.344	48x28x9
trainingshal	1	1150	1.150	44,2x26x7
gymzalen	2	364	728	14x26x5,5 (minimale VO norm KVL0: 14m x 22m Aanbeveling: 14m x 26m welke we overnemen.
toeschouwersruimte sporthal vast	500	0,5	250	verdelen over de sporthallen? Juist bundelen? Vast of flexibel?
ehbo ruimte	3	10	30	
Toestellenberging gymzaal	2	45	90	
toestellenberging sporthal	6	45	270	
docentenruimte/scheidsrechtersruimte	5	25	125	
Kleedruimten sport			618	
toiletten	8	2	16	toilet met wasbakje voor vullen flesjes water
werkkast	1	10	10	
kleedkamers sporthal	12	25	300	
kleedkamers gymzaal	4	25	100	
doucheruimte	16	12	192	aantallen nog te bespreken
subtotaal m²			6.832	
TOTAAL			8.340	
Entree/centrale hal			107	
Horeca			245	
facilitaire ruimtes			1.156	
basins binnenbad			2.043	
kleedruimten zwembad			184	
sport			3.987	
kleedruimten sport			618	
totaal m² fno			8.340	
Tussen BVO en FNO			1,2	
totaal m² bvo			10.008	
Buitenruimte	aantal			
Autoparkeerplekken regulier	100	13	1.251	Behoeftberekening 2,7 auto per 100 m2 BVO
Autoparkeerplekken MIVA	2	21	42	2% van het totale aantal parkeerplaatsen met een minimum van 2
Autoparkeerplekken elektrisch	100	2	150	4 plekken per 100m2 BVO
Fietsparkeerplekken	1	150	150	Parkeeruit\ touringcar
Totaal			1.593	
Toeslag verkeersruimten (paden en wegen) & onvoorzien 15%			1.832	
Totaal binnen- en buitenruimte			11.840	

Globaal Ruimteprogramma nieuwe sporthal en nieuwe zwembad - gemeente Oldambt

Variant III	Aantal	m² FNO	m² totaal	Opmerkingen
Algemene ruimtes				
Entree / centrale hal			107	
Hoofdentree	1	15	15	
Kantoor beheerders	1	20	20	
Vergaderruimte(n) Teamkamer (zwembad/ sporthal)	1	60	60	
opslag technische dienst	1	12	12	
Horeca			245	
Café	1	175	175	geheel afhankelijk van te verwachten aantallen bezoekers
keuken	1	40	40	
berging	1	20	20	
koel- vriescellen	2	5	10	
Facilitaire ruimtes			1.156	
toiletten entree / horeca	2	12	24	4 heren/4 dames - aantallen afhankelijk van te verwachten aantal bezoekers & aantal bouwlagen
toilet minder validen	1	5	5	idem
werkkast	4	3	12	
kleedruimte personeel, inclusief douche/toilet	1	15	15	koppelen aan Teamkamer?
Technische ruimte voor de WZ	1	500	500	meestal in de kelder, alles afhankelijk van hoogte & oppervlakte buffers en keuze filtratie
technische ruimte	1	600	600	voor WTB
subtotaal			1.508	
Zwembad en sporthal				
Bassins binnenbad			1.693	
wedstrijdbad 6 baans / doelgroepenbad	1	385	385	25 x 15,4 x 2,6m
perron lange zijde I	1	63	63	25 x 2,5m
perron lange zijde II	1	63	63	25 x 2,5m
perron korte zijde start	1	84	84	21 x 4
perron korte zijde overkant	1	63	63	21 x 3 m (was 18,5 x 4)
wedstrijdbad 8 baans	1	525	525	25 x 21 x 2,6m
perron lange zijde I	1	63	63	25 x 2,5m
perron lange zijde II	1	63	63	25 x 2,5m
perron korte zijde start	1	84	84	21 x 4
perron korte zijde overkant	1	63	63	21 x 3 m (was 18,5 x 4)
badmeesterspost/jury/wedstrijdruimte/EHBO/massageruimte	1	20	20	
toeschouwersruimte op verdieping wedstrijdbad (200 plaatsen)	1	100	100	
perron lange zijde tribune (50 plaatsen, lange zijde doelgroepenbad)	1	25	25	
Rolstoellift	1	3	3	
Elektronisch aftiksysteem	1	1	1	optioneel voor 8-baans bad
toiletten zwembad	2	5	10	
Bergingen baden	4	20	80	2 bergingen doelgroepenbad, 2x bergingen wedstrijdbaden
Kleedruimten zwembad			184	
kleedkamers	4	20	80	
doucheruimte	1	15	15	
wisselcabines	20	1,68	34	
gezinscabines	6	4	24	
mindervaliden kleedkamer / toilet	1	8	8	
make up ruimte	1	6	6	
afsluitbare garderobekasten	150	0,18	13,5	
werkkast	1	4,00	4	
Sport			3.159	
wedstrijdhal	1	1.344	1.344	48x28x9
trainingshal	1	1.150	1.150	44,2x26x7
toeschouwersruimte sporthal vast	500	0,5	250	verdelen over de sporthallen? Juist bundelen? Vast of flexibel?
ehbo ruimte	2	10	20	
toestellenberging sporthal	6	45	270	
docentenruimte/scheidsrechtersruimte	5	25	125	
Kleedruimten sport			466	
toiletten	6	2	12	toilet met wasbakje voor vullen flesjes water
werkkast	1	10	10	
kleedkamers sporthal	12	25	300	
doucheruimte	12	12	144	aantallen nog te bespreken
subtotaal m²			5.502	
TOTAAL			7.010	
Entree/centrale hal			107	
Horeca			245	
facilitaire ruimtes			1.156	
bassins binnenbad			1.693	
kleedruimten zwembad			184	
sport			3.159	
kleedruimten sport			466	
totaal m² fno			7.010	
Tussen BVO en FNO			1,2	
totaal m² bvo			8.412	
Buitenruimte	aantal			
Autoparkeerplekken regulier	84	13	1.052	Behoefteberekening 2,7 auto per 100 m2 BVO
Autoparkeerplekken MIVA	2	21	35	2% van het totale aantal parkeerplaatsen met een minimum van 2
Autoparkeerplekken elektrisch	84	2	126	4 plekken per 100m2 BVO
Fietsparkeerplekken	1	150	150	Parkeerruimte touringcar
Totaal			1.363	
Toeslag verkeerruimten (paden en wegen) & onvoorzien 15%			1.567	
Totaal binnen- en buitenruimte			9.980	

