



ICS

ADVISEURS



Haalbaarheidsonderzoek nieuwe sporthal en zwembad gemeente Oldambt

Vervolgstudie

Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Referentienummer
2230462/20240516KP01

Datum
16 mei 2024

Auteurs
Michel de Boer, Bram Treffers
Rein van Wijngaarden en
Maurice van Delden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3		
1.1 Doel van het onderzoek	3		
1.2 Aanpak	3		
1.3 Leeswijzer	3		
2. Huidige situatie sporthal en zwembad	4		
2.1.1 Functionele staat sportruimten	4		
2.1.2 Technische staat binnensportruimten	4		
2.1.3 Functionele staat zwemruimten	5		
2.1.4 Technische staat zwemruimten	5		
3. Toekomstig sportcentrum	6		
3.1.1 Geïntegreerd sportcentrum	6		
3.1.2 Integrale (functionele) kansen	6		
4. Ruimtelijke uitwerking scenario's	9		
4.1 Afwegingskader	9		
4.2 Kwaliteit	10		
4.2.1 Functionaliteit	10		
4.2.2 Techniek	10		
4.2.3 Duurzaamheid	10		
4.2.4 Architectuur	11		
4.3 Mogelijkheden ruimtelijke inpassing	12		
4.4 Toets van de mogelijkheden in het omgevingsplan	16		
4.5 Bodemkwaliteit	17		
4.6 Archeologie	18		
4.7 Externe veiligheid	19		
4.8 Geluid	20		
4.9 Waterhuishouding	21		
4.10 Luchtkwaliteit	23		
		4.11 Kabels en leidingen	24
		4.12 Verkeer en parkeren	27
		5. Financiën	28
		5.1 Investerings	28
		5.2 Kapitaallasten	28
		5.3 Gebouw- en gebruiksgebonden exploitatie	29
		5.4 Financieringsmogelijkheden	29
		6. Vergelijk, conclusies en aanbevelingen	33
		6.1 Samenvattend: vergelijk scenario's.	33
		6.1.1 Inhoudelijk vergelijk en gevolgen	33
		6.1.2 Ruimtelijk vergelijk	34
		6.1.3 Financieel vergelijk	35
		6.2 Conclusies en advies	35
		Bijlage	37
		▪ Ruimtestaat huidige sportcentra	
		▪ Ruimtestaat toekomstig sportcentrum	
		▪ Investerings Scenario 1: Instandhouding sporthal en Zwembad	
		▪ Investerings Scenario 2: Nieuwbouw sportcentrum	
		▪ Exploitatie Sportcentrum	

1. Inleiding

1.1 Doel van het onderzoek

In 2023 heeft ICSadviseurs verkennend onderzoek naar verschillende scenario's voor de binnensport en zwemsport in de gemeente Oldambt uitgevoerd. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft u, en uw gemeenteraad, een nadere opdracht gegeven: Onderzoek of het mogelijk is om één nieuw complex voor de zwemsport en binnensport te realiseren op de locatie van de huidige sporthal aan de Stikkerlaan te Winschoten. Omdat u wil onderzoeken of deze investering voor nieuwbouw van een nieuw zwembad en sporthal (een sportcentrum) mogelijk is, wenst u een vergelijking met het 'in stand houden' van de huidige sporthal aan de Stikkerlaan en zwembad de Watertoren aan de Watertorenstraat. Dit voor de gemeente Oldambt. Binnen deze uitwerking worden de kosten en overige relevante zaken van renovatie of nieuwbouw op de bestaande locatie ter vergelijking gewogen.

Daarnaast heeft u gevraagd te sturen op synergievoordelen bij een nieuw te bouwen sportcentrum. De samenwerking tussen partijen, verenigingen en andere stakeholders moet zo optimaal mogelijk zijn. Met als doel om een efficiënt en functioneel sportcentrum te realiseren voor de inwoners van de gemeente Oldambt, waarbij de bezetting en programmering optimaal aansluit bij de wensen en behoeften van de gebruikers en de dekking die daar tegenover staat, en we ook oog hebben voor de ontwikkelingen in relatie tot het Pontis Winschoten. Bovendien beoordelen we de scenario's. Dit om te komen tot een goed vergelijk. Hierbij gaan we bij het scenario 'instandhouding' uit van de huidige locatie van de sporthal en het zwembad. Voor het scenario 'Nieuwbouw sportcentrum' gaan we uit van de locatie sporthal Stikkerlaan en het Pabo perceel. Voorgaand verkennend onderzoek heeft namelijk uitgewezen dat dit de meest geschikte locatie is; de andere potentiële locaties worden niet geschikt geacht. Dit heeft vooral te maken met het feit dat gemeente van het merendeel van deze potentiële locaties geen eigenaar is en/of deze verhuurt. Het eventueel verwerven van de

gronden (mits daar de betreffende eigenaren voor open staan) kan lang op zich laten wachten.

1.2 Aanpak

Dit haalbaarheidsonderzoek borduurt voort op het reeds uitgevoerde onderzoek van mei 2023. Wij starten daarmee niet 'op nul', en maken gebruik van de verworven inzichten van het voorgaande onderzoek en deels zijn deze terug te lezen in dit rapport. In dit rapport zijn vervolgens twee scenario's uitgewerkt. Enerzijds het scenario waar het gaat om instandhouding van de huidige locaties (sporthal Stikkerlaan en zwembad de Watertoren) en anderzijds het scenario 'Nieuwbouw sportcentrum', dit op locatie Stikkerlaan. De scenario's worden uitgewerkt op de volgende onderdelen:

- 1) Functie en ruimten (onder andere in relatie tot wensen en synergievoordelen)
- 2) Locatie en verkeerssituatie (op aspecten als ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid etc.)
- 3) Financiën (uitwerking op investering en kapitaallasten)

Op deze onderdelen vindt een analyse plaats en worden de scenario's verder inhoudelijk, ruimtelijk en financieel uitgewerkt, waarbij onderling de voor- en nadelen per scenario inzichtelijk worden gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u wat de huidige functionele en technische staat is van de sporthal en het zwembad. Bovendien brengen we (op hoofdlijnen) in beeld welke ingrepen nodig zijn bij scenario I 'Instandhouding van sporthal en zwembad'. Hoofdstuk 3 laat de configuratie van het scenario II 'Nieuwbouw van het sportcentrum' zien. Bovendien gaan we in op de (functionele) kansen die dit centrum biedt. In hoofdstuk 4 worden de scenario's afzonderlijk inhoudelijk en ruimtelijk beoordeeld op 13 criteria. Deze beoordeling geeft een goed vergelijk tussen de scenario's. Hoofdstuk 5 brengt de financiële consequenties van de voorliggende scenario's in beeld.

Tot slot vatten we in hoofdstuk 6 de voorgaande hoofdstukken samen. Kort en bondig zetten we een vergelijk uiteen: inhoudelijk, ruimtelijk en financieel.

2. Huidige situatie sporthal en zwembad

2.1.1 Functionele staat sportruimten

Het sportcentrum aan de Mr. D.U. Stikkerlaan 6 te Winschoten is rond 1965 gebouwd. In de periode tot en met 2010 zijn diverse aanbouwen gedaan. Het gebouw is nu circa 2.790 m² groot. In het gebouw zijn de volgende sportruimte aanwezig:

- Sporthal, afmeting circa 41 x 21 meter (drie zaaldelen, niet opdeelbaar)
- Spelhal, afmeting circa 27 x 15 meter (twee zaaldelen, niet opdeelbaar)
- Gymzaal, afmeting circa 20 x 11 meter (één zaaldeel)
- 'Pabo'-zaal (één zaaldeel)

De sportruimten zijn niet op te splitsen in verschillende zaaldelen, aan de huidige constructie van het dak is geen scheidingswand te bevestigen. Hierdoor kunnen de sportruimten niet door verschillende klassen gebruikt worden voor bewegingsonderwijs. Iets wat bij moderne sporthallen wel kan en de capaciteit en functionaliteit bevordert.

Naast de sportruimten bevat het gebouw op de begane grond kleedruimten, sanitaire ruimten, technische ruimten, verkeersruimten en een kantoorruimte. Op de verdieping is de tribune van de sporthal gesitueerd en is de horeca aanwezig met bijeenkomst ruimte en keuken.

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 minder geschikt voor verenigingssporten en het onderwijs. Dit is overigens ook voor de sporthal en spelhal een aandachtspunt. Zo laat de akoestiek te wensen over en is het bijvoorbeeld in de sporthal niet mogelijk om alle wedstrijden van de verenigingen te laten plaatsvinden en zijn de afmetingen van de gymzaal dusdanig klein dat door de KVLO¹ wordt afgeraden om het

bewegingsonderwijs voor het voortgezet onderwijs in deze ruimte te faciliteren.

De accommodaties zijn goed onderhouden, maar voldoen dus niet qua akoestiek en aan de hedendaagse sport- en beweegnormen, zoals voorgeschreven door onder meer de KVLO.



2.1.2 Technische staat binnensportruimten

In de bijgevoegde conditiemeting is de huidige staat getoetst aan de NEN 2767². Uit het elementenoverzicht blijkt dat zaken als plafondafwerking, binnenwanden en warmtedistributie in uitstekende staat verkeren. De luchtbehandeling en warmteopwekking vragen om extra aandacht.

¹ De KVLO is dé vakvereniging voor docenten en leerkrachten lichamelijke opvoeding én combinatiefunctionarissen onderwijs en sport.

² NEN 2767 is een breed omarmde norm in de (sport) vastgoedsector. Het is een begrip, waarbij de norm is opgesteld voor en door de markt.

ADVISEURS

Instandhouding sporthal en zwembad

In dit scenario gaat het om levensduurverlenging en het opwaarderen naar 'aardgasvrije accommodaties'. Hierbij zijn maatregelen bepaald om zowel de energetische schil te verbeteren en installaties aan te passen om aardgasvrij te zijn. Daarnaast zijn maatregelen in de interieurafwerking noodzakelijk om de levensduur van het gebouw te verlengen. De grootste ingegrepen voor de *binnensportruimten* zijn:

- Buitengevelbladen verwijderen en buitengevelafwerking;
- Vervangen dakbedekking en upgrade dakisolatie;
- Toepassen gasloos systeem door middel van warmtepompen, all-electric.

Bij het opstellen van de investeringsramingen (zie paragraaf 6.1) is rekening gehouden met deze technische ingrepen.

2.1.3 Functionele staat zwemruimten

Het gebouw aan de Watertorenstraat 16 te Winschoten is gebouwd eind jaren '60. Dit betreft het instructiebad, de entree en een deel van de kleedkamers. De oppervlakte bedraagt circa 650 m². Het instructiebad heeft een afmeting van 20 x 8 meter. In 1983 is het wedstrijdbad aangebouwd en zijn extra kleedkamers bijgebouwd. De oppervlakte van bouwdeel 1983 bedraagt circa 1.065 m². Rond 2006 is een extra bergruimte gerealiseerd aan bouwdeel 1967 van circa 25 m². De huidige oppervlakte van zwembad de Watertoren is circa 1.740 m² BVO. De volgende zwemruimten zijn actief:

- Instructiebad, afmeting van 20 x 8 meter (diepte 0,5 – 1,3 meter);
- 6-baans wedstrijdbad, afmeting van 25 x 15 meter (diepte 1,8 – 3,4 meter).

Het wedstrijdbad is uitgerust met een duikplank en via de tribune is zicht op het 6-baans wedstrijdbad. Het instructiebad mist een ruimte waar ouders/verzorgers kunnen kijken bij activiteiten als zwemles.

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 voor divers gebruik (zwemlessen, banen- en recreatief zwemmen) en in de middagen voor vooral wedstrijden.

Het instructiebad kent een soortgelijke bezetting en programmering, waarbij dit bassin minder wordt benut door de banenzwimmers (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

Zwembad De Watertoren heeft een brede maatschappelijke functie. 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 zorgt de locatie voor kwalitatief goed zwemonderwijs in de omgeving.

2.1.4 Technische staat zwemruimten

Ook voor het zwembad is een conditiescore uitgevoerd en bijgevoegd in bijlage. In het elementenoverzicht is te zien hoe de technische staat zich verhoudt tot NEN 2767.

Instandhouding Sporthal en Zwembad

Voor de instandhouding en toekomstbestendige capaciteitsuitbreiding zijn maatregelen bepaald om zowel de energetische schil te verbeteren als installaties aan te passen om aardgasvrij te zijn. Daarnaast zijn maatregelen in de interieurafwerking noodzakelijk om de levensduur van *het zwembad* te verlengen. De grootste ingrepen zijn:

- Vernieuwen filtertechniek waterbehandeling;
- Toepassen gasloos systeem door middel van warmtepompen, all-electric;
- Buitengevelbladen verwijderen en buitengevelafwerking;
- Uitbreiding trainingsbad 25 x 10 meter inclusief perron;
- Functionele aanpassingen wachtruimte, kleedruimte(n) en personeelsruimte.

Bij het opstellen van de investeringsramingen (zie paragraaf 6.1) is rekening gehouden met deze technische en functionele ingrepen.

3. Toekomstig sportcentrum

3.1.1 Geïntegreerd sportcentrum

Op basis van onderzoek en gesprekken met stakeholders uit het voorgaande onderzoek behoort het daadwerkelijk integreren van binnensportvoorzieningen en zwembad tot de mogelijkheden. Bovendien worden zwembaden en sporthallen in Nederland veel gecombineerd in sportcentra. Redenen hiervoor zijn ruimtelijke ofwel 'synergie' voordelen ten aanzien van het gezamenlijke gebruik van entree, horeca, personeelsruimten, multifunctionele (zaal) ruimten en technische ruimten. Met deze synergievoordelen hebben we vervolgens de toekomstige configuratie van scenario II 'Nieuwbouw sportcentrum' invulling gegeven. Bovendien laten de gebruikersgroepen zich goed mengen; het betreft namelijk soortgelijke exploitaties. Behalve een fysieke toegevoegde waarde op gebruik levert het (daarmee) ook exploitatievoordelen op. Op basis van de opgehaalde behoeften van de gebruikers, exploitant en gemeente worden de volgende sportruimten (minimaal) geadviseerd:

Zwembad

- 6-baans wedstrijdbad, afmeting 25 x 15 meter (beweegbare bodem);
- 4-baans trainingsbad, afmeting 25 x 10 meter;
- Doelgroepenbad, afmeting 15 x 8 meter (beweegbare bodem).

Binnensport

- Wedstrijdhal, afmeting 48 x 28 x 7 meter (deelbaar in drie zaaldelen van 28 x 16 x 7 meter);
- Spelhal, afmeting 44 x 26 x 7 meter (deelbaar in drie zaaldelen van 26 x 14,7 x 7 meter).

In de bijlagen zijn de verdere ruimten gespecificeerd in de betreffende ruimtestaten en bij de investeringsramingen (zie paragraaf 6.1) is rekening gehouden met deze uitbreiding.

3.1.2 Integrale (functionele) kansen

Niet alleen in ruimtegebruik zijn er de nodige exploitatievoordelen te behalen, maar ook zijn er functioneel kansen om de exploitatie van het sportcentrum te vergroten. In deze paragraaf schetsen we een aantal kansen, welke we veelvuldig terugzien in de sport- en zwembadbranche en

van toepassing kunnen zijn voor het toekomstige sportcentrum en welke voortborduurde op het voorgaande rapport. Het gaat hierbij, bijvoorbeeld om:

Sport en Onderwijs

Zoals in het voorgaande onderzoek reeds is benoemd, kunnen er voordelen worden behaald wanneer tot een eventuele nieuwbouw van vestiging Pontis Winschoten (locatie Stikkerlaan) wordt overgegaan. In het Integraal Huisvestingsplan (IHP) 'Voortgezet Onderwijs, Winschoten 2024-2039' dat is opgesteld voor het voortgezet onderwijs wordt nieuwbouw van het Pontis Winschoten geadviseerd. Wanneer wordt besloten om tot nieuwbouw van deze school over te gaan is dit de uitgelezen kans om sport en onderwijs aan elkaar te koppelen op deze locatie en te komen tot een nieuw te bouwen sport- en onderwijscampus. Deze campus is in ruimtelijke zin, naar verwachting op de huidige locatie inpasbaar. Verdere studie zal uit moeten wijzen in hoeverre dit daadwerkelijk zo is.

Sport, bewegen en bewegingsonderwijs kunnen op deze manier worden geïntegreerd. Het is goed om na te denken over het bewegingsonderwijs als dat niet alleen in de sporthal plaatsvindt, maar ook in het zwembad en hoe daaraan invulling te geven. Dit samen met het onderwijs (primair en voortgezet) binnen de gemeente Oldambt. In veel gemeenten wordt hierover nagedacht en worden vernieuwende concepten, als het Swim2Play concept, veelvuldig toegepast. Een vernieuwend concept waarbij plezier centraal staat en het vertrekpunt is om spelonderwijs alle benodigde vaardigheden om veilig deel te nemen aangeleerd kunnen worden. Het is een verbreding van het bewegingsonderwijs, waar (traditioneel) de nadruk ligt op de techniek. Binnen het Swim2Play concept is dit geen doel op zich, maar dient techniek als ondersteuning. Bovendien legt dit concept de basis voor kinderen om op jonge leeftijd met veel plezier in aanraking te komen met de zwemsport. Daarmee wordt de kans vergroot dat kinderen (op latere leeftijd) en ouders weer terugkomen en op deze wijze een basis wordt gelegd voor (een leven lang) sporten en bewegen.

Sport en Bewegen: een leven lang plezier (toepassing Athletic Skills Model (ASM))

In het verlengde van bovenstaande wordt in een aantal sporthallen, gymzalen en zwembaden in Nederland een visie op (goed) leren bewegen toegepast; het Athletic Skills Model. Binnen dit wetenschappelijk onderbouwd model staat een veelzijdig bewegen en een breed motorische ontwikkeling centraal voor een gezond en vitaal leven én vooral ook een leven lang plezier in bewegen. Dit model is daarbij niet alleen voor 'droge' gymlessen of

ADVISEURS

'droge' sporten van toepassing, maar leent zich ook voor aquasporten, vitaliteits- c.q. beweegprogramma's en 'natte' gymlessen. Zo kun je ringen ophangen in het zwembad, zodat je als zwemmer kan zwaaien en slingeren, rollen, duikelen, draaien, klimmen en klauteren en de grondvormen van bewegen (Schijf van 10) toepassen binnen de zwembassins. De 'natte' gymles is niet alleen voor de basisschoolkinderen zinvol, maar kan dat ook zijn voor leerlingen in het voortgezet onderwijs. De 'natte' gymlessen kunnen worden aangepast waardoor ze aansluiten op de belevingswereld van de verschillende doelgroepen.

Sport en Evenementen

Steeds meer sporters kiezen ervoor om mee te doen aan wedstrijden of evenementen. Denk bijvoorbeeld aan de toenemende populariteit van de triatlon en evenementen om geld in te zamelen voor ALS en/of andere (spier)ziekten. Zo'n prestatie lever je natuurlijk niet zomaar, hier gaan heel wat uurtjes training in het zwembad en daarbuiten aan vooraf. Zeker nu steeds meer sportliefhebbers (niet per definitie alleen maar zwemliefhebbers) ervoor kiezen om deel te nemen aan dit soort evenementen en wedstrijden, wordt een goed doordachte voorbereiding in het zwembad, zowel fysiek als mentaal, voor hen steeds belangrijker.

Sport en paramedisch gebruik (fysiotherapie of sportmassage)

Landelijk zijn veel sportaccommodaties waarin paramedische voorzieningen zijn ondergebracht. Het faciliteren van ruimten voor bijvoorbeeld fysiotherapie, diëtisten of sportmassage kan meerwaarde creëren voor de exploitatie en aantrekkingskracht van de totale accommodatie.

Sport en gezondheid (preventie, revalidatie etc.)

Sport en bewegen is goed voor de gezondheid. Tegelijkertijd draagt sport en bewegen bij aan een fitte en vitale samenleving, waardoor de gezondheidszorg minder wordt belast. Zeker met het oog op de toenemende vergrijzing binnen de gemeente is dat niet onbelangrijk. Bovendien is hierbij preventie in dit kader van belang. Nader te onderzoeken zijn de mogelijkheden op dit vlak, onder andere door programma's als Oldstars, GLL, JOGG en andere gezondheidsprogramma's te faciliteren in het toekomstig sportcentrum. Gezien de vergrijzing binnen de gemeente is het goed om vooral een passend aanbod te realiseren voor inwoners ouder dan 65 jaar.

Een nieuw sportcentrum, met bijvoorbeeld een doelgroepenbad mét beweegbare bodem draagt hieraan bij: er ontstaat op deze wijze de nodige flexibiliteit om een breed scala aan activiteiten gelijktijdig te faciliteren.

Sport, bewegen, recreëren en ontmoeten

De planvorming van een nieuw sportcentrum biedt koppelkansen met het nabijgelegen sport- en stadspark. Het totale gebied kan zorgdragen voor een centralisering en/of clustering van sporten (binnen- en buiten), bewegen, recreëren en ontmoeten. Bovendien geeft deze centralisering de nodige synergievoordelen, zoals het vergemakkelijken van de samenwerking onderling tussen de verschillende organisaties. Verder kan dit gebied een grotere aantrekkingskracht hebben op de inwoners binnen de gemeente en omliggende gemeenten, wanneer hier tal van activiteiten plaatsvinden. Naar verwachting krijgt het centrum en omliggend gebied daarmee een bovenlokale functie. Daarnaast zien we op dit vlak dat er door organisaties sneller van elkaars accommodatie gebruik wordt gemaakt, wat vervolgens kan resulteren in een betere benutting (exploitatie).

Verdere studie moet uitwijzen op welke manier aan dit gebied een optimale invulling te geven door bijvoorbeeld multifunctioneel gebruikmaken van elkaars accommodaties. Maar ook door bijvoorbeeld beweegroutes voor wandelen, hardlopen, fietsen, skeeleren te realiseren die de verschillende accommodaties op de verschillende percelen met elkaar in verbinding brengt en de toegankelijkheid en veiligheid vergroot. Sport en Leefbaarheid

Bovendien draagt dit sportcentrum bij aan de leefbaarheid en sociaal-maatschappelijk welbevinden in de gemeente. Een belangrijk facet aangezien deze aspecten sterk onder druk staat binnen de gemeente³.

Zoals in de voorgaande paragrafen is benoemd biedt het nieuwe sportcentrum optimale mogelijkheden om de onderlinge samenwerking te verbeteren tussen sportverenigingen en (nieuwe) sport- en beweegclubs, ontmoetingen te organiseren, een passend aanbod te verzorgen voor vooral senioren (gezien de vergrijzing).

³ De Brede Welvaart Monitor van het Sociaal-Cultureel Planbureau laat zien dat Oldambt op leefbaarheid lager scoort dan het Nederlands gemiddelde.

ADVISEURS

Juist toekomstbestendige sportaccommodaties dragen hieraan bij en de maatschappelijke functie van sport en bewegen kan daarmee worden ingevuld en is bovendien onmiskenbaar groot. Het 'Ambitiedocument Sportvoorzieningen 2023' en ook de startnotitie Meerjarenprogramma Sport en Bewegen 2024-2028 van de gemeente Oldambt onderschrijven dit. Uiteindelijk draagt een toekomstig sportcentrum bij aan de nieuwe Oldambter norm voor sport en bewegen, zoals benoemd in de startnotitie 'Meerjarenprogramma Sport en Bewegen 2024-2028'. Samengevat: dit nieuwe centrum biedt optimale mogelijkheden en volop kansen om in een goed samenspel *ruimtelijk, sociaal en organisatorisch*, sport en bewegen effectief te stimuleren in de gemeente Oldambt. Een centrum met een passend sport- en beweegaanbod en een sociaal-maatschappelijke functie.