Bijlage V: Locaties

Locatie Meidoornlaan

Eigenschappen:

- Voldoende oppervlakte
- Geen eigendom
- Ontsluiting matig
- OV matig, via St. Vitusholt
- Kwetsbare landschapsvensers Lanengebied
- Inpassing AKZO-zoutlocatie(s)
- Waarschijnlijk maatschappelijk gevoelig, nabijheid woonbebouwing
- Onderdeel stadspatroon Winschoten

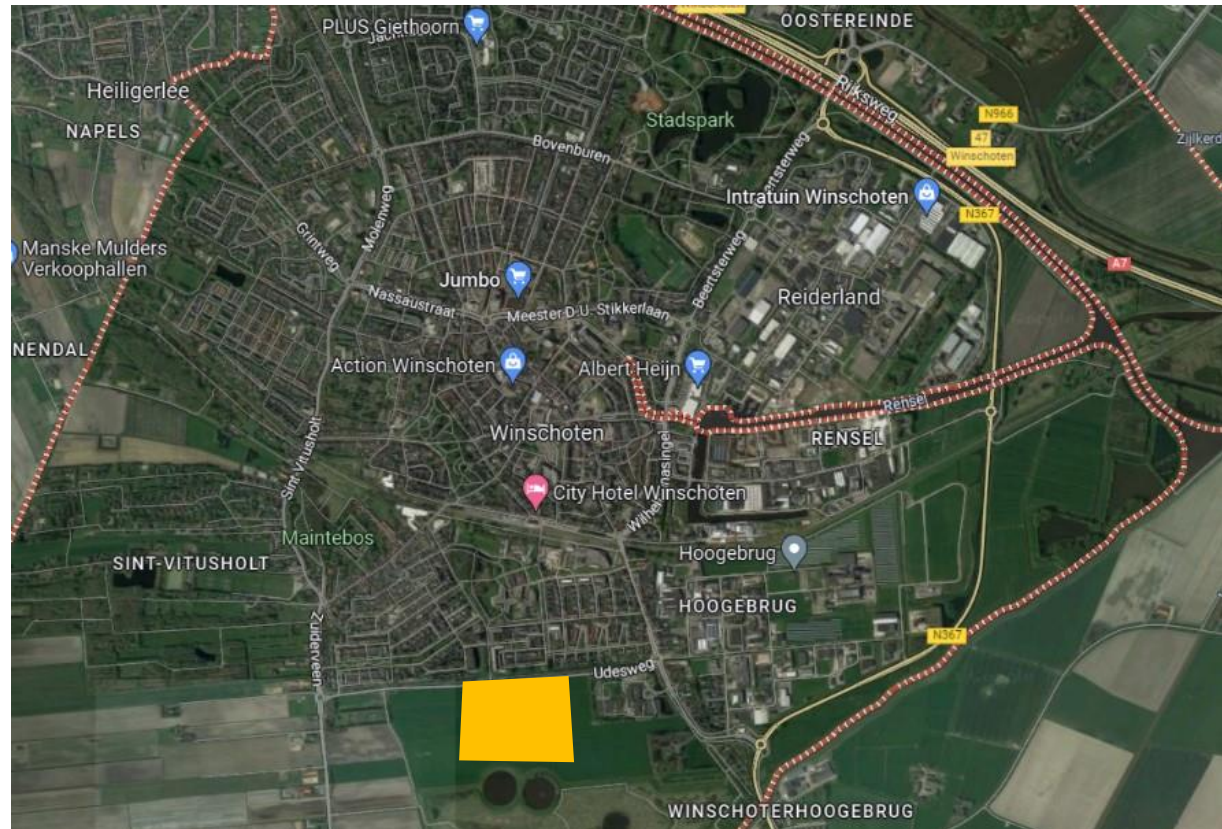


5 april 2023

Locatie Udesweg

Eigenschappen:

- Voldoende oppervlakte
- Geen eigendom
- Goede bereikbaarheid met auto en fiets
- Goede ontsluiting OV
- Bijdrage groene structuurzone Winschoten Zuid
- Ligging voortzetting Blauwe Loper-route



22 mei 2023

Locaties Stadspark

Eigenschappen:

- Oppervlakte krap bemeten
- Overwegend eigendom gemeente
- Goede bereikbaarheid met auto en fiets
- Goede ontsluiting
- Onderdeel stadspatroom Winschoten
- Maatschappelijk gevoelig als locatie
- Demping vijvers, compensatie nodig voor waterberging
- Verplaatsing functies: kinderboerderij, sport- en bedrijfscomplex
- Ligging aan Blauwe Loper-route

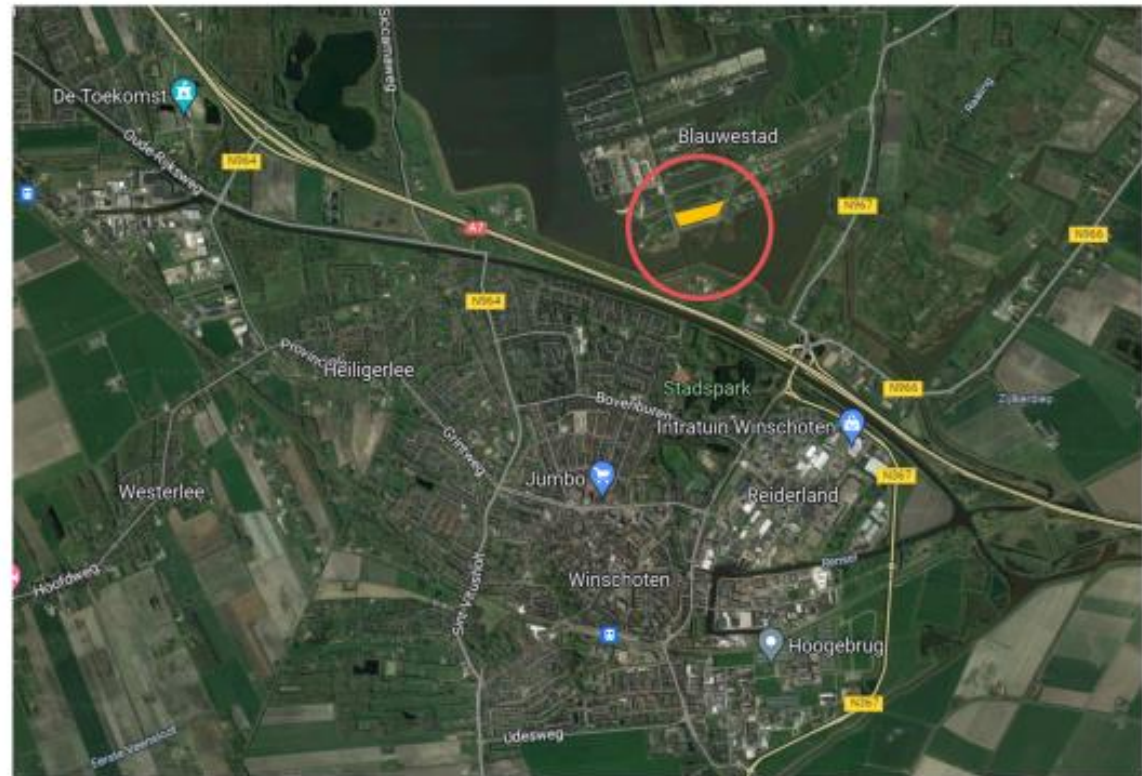


5 april 2023

Locatie 'Bovist'