Kortom verandering is nodig en deze verandering vraagt om toekomstbestendige sportaccommodaties en -voorzieningen. Veranderingen welke zich conformeren aan verschillende beleidsdoelen voor de gemeente Oldambt.

Behouden



Ambities



Randvoorwaarden



Resultaten werksessie met gebruikers

4. Ruimtelijke uitwerking scenario's

4.1 Afwegingskader

De beoordeling van de scenario's in dit onderzoek vindt plaats aan de hand van 13 criteria om tot een eenduidige beoordeling te komen. De onderstaande aspecten zijn door middel van openbare informatie onderzocht:

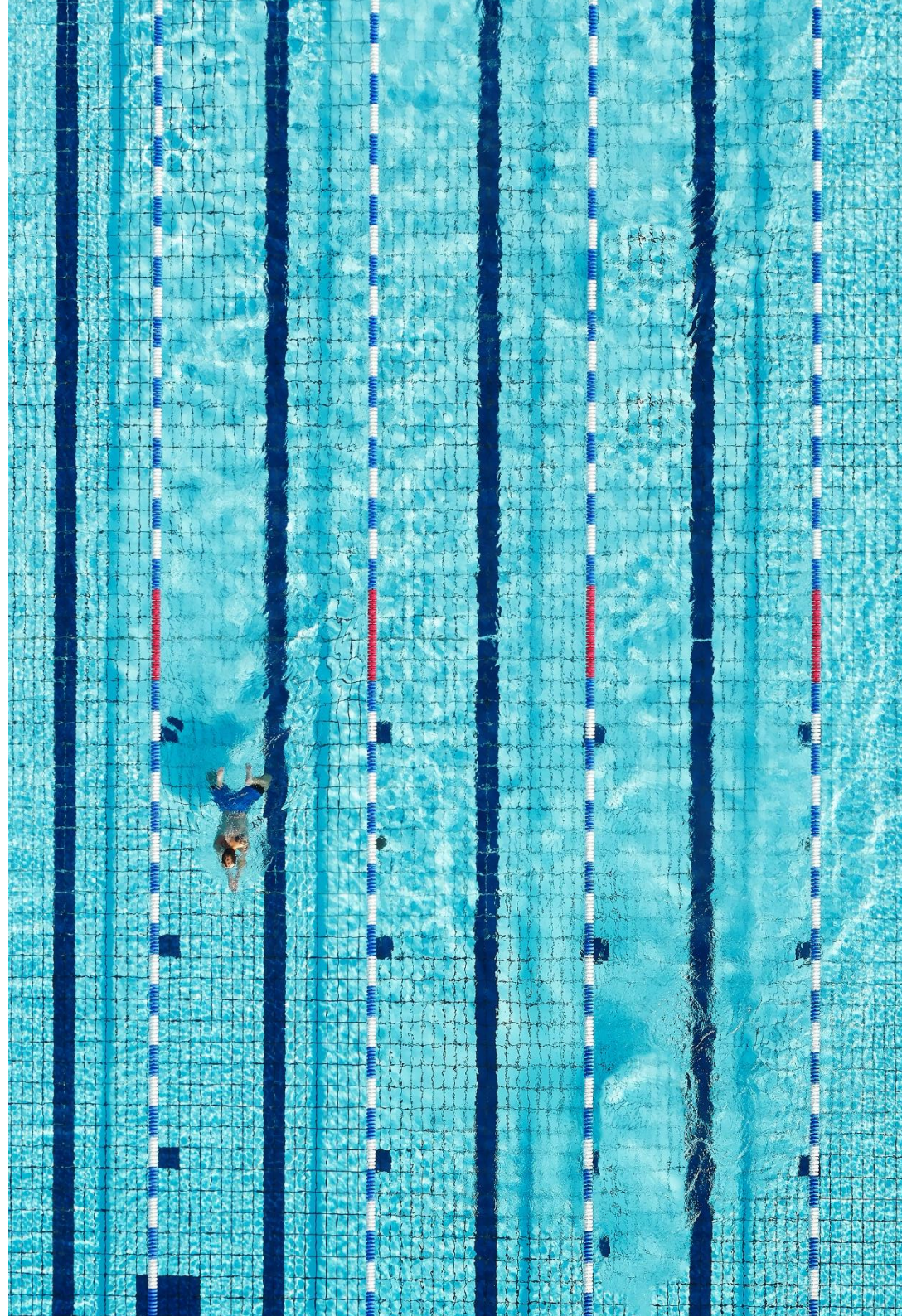
- Kwaliteit (functionaliteiten, techniek, duurzaamheid en architectuur);
- Mogelijkheden voor de ruimtelijke inpassing;
- Beschrijving van de eigendomssituatie;
- Toets van de mogelijkheden in het omgevingsplan;
- Bodemkwaliteit;
- Archeologie;
- Externe veiligheid;
- Geluid;
- Waterhuishouding;
- Luchtkwaliteit;
- Kabels en leidingen;
- Verkeer en parkeren.

Aan ieder aspect wordt één van de volgende scores toegekend:

1 - Zeer slecht	2 - Slecht	3 - Neutraal/ redelijk	4 - Goed	5 - Zeer goed
✗	—	—	✓	★

Het laatste hoofdstuk bevat een samenvattingstabel, een overzicht van de belangrijkste aspecten en een beoordeling op basis van het stoplichtmodel voor de verschillende varianten.

Dit onderzoek gaat niet in op flora en fauna en eventuele technische aspecten van het gebouw en de ondergrond (zoals asbest of andere vervuilende stoffen). Voor dergelijke inventarisaties is een technisch onderzoek op locatie noodzakelijk.



4.2 Kwaliteit

Binnen deze paragraaf gaan we dieper in op het aspect 'kwaliteit', waarbij we ingaan op een viertal aspecten, te weten:

4.2.1 Functionaliteit

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Bij zowel zwembad De Watertoren als de sporthal Stikkerlaan is de inrichting van het gebouw niet functioneel voor het hedendaagse gebruik. Voor het zwembad zijn er verbeterlagen nodig in toegankelijkheid en zichtbaarheid van het complex. De sporthal is met gangen, kleedkamers en nevenruimten niet functioneel ingericht, waardoor de sportbeleving laag is.

Verder zijn de sportzaaldelen niet te combineren of op te delen door het ontbreken van scheidingswanden en door de indeling met spelhal, sporthal en gymzaal. Bovendien is de opgeknapte 'Pabo-zaal' niet gekoppeld aan het sportgebouw en is daarmee een 'standalone' accommodatie.

Sportbeoefening in deze zaal is bovendien niet functioneel door het vele daglicht dat naar binnen komt. Sporten als volleybal en badminton zijn hierdoor in minder goede mate te beoefenen.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Bij nieuwbouw van het integrale sportcentrum kunnen de functionele eisen, kansen en (wettelijke) normen van de huidige tijd worden gerealiseerd. In het voorgaande hoofdstuk is hier uitvoerig bij stilgestaan.

Dit bijvoorbeeld ten aanzien van de afmetingen van de sporthal. Bovendien kunnen hedendaagse kennis en technieken worden toegepast om de functionaliteit te vergroten dit onder meer door het plaatsen van scheidingswanden in de sporthal en beweegbare bodems in de bassins kunnen de flexibiliteit en functionaliteit van de sportruimten sterk verbeteren.

Bij een nieuw complex kan bovendien de toegankelijkheid voor mindervalide sporters en inwoners worden geoptimaliseerd. Hierdoor kan elke inwoner van de gemeente gebruikmaken van het sportcentrum. Ook kunnen met de nieuwste technieken ten behoeve van planning en beheer efficiënter ingeregeld worden. Dit voorkomt onnodige schoonmaak en energieverbruik.

Kortom bij nieuwbouw kan met een schone lei worden begonnen en kan middels een efficiënt ontwerp een optimaal functionerend en toekomstbestendige sportaccommodatie worden gerealiseerd. Dit passend bij de huidige tijd.

4.2.2 Techniek

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

De sporthal en het zwembad vertonen grote achterstand op het gebied van duurzaamheid en techniek. De toegepaste techniek in beide gebouwen is verouderd en toe aan vervanging. De gebouwschil is matig geïsoleerd en de luchtbehandeling in de sporthal is grotendeels gebaseerd op natuurlijke ventilatie. Om de gebouwen aan de huidige normen te laten voldoen en bovendien aardgasvrij uit te voeren is een ingrijpende renovatie noodzakelijk.

Uit de conditiemetingen op basis van NEN 2767 blijkt dat de geaggregeerde conditiescore⁴ van de Stikkerlaan 'redelijk' is en bij het zwembad 'matig'. De uitgewerkte scores zijn te vinden in de elementenlijst.

1 = Uitstekende conditie
2 = Goed
3 = Redelijk
4 = Matig
5 = Slecht
6 = Zeer slecht
8 = Nader onderzoek nodig
9 = Niet te inspecteren

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Nieuwbouw van een sportcentrum resulteert in een complex dat vanuit wet- en regelgeving aardgasvrij en als BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) uitgevoerd wordt. Om dit te bereiken zullen de nieuwste technieken toegepast worden. Dit resulteert in een gebouw met 'Uitstekende conditie'. Deze nieuwbouwnormen sluiten aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Oldambt.

4.2.3 Duurzaamheid

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

De condities en installaties hebben invloed op de duurzaamheid van het gebouw. Bij instandhouding kan BENG benaderd worden. Hiertoe zal ook de bouwkundige schil aangepast moeten worden naar huidige isolatiewaarde. Eveneens zal energie op eigen locatie opgewekt worden door toepassing van zonnepanelen en warmtepompen. Hiervoor zijn de benodigde aanpassingen weergegeven in de stukken van BOAadvies.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

⁴ Geaggregeerde conditiescore is een gewogen waarde op bouwwerk- of complexniveau die wordt gebruikt voor het op hoofdlijnen bewaken van de ontwikkeling van de kwaliteit van het vastgoed.

ADVISEURS

Bij nieuwbouw kunnen de duurzaamheidsambities vooraf worden gedefinieerd. Met de combinatie van beide sportcentra (binnensport- en zwembad) kunnen slimme keuzes gemaakt worden om duurzaamheid te verbeteren. Op het gebied van opwekking en verbruik van energie heeft de combinatie van het zwembad en de binnensport namelijk de nodige synergievoordelen. Doordat de sporthal uit grote volumes bestaat, maar zelf relatief weinig energie verbruikt ten opzichte van het zwembad, kan de energie die opgewekt wordt door de op de sporthallen te realiseren PV-panelen, benut worden voor het zwembad. Daarnaast kan de restwarmte die door het zwembad wordt opgewekt met de juiste installaties ingezet worden om in de winter de sporthal te verwarmen.

4.2.4 Architectuur

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

De sporthal en het zwembad zijn qua ontwerp en materiaalgebruik gebaseerd op de invloedsferen van 30-40 jaar geleden. Dit betekent dat de uitstraling van het zwembad en in zekere mate ook de sporthal te wensen overlaat. Je kunt met ingrijpende renovatie moderniseren en de gebouwen een meer eigentijdse uitstraling geven, maar er moet dan worden doorgegaan met de uitgangspunten en massa (vorm) omdat daar niets aan gewijzigd kan worden. Dit is dus een suboptimale oplossing. Dit raakt vervolgens ook stedenbouw.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Nieuwbouw levert uitgesproken voordelen op bij de inpassing van een nieuw integraal sportcentrum op het perceel. In het kader van architectuur en stedenbouw heeft nieuwbouw dan ook duidelijk de voorkeur, omdat er meer vrijheid ontstaat om een modern en architectonische aantrekkelijke ontwikkeling neer te zetten. Bij renovatie wordt de ontwikkeling sterk beperkt door de huidige vormen en structuren van de huidige gebouwvolumes.

De beschreven aspecten van kwaliteit zorgen samen voor de volgende totale score:

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	★



4.3 Mogelijkheden ruimtelijke inpassing

Binnen het kader 'mogelijkheden ruimtelijke inpassing' is het relevant of de beoogde kavels voor beide scenario's voldoende ruimte hebben voor het realiseren van een nieuwe sportvoorziening en/of er toekomstige mogelijkheden zijn om uit te breiden.