Eigenschappen:

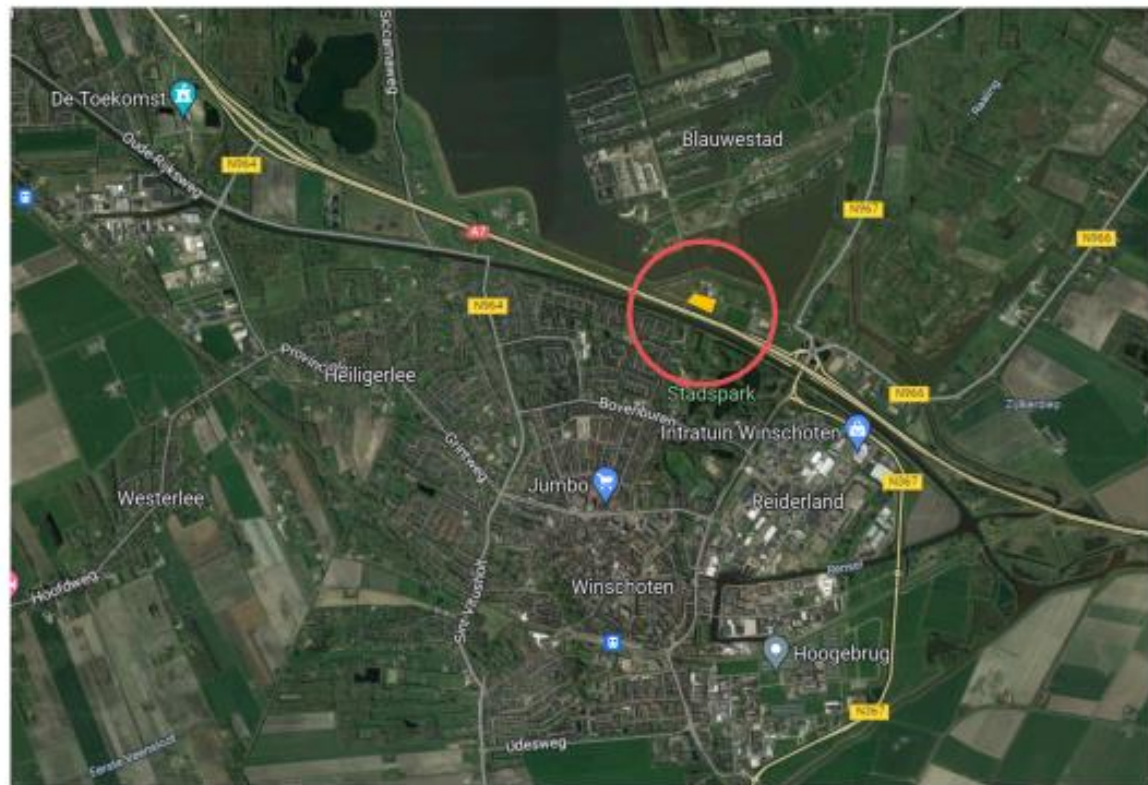
- Eigendom provincie
- Goede bereikbaarheid vanuit Winschoten via fietsbrug over A7
- Gebied circa 23.000 m²



Locatie 'Oostereinde'

Eigenschappen:

- Eigendom provincie
- Goede bereikbaarheid vanuit Winschoten via fietsbrug over A7
- Circa 13.000 m²

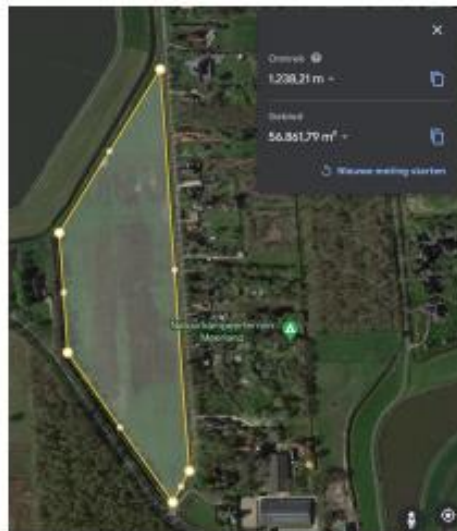


5 april 2023

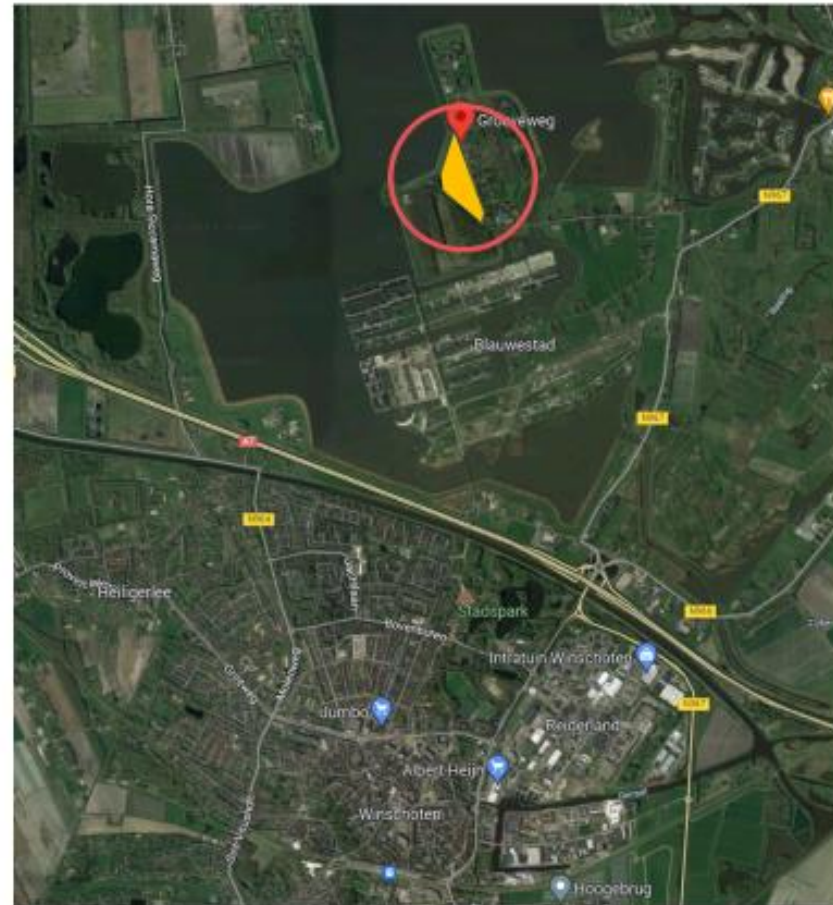
Locatie 'Groeveweg'

Eigenschappen:

- Eigendom gemeente
- Zeer nat land, momenteel verhuurd
- Circa 55.000 m²



5 april 2023



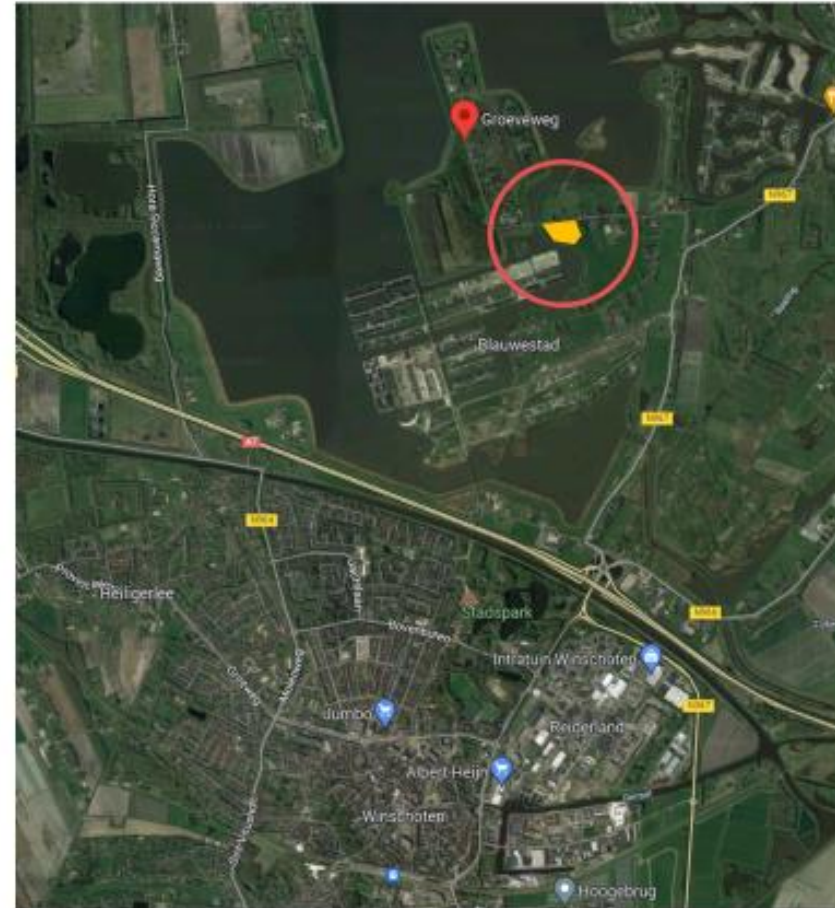
Locatie 'Zuiderringdijk'