Kavel sporthal Stikkerlaan

De huidige sporthal Stikkerlaan heeft binnen de gemeente het perceelnummer 11021 en het perceel heeft een oppervlakte van 4.238 m². Ten westen van het perceel van de sporthal is het Pontis Winschoten gelegen. Ten oosten van het perceel van de sporthal ligt het perceel van de voormalige Pabo-gebouw met perceelnummer 11304 en heeft een oppervlakte van 15.091 m². Het huidige perceel van de sporthal plus het Pabo-terrein maken deel uit van de te benutten ruimte voor de planvorming.



Figuur 1: perceel 11021 (sporthal Stikkerlaan)



Figuur 2: perceel 11304 (Pabo-terrein)

Kavel zwembad De Watertoren

Zwembad De Watertoren is gelegen op het perceel dat binnen de gemeente het perceelnummer 11357 heeft. Het perceel heeft een omvang van 5.831 m². Het zwembad heeft een parkeervoorziening voor de bezoekers op eigen terrein. Het perceel is ingesloten door andere percelen met andere functies zoals bedrijven en wonen.



Figuur 3: perceel 11357 (zwembad De Watertoren)

Ruimtelijke inpassing scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Bij de instandhouding van de sporthal en het zwembad is om vergelijkbare scenario's aan te houden rekening gehouden met kwantitatieve uitbreidingen waar dat nodig is om tot hetzelfde voorzieningenniveau (in kwantitatieve zin) te komen als in scenario II. Concreet betekent dit bij sporthal Stikkerlaan geen ruimtelijke uitbreiding omdat voldoende oppervlakte beschikbaar is. Bij zwembad De Watertoren betekent dit een uitbreiding van een 4-baans bad conform het nieuwbouwscenario.

Op de kavel van De Watertoren zijn ruimtelijk mogelijkheden voor deze uitbreiding, wel echter met een aantal aandachtspunten. De mogelijke inpassing is in de onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 4: uitbreiding zwembad De Watertoren

Aandachtspunten voor de uitbreiding op deze locatie zijn de volgende:

- Het uitbreiden van het zwembad op deze manier reduceert het aantal parkeerplaatsen voor het zwembad, waardoor een groot tekort aan het aantal benodigde parkeerplaatsen zal ontstaan.

- Om deze uitbreiding te realiseren zou een deel van de groenstrook om het zwembad geamoveerd moeten worden.
- Relatief weinig ruimte voor de bouwplaats voor de uitbreiding.
- Omwonenden krijgen in de nieuwe situatie de bebouwing relatief dicht tegenover zich. In de bestaande situatie is de afstand tot woningen al klein (minder dan 20 meter).

Gezien deze eigenschappen is het realiseren van deze uitbreiding ruimtelijk suboptimaal. We scoren dit scenario ruimtelijk dan ook 'slecht'.

Ruimtelijke inpassing scenario II: nieuwbouw sportcentrum

De eventuele volledige nieuwbouw van het sportcentrum is voorzien op de huidige locatie van sporthal Stikkerlaan in combinatie met de Pabo-kavel. De mogelijke inpassing van het nieuwbouwprogramma is weergegeven op de figuur op de volgende pagina. Let op: het gaat hier nog niet om een ontwerp, maar alleen om een volumestudie van de bruto oppervlaktes op de beschikbare ruimte.

De huidige kavel sporthal Stikkerlaan + de Pabo-kavel biedt ruim voldoende mogelijkheden voor het inpassen van de benodigde oppervlakte. Tijdens de bouw zou eventueel de huidige sporthal in bedrijf kunnen blijven en is er voldoende ruimte voor de bouwplaats. Een aandachtspunt is dat een groot deel van het groen inclusief een aantal bomen geamoveerd moet worden. Wel is op de kavel voldoende ruimte om bomen te herplanten. Daarnaast is er voldoende ruimte om het bouwvolume van een nieuw Pontis Winschoten te combineren met het gebouw. Door het benutten van de Pabo-kavel zou tijdelijke huisvesting voor het onderwijs voorkomen kunnen worden. Ook zijn er minder directe omwonenden binnen het plangebied, waardoor overlast voor de omgeving beperkt wordt.

Gezien deze eigenschappen scoren we dit scenario op de mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing 'goed'.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
–	✓



Beschrijving van de eigendomssituatie

Binnen het kader 'eigendomssituatie' is het relevant wie de eigenaar van de grond is van de beoogde kavels en hoe dat invloed heeft op het proces dat moet worden doorlopen, inclusief de kosten voor aanschaf van de grond.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Beide kavels (grond en opstallen) zijn op dit moment eigendom van de gemeente Oldambt. De gemeente heeft daardoor eigen regie op het inzetten van deze locaties voor de betreffende maatschappelijke functies, daardoor worden geen knelpunten verwacht. Dit scenario krijgt daarom de beoordeling 'uitstekend' betreffende de eigendomssituatie.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Zowel de huidige kavel van sporthal Stikkerlaan als de Pabo-kavel zijn op dit moment eigendom van de gemeente Oldambt. De gemeente heeft daardoor eigen regie op het inzetten van deze locaties voor de betreffende maatschappelijke functies, daardoor worden geen knelpunten verwacht. Dit scenario krijgt daarom de beoordeling 'uitstekend' betreffende de eigendomssituatie.



Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
★	★

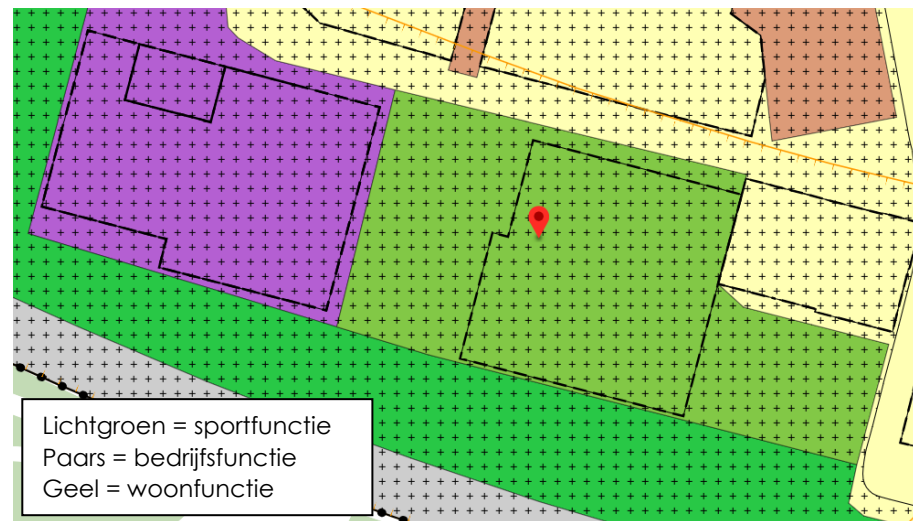
4.4 Toets van de mogelijkheden in het omgevingsplan

Binnen het kader 'omgevingsplan' is het relevant dat het omgevingsplan de mogelijkheid biedt voor de bouw of nodige uitbreiding van een sportvoorziening, of dat een wijziging in gang dient te worden gezet.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Bij het scenario 'instandhouding' gaan we zoals eerder beschreven uit van een ruimtelijke uitbreiding bij zwembad De Watertoren. De eigenschappen uit het omgevingsplan zijn in de onderstaande figuur weergegeven. De zwart omliggende figuren vallen binnen het huidige bouwvlak. Dit is de ruimte die op de kavels bebouwd mag worden. Om de uitbreiding te realiseren dient het bouwvlak uitgebreid te worden. Dat vraagt om een aanpassing van het omgevingsplan. De functie (sport) kan behouden blijven.

Met deze eigenschappen scoren we dit scenario 'neutraal' op dit thema.

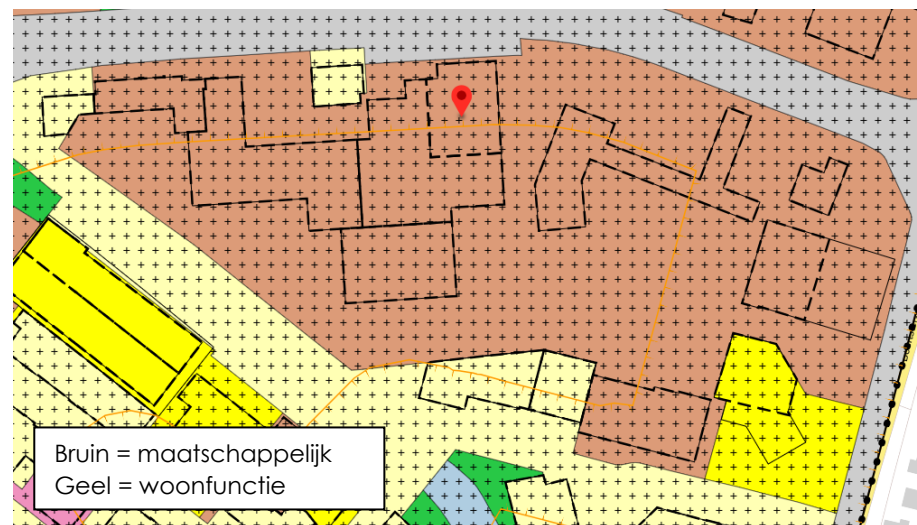


Figuur 6: omgevingsplan zwembad De Watertoren

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Bij het scenario 'nieuwbouw' dient zowel de huidige kavel van sporthal Stikkerlaan als de Pabo-kavel benut te worden. Beide kavels hebben de functie 'maatschappelijk' en zou ook passend zijn voor een nieuw sportcentrum. Net als in het vorige scenario dient het bouwvlak aangepast te worden om de nieuwe functies te accommoderen.

Met deze eigenschappen scoren we dit scenario 'neutraal' op dit thema.



Figuur 7: omgevingsplan sporthal Stikkerlaan

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	—

4.5 Bodemkwaliteit

Kader

De Wet bodembescherming (Wbb) is ontworpen om de bodem te beschermen en stelt diverse regels hiervoor vast. Onder andere wordt hierin vastgelegd dat grondwater als integraal onderdeel van de bodem wordt beschouwd. Verder reguleert de Wbb de sanering van verontreinigde bodems en bepaalt zij de normen voor bodemkwaliteit. Het nationale beleid stelt dat de bodem geschikt moet zijn voor haar beoogde gebruik, zonder dat dit risico's met zich meebrengt voor de gebruikers ervan. Voor elke locatie waar veranderingen plaatsvinden, zoals wijzigingen in functie of herinrichting, is het vereist dat de bodemkwaliteit wordt beoordeeld via een bodemonderzoek. Indien uit bestaande onderzoeken of beschikbare informatie blijkt dat er mogelijk bodemvervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden, moet er een grondig onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van deze bevindingen kan worden bepaald of aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals verdere onderzoeken of sanering.

Bron(nen)

Het Bodemloket is een openbare bron waarin bodeminformatie voor heel Nederland wordt gebundeld. De gemeente Oldambt heeft geen aanvullende openbare bronnen om de bodemkwaliteit te toetsen.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

In scenario I is de enige ruimtelijke aanpassing de uitbreiding bij zwembad De Watertoren. Binnen het bodemloket wordt benoemd dat er in 2019 een verkennend onderzoek conform NEN5740 is uitgevoerd. Daarbij wordt benoemd dat een chemicaliënopslagplaats op deze locatie aanwezig is of was. Mogelijk heeft dit verband met het zwembad. Dit houdt in dat verder onderzoek nodig is om te onderzoeken of dat uitbreiding zonder complexe ingrepen mogelijk is, of dat bijvoorbeeld een deel van de grond gesaneerd dient te worden.