Eigenschappen:

- Eigendom gemeente
- Momenteel verhuurd
- Circa 20.000 m²



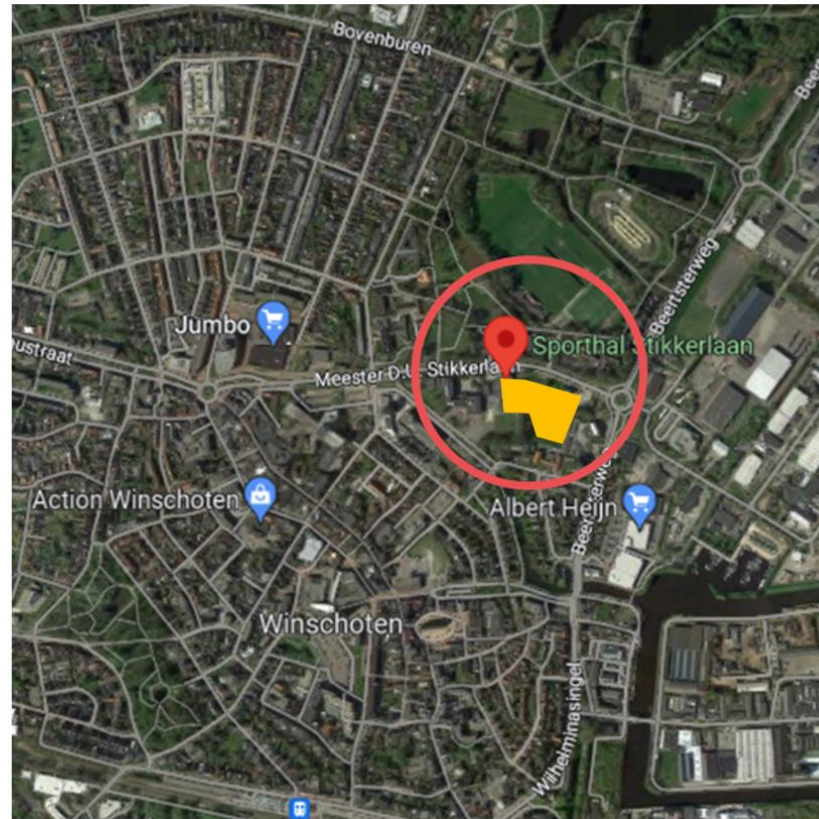
5 april 2023



Huidige locatie

Eigenschappen:

- Zwembad en sporthal realiseren bij het huidige Dollard College
- Circa 13.000 m²



22 mei 2023

Bijlage VI: Investeringsoverzicht

	Variant I A - BENG				Variant I B - BENG				Variant II - BENG				Variant III - BENG			
	eenh	prijs/%	m²	investering	m²	investering	m²	investering	m²	investering	m²	investering	m²	investering	m²	investering
A Grondkosten				€ 468.075		€ 524.295		€ 888.000		€ 736.275						
Grond, sloop en bouwrijp	75		6241	€ 468.075	6991	€ 524.295	11840	€ 888.000	9817	€ 736.275						
B Bouwkosten				€ 15.080.104		€ 17.623.393		€ 28.165.269		€ 23.065.493						
Sportcentrum	€ 2.225		3848	€ 8.562.690	3846	€ 8.557.350	7336	€ 16.321.710	6160	€ 13.705.110						
Zwembad	€ 3.690		1486	€ 5.481.864	2134	€ 7.872.984	2672	€ 9.861.156	2090	€ 7.713.576						
Terrein	€ 350		907	€ 317.450	1011	€ 353.850	1832	€ 641.200	1567	€ 548.450						
bouwkosten onvoorzien	5%			€ 718.100		€ 839.209		€ 1.341.203		€ 1.098.357						
C Directiekosten				€ 1.943.522		€ 2.268.461		€ 3.631.659		€ 2.975.221						
Advies, management en onderzoeken	12,5%			€ 1.943.522		€ 2.268.461		€ 3.631.659		€ 2.975.221						
D Bijkomende kosten				€ 1.399.336		€ 1.633.292		€ 2.614.794		€ 2.142.159						
Leges, Nuts en projectonvoorzien	8%			€ 1.399.336		€ 1.633.292		€ 2.614.794		€ 2.142.159						
Totaalinvestering (excl. btw)				€ 18.891.038		€ 22.049.441		€ 35.299.722		€ 28.919.148						
E BTW				€ 3.967.118		€ 4.630.383		€ 7.412.942		€ 6.073.021						
BTW	21%			€ 3.967.118		€ 4.630.383		€ 7.412.942		€ 6.073.021						
SPUKregeling	0%															
Totaalinvestering incl. btw				€ 22.858.156		€ 26.679.824		€ 42.712.664		€ 34.992.169						
€/m² BVO				€ 4.285		€ 4.462		€ 4.268		€ 4.241						
<i>afronding budget</i>				€ 22.900.000		€ 26.700.000		€ 42.800.000		€ 35.000.000						

		Variant I A - ENG			Variant I B - ENG			Variant II - ENG			Variant III - ENG				
		eenh	prijs/%	m²	investering	m²	investering	m²	investering	m²	investering				
A	Grondkosten			€	468.075	€	524.295	€	888.000	€	736.275				
	Grond, sloop en bouwrijp	75	6241	€	468.075	6991	€	524.295	11840	€	888.000	9817	€	736.275	
B	Bouwkosten			€	16.714.261	€	19.529.080	€	31.213.272	€	25.560.356				
	Sportcentrum	€	2.475	3848	€	9.524.790	3846	€	9.518.850	7336	€	18.155.610	6160	€	15.245.010
	Zwembad	€	4.090	1486	€	6.076.104	2134	€	8.726.424	2672	€	10.930.116	2090	€	8.549.736
	Terrein	€	350	907	€	317.450	1011	€	353.850	1832	€	641.200	1567	€	548.450
	bouwkosten onvoorzien		5%		€	795.917		€	929.956		€	1.486.346		€	1.217.160
C	Directiekosten			€	2.147.792	€	2.506.672	€	4.012.659	€	3.287.079				
	Advies, management en onderzoeken		12,5%		€	2.147.792		€	2.506.672		€	4.012.659		€	3.287.079
D	Bijkomende kosten			€	1.546.410	€	1.804.804	€	2.889.115	€	2.366.697				
	Leges, Nuts en project onvoorzien		8%		€	1.546.410		€	1.804.804		€	2.889.115		€	2.366.697
	Totaalinvestering (excl. btw)			€	20.876.538	€	24.364.851	€	39.003.046	€	31.950.406				
E	BTW			€	4.384.073	€	5.116.619	€	8.190.640	€	6.709.585				
	BTW		21%		€	4.384.073		€	5.116.619		€	8.190.640		€	6.709.585
	SPUKregeling		0%												
	Totaalinvestering incl. btw			€	25.260.612	€	29.481.470	€	47.193.685	€	38.659.992				
	€/m² BVO			€	4.736	€	4.930	€	4.716	€	4.686				
	afronding budget			€	25.300.000	€	29.500.000	€	47.200.000	€	38.700.000				