De uitbreiding brengt daardoor enige risico's met zich mee met betrekking tot de bodembescherming. Vervolgonderzoek (fysiek op locatie) is nodig om de risico's vast te stellen. We scoren dit scenario daarom op dit thema 'neutraal'.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

In scenario II zouden ruimtelijke ingrepen op de kavels van sporthal Stikkerlaan en het Pabo-terrein aan de orde zijn. Het Bodemloket laat zien dat in 1986 een oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en concludeert dat de bodem voldoende onderzocht/gesaneerd is. Op dit moment zijn aan de hand van de informatie uit het Bodemloket geen risico's te benoemen. Risico's op bodemvervuiling zijn echter op basis van deze openbare informatie niet 100% uit te sluiten. We scoren dit scenario daarom op dit thema 'goed'.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
–	✓

4.6 Archeologie

Kader

De ontdekking van archeologische artefacten kan aanzienlijke invloed hebben op ontwikkelingen. Gemeenten zijn volgens de Erfgoedwet verplicht om een beleid te voeren met betrekking tot archeologie. Dit omvat ook het in kaart brengen van archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeentegrenzen. De overblijfselen van eeuwen in de bodem dienen als waardevolle bronnen van historische informatie.

Bron(nen)

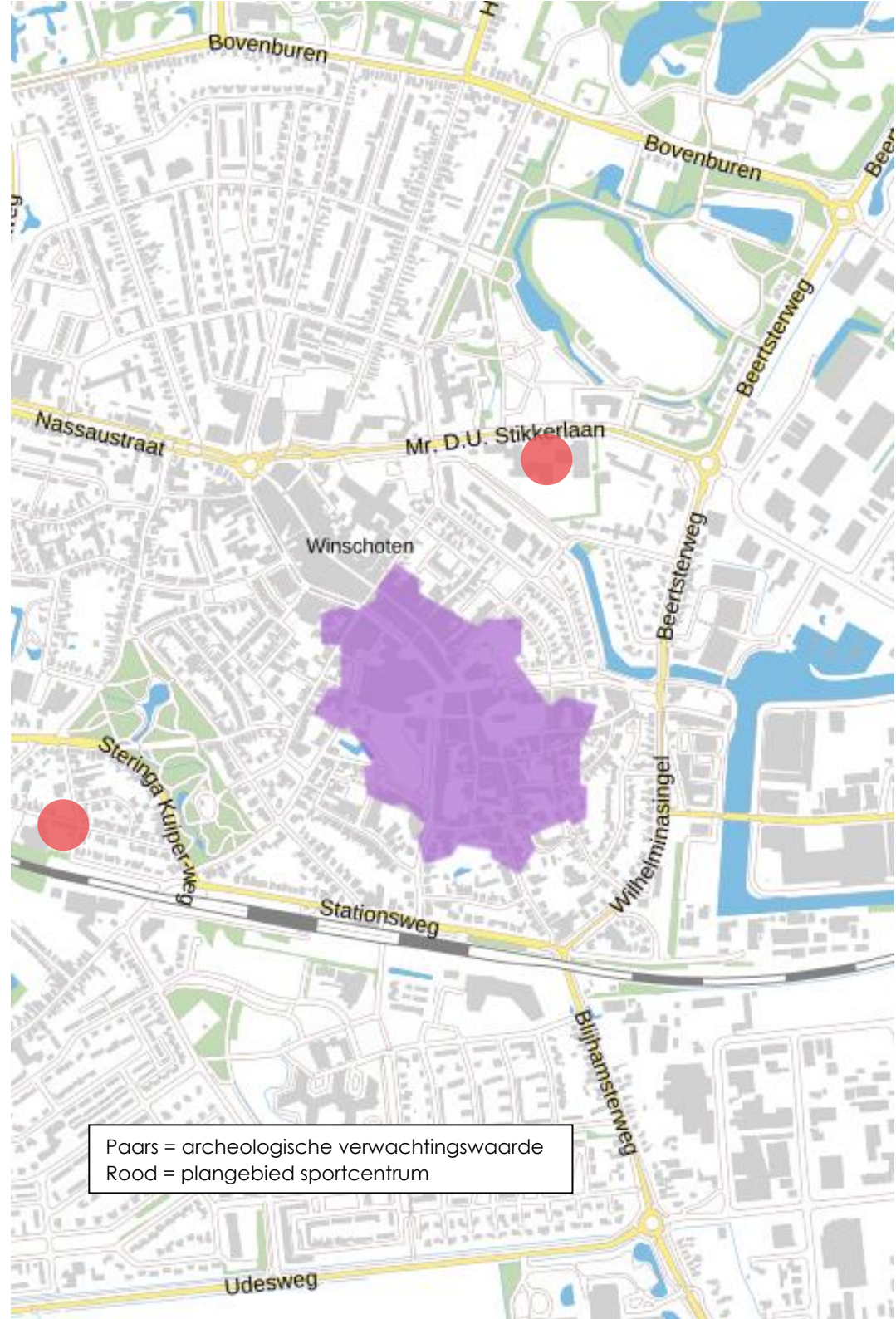
De archeologische verwachtingswaarde voor Nederland is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gebundeld in de kaart Archeologie in Nederland. Dit is een combinatie van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De gemeente Oldambt heeft geen aanvullende openbare bronnen met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Beoordeling Scenario I & Scenario II

Beide plangebieden liggen niet in de zone met hoge archeologische verwachtingswaarde zoals weergegeven in de figuur. Voor beide plangebieden geldt echter wel een archeologische verwachtingswaarde. In het geldende bestemmingsplan zijn deze onderdeel van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 die bij ingrepen groter dan 100 m² archeologisch onderzoek moet worden verricht. Aangezien beide locaties hiermee te maken krijgen (ontwikkelingen > 100 m²) beoordelen we beide scenario's op dit thema 'neutraal'.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	—



4.7 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft de risico's die bepaalde activiteiten met zich meebrengen voor mensen die niet direct betrokken zijn bij die activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het voorkomen en beheersen van potentieel gevaarlijke bedrijfsactiviteiten en transporten. Het hoofddoel is het beschermen van individuen en groepen tegen ongelukken met gevaarlijke stoffen of het transport ervan. Om een veilige afstand te waarborgen tussen de bron van het risico en degenen die potentieel gevaar lopen, moeten specifieke afstanden worden gehandhaafd.

Belangrijke begrippen binnen dit domein zijn het plaatgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatgebonden risico verwijst naar de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof, onder de hypothese dat die persoon continu en onbeschermd op één specifieke locatie verblijft. Deze kans mag niet groter zijn dan 1:1.000.000. Het groepsrisico legt de relatie tussen de kans op een ramp en het potentiële aantal slachtoffers, waardoor het dient als een maatstaf voor de verwachte impact van een calamiteit.

Bron

De transportroutes van gevaarlijke stoffen worden gepubliceerd in de Atlas Leefomgeving. Op het moment van schrijven was deze bron tijdelijk niet beschikbaar. In het eerdere rapport van Antea is deze bron wel geraadpleegd. De kaart uit dat onderzoek kan ook voor deze scenario's worden ingezet. Zie hiervoor figuur 7.

Beoordeling

Sporthallen en sportterreinen zijn geclassificeerd als 'beperkt kwetsbare objecten'. Een verantwoording is noodzakelijk wanneer een ruimtelijk besluit met (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het invloedgebied van transportroutes met gevaarlijke stoffen komt te liggen.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Voor scenario I is de uitbreiding van zwembad De Watertoren aan de orde. Het zwembad ligt naast een spoorlijn. Dit wordt aangemerkt als een aandachtsgebied en komt bij nieuwe ontwikkelingen onder de aandacht.

Een verantwoording is bij de uitbreiding daarom noodzakelijk. We kennen daarom de beoordeling 'slecht' toe aan dit scenario.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

De beoogde kavels voor scenario II vallen niet binnen een invloedgebied van transportroutes met gevaarlijke stoffen. We kennen daarom de beoordeling 'uitstekend' toe aan dit scenario.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	★

4.8 Geluid

Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone langs wegen. De breedte van deze geluidszone langs wegen is bepaald in artikel 74 van de Wgh en hangt af van het aantal rijstroken en het karakter van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De afstanden worden gemeten aan beide zijden van de weg, vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Zowel de ruimte boven als onder de weg valt binnen deze zone. Voor geluidsoverlast veroorzaakt door de meeste inrichtingen gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit.

Volgens de Wet geluidhinder geldt er rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidsoverlast veroorzaken", een geluidszone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze zones moet er akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om te verifiëren dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Beoordeling

De nieuwe ontwikkelingen in de scenario's zijn sporthallen en zwembadruimte. De genoemde activiteiten zijn niet geluidgevoelig, maar veroorzaken mogelijk wel geluidsoverlast op gevoelige objecten, zoals woningen. Deze functies hebben volgens de VNG publicatie een milieucategorie 3.1 met richtafstand van 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Geluidsgevoelige objecten met bescherming van de Wgh zijn in dit geval woningen, onderwijsgebouwen en zorggebouwen.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

De uitbreiding van zwembad De Watertoren zorgt ervoor dat de woningen ten oosten van de huidige accommodatie dichter op de directe bebouwing komen. Dit is een afstand minder dan 50 meter. Akoestisch onderzoek is daarom nodig om verder te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om overlast te beperken.

Met deze eigenschap scoren we dit scenario 'negatief' op dit thema.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Bij de volledige nieuwbouw van het sportcentrum op de kavels zoals beoogd in scenario II wordt een groter bouwvlak benut dan op dit moment het geval is. Er is meer ruimte rondom het toekomstige gebouw dan in scenario I. Afhankelijk van de exacte situering op het plot kan voor het grootste gedeelte een zone van 50 meter rondom het gebouw mogelijk zijn om geluidsoverlast te beperken.

Met deze eigenschap scoren we dit scenario 'positief' op dit thema.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	✓

4.9 Waterhuishouding

Kader

Bij een omgevingsplanprocedure is het van belang om de impact op de waterhuishouding te onderzoeken. Hierbij worden alle aspecten van grond- en oppervlaktewater behandeld, waaronder alle relevante waterhuishoudkundige vraagstukken zoals veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Bron

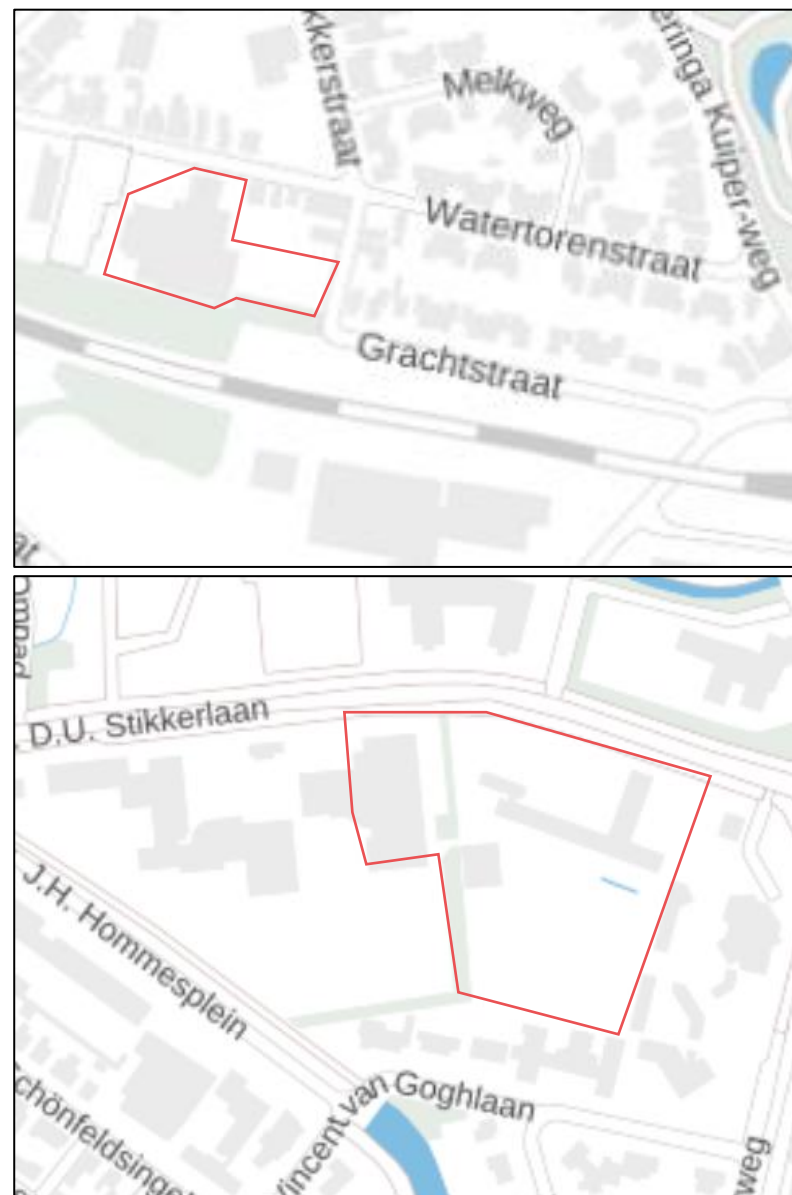
Rijkswaterstaat publiceert een kaart waarin het oppervlaktewater in Nederland is weergegeven. Deze is te zien in de figuur rechts, met daaroverheen de scenario's (rood omlijnd) geprojecteerd.

Beoordeling

De beoordeling van dit aspect is tweeledig, enerzijds moet er worden gekeken naar het oppervlaktewater en anderzijds naar de hoeveelheid verharding.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

De ruimtelijke uitbreiding op de locatie zwembad De Watertoren heeft geen effect op het oppervlaktewater (niet aanwezig op deze locatie). Een knelpunt ontstaat doordat een deel van de groenstrook geamoveerd en verhard wordt met de uitbreiding. Dit dient gecompenseerd te worden. Met deze eigenschappen kennen we de beoordeling 'slecht' toe aan dit scenario.



Figuur 8: waterhuishouding

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Voor de volledige nieuwbouw van het sportcentrum op de beoogde kavels is in de praktijk geen oppervlaktewater aanwezig, ondanks dat dit volgens de kaart wordt weergegeven. Een groter thema is het toevoegen van verharding op deze kavel. Op dit moment is een groot deel van de kavel onverhard (groen in de vorm van gras of bomen) en dit zou bij de nieuwe ontwikkeling gecompenseerd dienen te worden (elders of in de vorm van waterbuffers in/onder het gebouw). Met deze eigenschappen kennen we de beoordeling 'slecht' toe aan dit scenario.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	—

4.10 Luchtkwaliteit

Kader

De Omgevingswet legt wettelijke grenswaarden vast voor de concentratie van verschillende verontreinigende stoffen in de lucht. Over het algemeen zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen waarop deze normen gebaseerd zijn. Deze wet bepaalt dat bestuursorganen hun bevoegdheden kunnen uitoefenen als zij kunnen aantonen dat dit niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit, geen significante bijdrage levert aan de concentraties in de buitenlucht, of als het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Projecten die de luchtkwaliteit niet significant verslechteren worden niet meer beoordeeld aan de hand van de grenswaarden en kunnen zonder problemen doorgaan. De definitie van 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Projecten die de concentratie van NO₂ of fijnstof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen significant bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Een andere belangrijke ontwikkeling is dat op 2 november 2022 de Raad van State de vrijstelling voor stikstof voor de bouw heeft afgeschaft. Als projecten binnen 1 tot 2 kilometer van Natura2000-gebieden liggen, kan dat van invloed zijn.

Bron

Voor het inzichtelijk maken van de bijdrage van extra verkeer op de luchtkwaliteit is de NIBM-rekentool gebruikt. Ook is de NSL monitoringstool van de Rijksoverheid ingezet om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit op straatniveau. Daarnaast is de Atlas Leefomgeving gebruikt om inzichtelijk te maken of het plangebied te maken heeft met Natura2000-gebieden.

Beoordeling

Op basis van het aantal parkeerplaatsen in het PvE, de bedrijfstijd van het zwembad en een inschatting van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen (60%) over de bedrijfstijd is de verkeergeneratie van de planvorming ingeschat.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Op basis van de NIBM-rekentool is de extra verkeersgeneratie 'niet in betekenende mate'. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen 2 kilometer van een Natura2000-gebied. Ondanks deze eigenschappen is een stikstofberekening nodig om te kunnen vaststellen dat hierdoor geen normen overschreden worden.

Op basis van deze kenmerken kennen we de eigenschap 'goed' toe aan dit scenario.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Op basis van de NIBM-rekentool is de extra verkeersgeneratie 'niet in betekenende mate'. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen 2 kilometer van een Natura2000-gebied. Ondanks deze eigenschappen is een stikstofberekening nodig om te kunnen vaststellen dat hierdoor geen normen overschreden worden.

Op basis van deze kenmerken kennen we de eigenschap 'goed' toe aan dit scenario.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
	

4.11 Kabels en leidingen

Kader

In een plangebied kan het voorkomen dat er relevante kabels en leidingen liggen die tijdens de bouw voor complexiteit kunnen zorgen. Buisleidingen met een externe veiligheidszone en bovengrondse hoogspanningslijnen zijn planologisch relevant. Voor buisleidingen geldt een wettelijke verplichting. Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen geldt een advies van het Rijk. Voor de overige leidingen bepaalt het bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn. In de realisatie zijn voornamelijk hogedruk gasleidingen complex om te verleggen en kunnen daarom bepalend zijn voor de haalbaarheid van een ruimtelijk scenario.

Bron

Door de gemeente Oldambt zijn de KLIC-meldingen aangeleverd voor beide plangebieden. Deze maken inzichtelijk welke aanwezige leidingen en kabels in het plangebied aanwezig zijn.

Beoordeling

De figuren op de volgende pagina's geven de KLIC-meldingen van de plangebieden weer.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

Op de huidige locatie van zwembad De Watertoren zijn geen ondergrondse belemmeringen, zoals hogedruk gasleidingen, om de gewenste uitbreiding te realiseren. In de zone voor uitbreiding is vrijvervalriolering aanwezig. Er zal in de bouw rekening moeten worden gehouden met de afvoer van het hemelwater. Met deze eigenschappen scoren we dit scenario 'neutraal' op dit thema.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

Voor scenario II laat de KLIC-melding zien dat geen hogedruk gasleiding door het plangebied loopt. Wel relevant is dat datatransportkabels en elektra spanningskabels door het plangebied lopen. Hier dient in de realisatie rekening mee gehouden te worden, door deze bijvoorbeeld om te leggen. Met deze eigenschappen scoren we dit scenario 'neutraal' op dit thema.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	—



Figuur 9: KLIC-scenario I



Figuur 10: KLIC-scenario II

4.12 Verkeer en parkeren

Kader

Voor het aspect verkeer en parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is geen (landelijke) specifieke wetgeving aanwezig. Wel moet in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' aandacht worden besteed aan de effecten van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van de ontwikkeling op de omgeving.

Beoordeling

In de ruimtestaten is op basis van kengetallen ingeschat welke behoefte aanwezig is voor parkeerruimte. Deze behoefte wordt in deze paragraaf afgezet tegenover de beschikbare ruimte voor parkeren. De volgende kengetallen worden op basis van CROW-normen gehanteerd:

- 10 parkeerplekken per 100 m² zwembassin;
- 2,25 parkeerplek per 100 m² bvo sporthal.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad

De enige ruimtelijke aanpassing in scenario I is de uitbreiding van zwembad De Watertoren op één van de huidige parkeervakken. Inclusief de uitbreiding zouden circa 75 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor deze accommodatie. Met circa 13 m² per parkeerplaats resulteert dit in een behoefte van 980 m² ten behoeve van parkeren. Na de uitbreiding lijkt op de resterende parkeerplaats ruimte te zijn voor circa 40 tot 50 parkeerplaatsen. Hiermee wordt niet voldaan aan de parkeernorm. Op piekmomenten zullen bezoekers moeten uitwijken naar de omliggende wijk, wat niet reëel is. Met deze eigenschappen kennen we de score 'slecht' toe aan dit thema.

Scenario II: nieuwbouw sportcentrum

In scenario II zouden op basis van de gehanteerde parkeernorm circa 180 parkeerplaatsen nodig moeten zijn. Tegenover de kavel en aan de achterzijde Hommesplein zijn voldoende openbare parkeerplaatsen. Indien nodig is op de beoogde kavels voldoende ruimte om een additionele parkeerplaats aan te leggen. Met deze eigenschappen kennen we de score 'uitstekend' toe aan dit thema.

Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: realiseren nieuw sportcentrum
—	★

5. Financiën

In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties in beeld gebracht van de voorliggende scenario's voor wat betreft de investering en bijbehorende kapitaallasten. We hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- Afschrijving nieuwbouw in 40 jaar (lineair);
- Afschrijving renovatie in 20 jaar (lineair);
- Afschrijving uitbreiding in 40 jaar (lineair);
- Rentepercentage van 2,5%.

5.1 Investerings

De investeringsbedragen voor scenario I (instandhouding) zijn bepaald op basis van een technische schouw en een raming van de benodigde maatregelen (technische, functionele en uitbreidingsingrepen) op kengetallen. De ramingen van dit scenario zijn voor de sporthal en zwembad (separaat) bijgevoegd in de bijlage.

Voor scenario II (nieuwbouw) is het benodigde investeringsbedrag gebaseerd op het ruimtprogramma en kengetallen bijbehorend aan het kostprijsniveau voor een bepaald ruimtetype. De benodigde investeringen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Het totale investeringsoverzicht voor dit scenario is bijgevoegd in de bijlage.

Scenario	Investering inclusief bijkomende kosten en btw	
Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Sporthal:	€ 8.560.000, -
	Zwembad:	€ 11.940.000, -
	Totaal:	€ 20.500.000, -
Scenario II: nieuwbouw sportcentrum	Totaal:	€ 38.890.000, -

5.2 Kapitaallasten

Bij de afweging tussen een renovatie- of nieuwbouwopgave zijn wat betreft de financiële consequenties met name de kapitaallasten van belang. Een renovatie-opgave is in de investering lager, maar dient ook in minder jaar afgeschreven te worden en zou daarom ook na de afschrijftermijn een

nieuwe ingreep behoeven. Een nieuwbouwopgave biedt vaak vele functionele en kwalitatieve voordelen, maar brengt ook een hogere investering met zich mee. Daartegenover staat dat de levensduur ook significant langer is (40 jaar). In de onderstaande tabel zijn de gemiddelde kapitaallasten weergegeven van de scenario's.

	Gemiddelde kapitaallast	
Scenario	Eerste 20 jaar	Eerste 40 jaar
Scenario I	€ 1.180.000	€ 1.430.000
Scenario II	€ 1.710.000	€ 1.470.000

Kapitaallasten bij 2,5% jaarlijkse kostenstijging

De vergelijking in kapitaallasten laat zien dat het nieuwbouwscenario op de kortere termijn hogere kosten met zich meebrengt, dit is met name te wijten aan de hoge rentelasten. Over deze relatief hoge investering zijn de rentelasten in het eerste jaar circa € 970.000, - per jaar, met de lineaire afschrijvingsmethode worden de rentelasten jaarlijks lager.

Op lange termijn is het nieuwbouwscenario echter relatief aantrekkelijk vergeleken met het renovatiescenario. Dit wordt veroorzaakt doordat we na de afschrijftermijn van de renovatie-opgave (20 jaar) opnieuw uitgaan van een levensduur verlengende investering in het gedeelte dat is gerenoveerd met een kostenindex van 2,5% per jaar. De kapitaallasten van het nieuwbouwscenario zijn op lange termijn circa € 40.000, - per jaar hoger dan het renovatiescenario, maar daarvoor worden op het gebied van kwaliteit, duurzaamheid en functionaliteit vele verbeteringen gerealiseerd die in het renovatiescenario niet mogelijk zijn. Als we een hogere kostenindex toepassen van 4% per jaar (we hebben immers in het verleden gezien dat de bouwkosten sneller stijgen dan de gemiddelde inflatie) ontstaat het onderstaande beeld waarbij renovatie op lange termijn in kapitaallasten duurder is dan nieuwbouw.