Bijlage VII: Exploitatiebegroting basis

Exploitatieberekening haalbaarheidsonderzoek sportcentrum Oldambt - basis

Bedragen zijn inclusief btw

Sportcentrum Oldambt- Baten		Huidige situatie	Variant I A	Variant I B	Variant II	Variant III
Inkomsten sporthal		€ 88.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000	€ 139.000
1	Ontvangen huren Stikkerlaan (verenigingen)	€ 24.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
2	Extra huren verenigingsgebruik	€ -	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000	€ 9.000
3	Ontvangen MI-vergoeding (Dollard College)	€ 64.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
4	Ontvangen MI-vergoeding (Ubbo Emmius)	€ -	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000
5	Extra inkomsten onderwijs	€ -	€ -	€ -	p.m.	p.m.
6	Extra inkomsten (0%)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Inkomsten zwembad		€ 219.500	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000	€ 340.000
7	Opbrengsten entree/zwemlessen (De Watertoren)	€ 172.500	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000	€ 170.000
8	Opbrengsten huur verenigingen (De Watertoren)	€ 47.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000
9	Extra opbrengsten entree/zwemlessen	€ -	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000	€ 110.000
10	Extra opbrengsten huur verenigingen	€ -	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000
11	Extra inkomsten (0%)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Horeca		€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
12	Inkomsten pacht horeca	€ -	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Baten totaal		€ 307.500	€ 499.000	€ 499.000	€ 499.000	€ 499.000
Sportcentrum Oldambt - Lasten		Huidige situatie	Scenario 1	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Kapitaallasten verenigingssport & zwemmen		€ 94.062	€ 555.347	€ 697.130	€ 1.380.993	€ 1.068.663
13	Afschrijving bouwkundig in 40 jaar (gemiddelde van 40 jaar)	€ 80.000	€ 217.980	€ 273.632	€ 542.056	€ 419.463
14	Afschrijving installaties in 15 jaar (gemiddelde van 40 jaar)	€ -	€ 117.374	€ 147.340	€ 291.876	€ 225.865
15	Rentelasten (gemiddelde 40 jaar)	€ 14.062	€ 219.993	€ 276.158	€ 547.060	€ 423.335
Kapitaallasten bewegingsonderwijs		€ -	€ 392.713	€ 408.250	€ 390.927	€ 380.337
16	Afschrijving bouwkundig in 40 jaar (gemiddelde van 40 jaar)	€ -	€ 154.145	€ 160.243	€ 153.444	€ 149.287
17	Afschrijving installaties in 15 jaar (gemiddelde van 40 jaar)	€ -	€ 83.001	€ 86.285	€ 82.624	€ 80.385
18	Rentelasten (gemiddelde 40 jaar)	€ -	€ 155.567	€ 161.722	€ 154.860	€ 150.665
Huisvestingslasten		€ 529.700	€ 805.419	€ 992.842	€ 1.492.501	€ 1.253.541
19	Groot onderhoud	€ 147.000	€ 229.824	€ 288.144	€ 423.906	€ 356.706
20	Klein onderhoud	€ 36.000	€ 36.439	€ 42.271	€ 68.065	€ 57.229
21	Schoonmaakmiddelen	€ 9.500	€ 13.632	€ 16.224	€ 25.361	€ 21.329
22	Elektra	€ 142.000	€ 455.510	€ 564.374	€ 845.280	€ 708.864
23	Gas	€ 142.000	€ -	€ -	€ -	€ -
24	Water	€ 9.200	€ 9.909	€ 11.750	€ 18.446	€ 15.513
25	Kosten waterkwaliteit	€ 8.000	€ 6.745	€ 9.687	€ 12.133	€ 10.226
26	Zakelijke lasten/OZB	€ 33.000	€ 38.095	€ 43.610	€ 71.304	€ 59.944
27	Afval	€ 3.000	€ 4.264	€ 4.783	€ 8.006	€ 6.730
28	Overige lasten	€ -	€ 11.000	€ 12.000	€ 20.000	€ 17.000
Niet gebouw gebonden		€ 675.608	€ 495.000	€ 647.000	€ 906.000	€ 763.000
29	Personeelskosten	€ 655.608	€ 487.000	€ 637.000	€ 891.000	€ 750.000
30	Management fee	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
31	Algemene- en kantoorkosten	€ 20.000	€ 8.000	€ 10.000	€ 15.000	€ 13.000
Lasten totaal		€ 1.299.370	€ 2.248.479	€ 2.745.222	€ 4.170.421	€ 3.465.541
Resultaat sportcentrum Oldambt		€ -991.870	€ -1.749.479	€ -2.246.222	€ -3.671.421	€ -2.966.541

Bijlage VIII: Deelnemerslijst

- Zwemvereniging GZVW
- Zwemvereniging H2Oldambt
- Stichting De Brug (zwemmen voor mensen met een beperking)
- Duikschool LieKieSang
- Dollard College (ISK)
- Basisonderwijs (project zwemveilig)
- ARC-Noord Nederland
- E.W.B.C. Badminton
- Gymgroep
- Gymnastiekvereniging
- Handbalvereniging
- H.C.W.
- Korwi
- Millwings
- Stichting Cosis (zaalvoetbal)
- SV Ritme, (volleybal)
- Volleybalvereniging Set Uppers Oldambt
- WHSC
- Gemeente Oldambt (diverse (beleids)medewerkers)

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum:
Auteur(s):

22 mei 2023
Michel de Boer
Wouter Hoogland
Bram Treffers
René van Ling
Boukje Wijmans

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