	Gemiddelde kapitaallast	
Scenario	Eerste 20 jaar	Eerste 40 jaar
Scenario I	€ 1.180.000	€ 1.680.000
Scenario II	€ 1.710.000	€ 1.470.000

Kapitaallasten bij 4% jaarlijkse kostenstijging

5.3 Gebouw- en gebruiksgebonden exploitatie

Als onderdeel van de verkenning is inzichtelijk gemaakt welke extra druk op de begroting de respectievelijke ontwikkelingen met zich meebrengen. De volledige doorrekening is in een separate bijlage opgenomen.

Zoals al uiteengezet bij de investering- en kapitaallasten wordt het relatief kleine financiële verschil in de jaarlasten veroorzaakt doordat de renovatie in een kortere periode wordt afgeschreven dan de nieuwbouw. Een renovatie kan alsnog financieel aantrekkelijk zijn als het knelpunt voor de gemeente zit bij haar schuldratio, deze blijft bij een renovatie gunstiger.

Op volledige jaarlasten ontstaat een verschil doordat de kapitaallasten van nieuwbouw circa €40.000,- hoger zijn, veroorzaakt door realisatie van meer sportoppervlakte in het nieuwbouwsценario. Dit brengt extra exploitatielasten met zich mee zoals onderhoud en schoonmaak, maar zorgt tegelijkertijd ook voor veel functionele en sporttechnische verbeteringen zoals in een eerder hoofdstuk benoemd is.

Exploitatie sportcentrum Oldambt

Bedragen zijn inclusief btw en afgerond op duizendtallen

Sportcentrum Oldambt- Baten	Huidige situatie	Scenario I	Scenario II
Inkomsten sporthal	€ 107.000	€ 120.000	€ 120.000
Inkomsten zwembad	€ 331.000	€ 502.000	€ 502.000
Horeca	€ -	€ 27.000	€ 48.000
Baten totaal	€ 438.000	€ 649.000	€ 670.000
Sportcentrum Oldambt - Lasten			
Kapitaallasten	€ 92.000	€ 1.428.000	€ 1.470.000
Huisvestingslasten	€ 423.000	€ 483.000	€ 620.000
Niet gebouw gebonden	€ 955.000	€ 1.007.000	€ 1.048.000
Lasten totaal	€ 1.470.000	€ 2.918.000	€ 3.138.000
Resultaat sportcentrum Oldambt	-€ 1.032.000	-€ 2.269.000	-€ 2.468.000

In de eerdere onderzoeksfase stond de centrale vraag centraal of het mogelijk was om een nieuw sportcentrum te realiseren binnen de huidige exploitatie van sporthal Stikkerlaan en zwembad De Watertoren. Ook in deze scenario's concluderen we dat dit niet haalbaar is. We zien dat de lopende kapitaallasten op dit moment zeer beperkt zijn (circa € 92.000, - per jaar). Bij een levensduurverlengde ingreep of een nieuwbouwsценario worden deze lasten sterk verhoogd, doordat er opnieuw een investering plaatsvindt en er op dit moment sprake is van een relatief hoge rente.

5.4 Financieringsmogelijkheden

In het voorgaande onderzoek is op hoofdlijnen ingegaan op de financieringsmogelijkheden. In deze paragraaf maken we een verdiepingsslag. Hierbij is het van belang om te constateren dat in genoemde mogelijkheden de gemeente zelf geen aanvragen in kan dienen, maar dat dit door (een collectief van) verenigingen, een stichting, coöperatie of sportbedrijf wel mogelijk is. Eventuele verdere uitwerking op beheer, eigendom en exploitatie van het sportcentrum dient uit te wijzen in hoeverre het reëel is om te komen tot een dergelijke entiteit en af te wegen in hoeverre het loont om aanvragen in te dienen.

Dit in het achterhoofd houdende, zijn de mogelijkheden (op dit moment) als volgt:

▪ Dekking uit afstoten locatie zwembad De Watertoren in scenario II

Als door de gemeente wordt overgegaan op nieuwbouw op één centrale locatie valt de huidige locatie van zwembad De Watertoren vrij. Indien de gemeente de grond afstoot ten behoeve van een commerciële ontwikkeling staan hier nader te bepalen opbrengsten tegenover. Omdat op dit moment nog niet bekend is welke functie wenselijk zou zijn op deze locatie is (nog) geen rekening gehouden met een extra dekking in de planvorming. Bovendien zijn de sloopkosten van het bestaande zwembad in scenario II buiten beschouwing gelaten, met het uitgangspunt dat dit onder de plankosten van de nieuwe ontwikkeling valt.

▪ Specifieke Uitkering Stimulering Sport (SPUK)

De nieuwe regeling SPUK loopt t/m 2025. Daarna volgt naar alle waarschijnlijkheid een nieuwe regeling voor gemeenten. Inmiddels is het doen van een aanvraag sterk vereenvoudigd. De uitkering (in totaal zit in 2024 € 189.000.000,- in de pot) is bedoeld voor:

- Investerings in hardware, zoals de bouw en het onderhoud van accommodaties. Dit kan het aanleggen van een kunstgrasveld of de bouw van een sporthal zijn.
- Exploitatie van sportaccommodaties, zoals het beheer. Het kan gaan om gebruikskosten (bijvoorbeeld energielasten) en ingehuurd krachten zoals beheerders van accommodaties

Binnen deze regeling worden geen voorwaarden gesteld aan de hoogte van de uitkering. Wel bedraagt de uitkering ten hoogste 18% van de kosten inclusief btw die in aanmerking komen voor een uitkering. Voor 2025 geldt dat een aanvraag uiterlijk in april ingediend moet worden. Voor deze regeling is overigens de afgelopen jaren sprake van onderuitputting.

▪ Stimulering Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA)

De subsidieregeling BOSA, welke loopt tot t/m 2028, is bedoeld om investeringen en onderhoud (onder andere óók op het vlak van personele inzet op onderhoud en schoonmaak) van sportaccommodaties (onder andere sportcentra) te subsidiëren. Amateursportorganisaties (doorgaans verenigingen en stichtingen), maar ook (gemeentelijke) stichtingen kunnen hiervan gebruikmaken. Het subsidiepercentage bedraagt 20% van de totale kosten inclusief btw. Voor maatregelen met betrekking tot duurzaamheid en toegankelijkheid is nog eens 20% extra subsidie beschikbaar. Voor deze regeling is er afgelopen jaren sprake van overuitputting.

▪ Subsidieregeling Impulsloket Nationaal Programma Groningen

Het doel van de Subsidieregeling Impulsloket Nationaal Programma Groningen (INPG) is om bij te dragen aan het verbeteren van het imago van de provincie Groningen en het verhogen van de Brede Welvaart, door het stimuleren van stichtingen, verenigingen en coöperaties om bij te dragen aan de ambities van Nationaal Programma Groningen. Daarnaast is het de bedoeling van de regeling om kleinschalige ondernemingen, die een lokale uniciteit zijn, te stimuleren een bijdrage te leveren aan met name de leefbaarheid in de lokale omgeving.

Subsidie kan worden aangevraagd door stichtingen, verenigingen of coöperaties zonder winstoogmerk (met uitzondering van energiecoöperaties) en door kleinschalige ondernemingen met een omzet tot € 20.000,- per jaar.

Subsidie kan worden verstrekt voor activiteiten die bijdragen aan minimaal twee van de vier ambities van Nationaal Programma Groningen: economie, werken & leren, leefbaarheid of natuur & klimaat.

De subsidie voor stichtingen, verenigingen of coöperaties zonder winstoogmerk bedraagt 50% van de subsidiabele kosten en varieert van minimaal € 10.000,- tot maximaal € 125.000,-.

De subsidie voor kleinschalige ondernemingen bedraagt maximaal 50% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 25.000,-. Voor marketing- en communicatiedoeleinden bedraagt de subsidie niet meer dan 25% van de subsidiabele kosten tot een maximum van € 5.000,-.

Aanvragen kunnen worden ingediend bij het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Het subsidieplafond wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

▪ Subsidieregeling loket leefbaarheid Nationaal Programma Groningen

Het doel van de Subsidieregeling loket leefbaarheid Nationaal Programma Groningen (LLNPG) is inwoners in staat te stellen de leefbaarheid te vergroten in de provincie Groningen.

Subsidie kan worden aangevraagd door natuurlijke personen uit de provincie Groningen, door rechtspersonen zonder commercieel oogmerk die haar zetel hebben in de provincie Groningen, en door samenwerkingsverbanden van maatschappelijke partners gevestigd in de provincie Groningen.

Subsidie kan worden aangevraagd voor:

- 1) Projecten gericht op het verhogen van de leefbaarheid;
- 2) Evenementen;
- 3) Professionele ondersteuning bij planontwikkeling, fondsenwerving of planuitvoer.

De totale subsidie bedoeld onder 1) en 3) bedraagt 80% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-. De subsidie bedoeld onder b bedraagt 25% van de subsidiabele kosten met een maximum van € 10.000,-.

ADVISEURS

Aanvragen kunnen worden ingediend bij het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Subsidie wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van de aanvragen.

▪ **Leader Oost-Groningen**

Het doel van de Regeling uitvoering van LEADER-projecten Oost-Groningen EU (LEADEROGEU) is het stimuleren van projecten die bijdragen aan het versterken en ontwikkelen van de lokale leefbaarheid en de economie in Oost-Groningen.

Oost-Groningen betreft het gebied binnen de gemeentegrenzen van Midden-Groningen, Oldambt, Pekela, Veendam, Stadskanaal en Westerwolde.

Met de regeling wordt nadere invulling gegeven aan de algemene bepalingen van de Regeling Europese Landbouwsubsidies 2023-2027 provincie Groningen (NSPGR) voor de Leader Actiegroep (LAG) Oost-Groningen in de periode van 24 oktober 2023 tot en met 2 november 2027.

Subsidie kan worden aangevraagd door publiekrechtelijke rechtspersonen, privaatrechtelijke rechtspersonen, natuurlijke personen of samenwerkingsverbanden van deze partijen.

Subsidie kan worden aangevraagd voor de uitvoering van projecten die bijdragen aan de doelen en resultaten genoemd in hoofdstuk 3.2 van de Lokale Ontwikkelingsstrategie Oost-Groningen 2023-2027 (LOS). Het gaat hierbij om projecten die zich richten op de volgende thema's:

- 1) Economie, landbouw en toerisme
- 2) Sociale cohesie en gezondheid
- 3) Klimaat, duurzaamheid en landschap

De subsidie bedraagt maximaal 40% van de totale subsidiabele kosten en kan variëren van minimaal € 25.000,- tot maximaal € 125.000,- per project.

Aanvragen kunnen jaarlijks tot en met 24 februari, 18 mei, 31 augustus en 2 november via een webportal worden ingediend bij het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN). Aanvragen worden per tender gerangschikt op basis van diverse criteria, waarna subsidie wordt toegekend in volgorde van rangschikking.

Overigens de Leader subsidie mag je niet stapelen met andere overheidssubsidie.

▪ **Beleidsregel vergoeding kosten aardbevingsbestendige infrastructuur Groningen**

Op basis van de Beleidsregel vergoeding kosten aardbevingsbestendige infrastructuur Groningen (BAIG) kan een beheerder van infrastructuur die is gelegen in een gebied waar de piekgrondversnelling maximaal 0,05g is, een verzoek doen om een vergoeding voor maatregelen die noodzakelijk zijn om de betreffende infrastructuur aan de veiligheidsnorm te laten voldoen. In aanmerking voor subsidie komen beheerders van infrastructuur.

De vergoeding kan worden verstrekt voor:

- 1) Het uitvoeren van onderzoek van de infrastructuur; en indien van toepassing;
- 2) Het bepalen, ontwerpen en uitvoeren van doelmatige organisatorische of technische maatregelen.

Indien de infrastructuur nog niet is gerealiseerd op het moment van indienen van de aanvraag, bedraagt de vergoeding de incrementele kosten van de realisatie van het ontwerp, waarbij doelmatige organisatorische of technische maatregelen zijn opgenomen die redelijkerwijs nodig zijn om de infrastructuur te laten voldoen aan de veiligheidsnorm ten opzichte van een ontwerp zonder deze maatregelen.

In het besluit tot toekenning van de vergoeding wordt de hoogte van de vergoeding vastgesteld.

Aanvragen kunnen doorlopend worden ingediend bij het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

▪ **Beleidsregel betreffende de vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen in Groningen 2022**

Het doel van de Beleidsregel betreffende de vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen in Groningen 2022 (ABGR) is het vergoeden van de meerkosten van maatregelen bij het bouwen van nieuwe aardbevingsbestendige gebouwen in het aardbevingsgebied in Groningen. De beleidsregel – de opvolger van de Beleidsregel betreffende de vergoeding van kosten van aardbevingsbestendig bouwen in Groningen (ABBBG) – heeft betrekking op nieuw te bouwen gebouwen, waaronder begrepen een constructief zelfstandige uitbouw of aanbouw van een bestaand gebouw, die gebouwd worden op een locatie waar de piekgrondversnelling minimaal 0,05g is.

Een vergoeding kan worden aangevraagd door degene die verantwoordelijk is voor de bouw.

De vergoeding heeft betrekking op de extra kosten die moeten worden gemaakt om aardbevingsbestendig te bouwen, zoals meer of duurdere bouwmaterialen. Daarnaast kan er sprake zijn van hogere planontwikkelings-, onderzoeks- en organisatiekosten en kan het traject van ontwerp tot oplevering langer duren. Ook deze kosten komen in aanmerking voor een vergoeding.

De hoogte van de vergoeding varieert per type gebouw en de zogeheten gevolgklasse waarin het gebouw valt.

Aanvragen kunnen voor de start van de bouwwerkzaamheden met behulp van een aanvraagformulier worden ingediend bij de Nationaal Coördinator Groningen (NCG).

▪ **Nij Begun (schadegelden aardgaswinning)**

Nij Begun is een aanpak voor de toekomst van Groningen en Noord-Drenthe, naar aanleiding van de gevolgen van de gaswinning. Bovendien laat de Voorjaarsnota 2024 van het (demissionaire) kabinet zien dat er een extra bedrag van 500 miljoen euro is begroot voor de schade door aardgaswinning. Op dit moment is onduidelijk in hoeverre deze bestaande middelen en deze extra gelden (deels) beschikbaar gesteld kunnen worden voor maatschappelijk vastgoed en dus dit project. Nadere consultatie en inventarisatie (met de rijksoverheid) zal dit uit moeten wijzen, maar kans is groot dat er gelden inzetbaar zijn.

Advies

Meest voor de hand liggend is dat de gemeente het eigendom en het beheer van het nieuwe sportcentrum tot haar neemt. De SPUK-regeling (ten opzichte van BOSA-regeling) is daarmee de meest aangewezen route. Deze regeling is van kracht tot en met 2025. Daarna is het nog onzeker in hoeverre de regeling (met dezelfde voorwaarden) doorgang vindt. Verwachting is dat als het project doorgang vindt er vóór 2025 geen aanvraag gedaan zal gaan worden. Dit betekent dat het niet verstandig is om per definitie rekening te houden met gelden die vrijkomen vanuit deze regeling.

Voor de BOSA-regeling zul je als het ware er een entiteit, een organisatievorm (bijvoorbeeld een stichting) tussen moeten schuiven die het sportcentrum huurt en exploiteert. Dit vraagt nadere uitwerking, maar het is de vraag of dit op dit moment realistisch is, aangezien uit het eerdere onderzoek duidelijk is geworden dat het organiserend vermogen/de vrijwillige inzet bij organisaties. Bovendien is de (landelijke) vraag naar de BOSA-subsidie erg groot. Verwachting is dat de subsidiepot halverwege dit jaar leeg zal geraken en daarnaast is de beschikbare subsidie in de toekomst (na 2025) onzeker.

Voor de andere genoemde regelingen geldt dat het vaak om geringe(re) bedragen gaat met vaak een kortere looptijd voor de subsidie. Ook hiervoor geldt dat we adviseren hier in eerste instantie niet vanuit te gaan en ter toetsing op haalbaarheid van het project mee te nemen.

6. Vergelijk, conclusies en aanbevelingen

6.1 Samenvattend: vergelijk scenario's.

In dit hoofdstuk is hetgeen in dit rapport is opgesteld kort en bondig samengevat. Dit geeft op deze wijze een goed beeld van de voor- en nadelen van elk van de scenario's. Dit is opgedeeld in een inhoudelijk, ruimtelijk en financieel vergelijk.

6.1.1 Inhoudelijk vergelijk en gevolgen

Op aspecten als functionaliteiten, techniek, duurzaamheid en architectuur voldoen de huidige sporthal en het zwembad in meer of mindere mate niet meer aan de wensen, behoeften en kwaliteitseisen die hedendaags worden gevraagd.

Bovendien biedt het realiseren van een nieuw sportcentrum volop kansen om in een goed samenspel *ruimtelijk, sociaal en organisatorisch*, sport en bewegen effectief te stimuleren in de gemeente Oldambt. Een nieuw te bouwen sportcentrum draagt hieraan bij en geeft optimaal invulling aan de integrale gemeentelijke beleidsopgaven die er liggen, welke onder meer zijn te vinden in deze startnotitie en het ambitiedocument 'Sportvoorzieningen 2023'.

Thema	Score		Toelichting
	Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: nieuwbouw sportcentrum	
Kwaliteit (functioneel, technisch, duurzaamheid en architectuur)	—	★	Bepaalde functionele en technische waarden halen bij renovatie niet de waarde van nieuwbouw. De huidige accommodaties hebben verschillende niet aanpasbare constructies die de kwaliteit beperken. Bovendien draagt een nieuw sportcentrum ten opzichte van de huidige accommodaties optimaal bij aan de gemeentelijke beleidsopgaven die er liggen.

6.1.2 Ruimtelijk vergelijk

Op basis van de ruimtelijke onderwerpen zoals beschreven in hoofdstuk 5 concluderen we dat binnen deze thema's scenario II (nieuwbouw) het meest wenselijk is. Op een aantal van de technische haalbaarheidsonderwerpen (zoals bodemkwaliteit en externe veiligheid) scoort dit scenario beter dan het instandhoudingsscenario.

De belangrijkste thema's waarbij nieuwbouw de grootste voordelen met zich meebrengt zijn de mogelijkheden rondom ruimtelijke inpassing, en de consequenties voor verkeer en parkeren.

Thema	Score		Toelichting
	Scenario I: instandhouding sporthal en zwembad	Scenario II: nieuwbouw sportcentrum	
Mogelijkheden voor ruimtelijke inpassing	—	✓	Uitbreiding huidige Watertoren in scenario I is relatief krap op het terrein. In scenario II is voldoende ruimte voor de ontwikkeling.
Eigendomssituatie	★	★	Alle kavels van de plangebieden zijn eigendom van de gemeente.
Mogelijkheden omgevingsplan	—	—	In beide plangebieden hoeft de functie in het omgevingsplan niet aangepast te worden, maar het bouwvlak wel.
Bodemkwaliteit	—	✓	In scenario I kunnen enige risico's verwacht worden bij nader onderzoek naar de bodemkwaliteit.
Archeologie	—	—	Beide plangebieden vallen onder gebieden waarin nader onderzoek noodzakelijk is.
Externe veiligheid	—	★	Scenario I ligt binnen de straal van een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, verantwoording is daarbij nodig. Er zijn geen knelpunten in scenario II.
Geluid	—	✓	Scenario I ligt zeer dicht tegen bestaande (woon)bebouwing waardoor geluidshinder te verwachten is. In scenario II is meer ruimte om een buffer rondom de bebouwing aan te houden.
Waterhuishouding	—	—	In beide plangebieden wordt meer verhard dan op dit moment het geval is, dit dient gecompenseerd te worden.
Luchtkwaliteit	✓	✓	De planvorming heeft naar verwachting in beide scenario's geen noemenswaardige impact op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is echter nodig.
Kabels en leidingen	—	—	In beide plangebieden zijn geen onoverkomelijke knelpunten in de ondergrond geconstateerd.
Verkeer en parkeren	—	★	In scenario I wordt de parkeercapaciteit teruggedrongen, deze is niet langer voldoende. In scenario II is voldoende ruimte voor parkeren.

6.1.3 Financieel vergelijk

De financiële vergelijking tussen de scenario's is met name relevant als het gaat om de benodigde investering, de economische levensduur daarvan en daarmee de jaarlasten per scenario.

In de investering vraagt het nieuw bouwen van het sportcentrum (geraamd op € 38.890.000,-) om meer financiële middelen dan de renovatie-opgave (geraamd op € 20.500.000,-). Daartegenover staat dat de economische levensduur van een nieuw te bouwen accommodatie langer is dan de gerenoveerde accommodatie. Daardoor kan de gemeente de investering over meer jaren afschrijven.

Met de gehanteerde uitgangspunten is op de korte termijn (20 jaar) renovatie financieel een voordeligere opgave. Als we op langere termijn kijken en meenemen dat in de accommodatie na 20 jaar weer een levensduur verlengende ingreep nodig zal zijn, komen de scenario's financieel op kapitaallasten dicht bij elkaar. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

Scenario	Gemiddelde kapitaallast	
	Eerste 20 jaar	Eerste 40 jaar
Scenario I	€ 1.180.000	€ 1.430.000
Scenario II	€ 1.710.000	€ 1.470.000

Over de gehele exploitatie liggen de 2 scenario's relatief dicht bij elkaar. Zoals benoemd ontstaat een verschil doordat de kapitaallasten van nieuwbouw circa €40.000,- hoger zijn, veroorzaakt door realisatie van meer sportoppervlakte in het nieuwbouwsценario. Dit brengt jaarlijkse kapitaallasten met zich mee zoals onderhoud en schoonmaak, maar zorgt tegelijkertijd ook voor veel functionele en sporttechnische verbeteringen zoals in een eerder hoofdstuk benoemd is. De indicatie van het exploitatieresultaat is in de onderstaande figuur weergegeven. Overigens zijn de investeringsoverzichten en exploitatiebegrotingen in bijlage terug te vinden.

Exploitatieresultaat	
Huidige situatie	-€ 1.032.000
Scenario I	-€ 2.269.000
Scenario II	-€ 2.468.000

Bovenstaand figuur laat ook zien dat het niet mogelijk is om de beide scenario's te realiseren binnen de huidige exploitatielasten. Dit heeft, zoals eerder benoemd, te maken met de nodige investeringen die gedaan worden en die gepaard gaan met sterk verhoogde kapitaallasten ten opzichte van de huidige lagere kapitaallasten.

6.2 Conclusies en advies

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geadviseerd om over te gaan op scenario II en dus een nieuw sportcentrum te bouwen. Dit is op basis van een kwalitatief, ruimtelijk en financieel vergelijk van beide scenario's.

Het *kwalitatief* vergelijk laat vooral zien dat bij nieuwbouw van een sportcentrum optimaal kan worden voldaan aan aspecten als functionaliteiten, techniek, duurzaamheid en wensen en behoeften van gebruikers. Bovendien biedt dit nieuwe sportcentrum een enorme impuls voor het omliggend gebied en krijgt daarmee een gemeentelijke functie en zal dit centrum ook bovenlokaal een aantrekkingskracht hebben. Verder wordt geconcludeerd dat een nieuw te bouwen sportcentrum beter passend is in relatie tot het versterken en bestendigen van de leefbaarheid en sociaal-maatschappelijk welbevinden van de inwoners in de gemeente Oldambt en de regio, wat overigens naadloos aansluit op de (integrale) gemeentelijke beleidsopgaven die er liggen.

Het *ruimtelijk* vergelijk maakt onder meer duidelijk dat uitbreiding van De Watertoren op het huidige terrein krap is, terwijl nieuwbouw van het sportcentrum op de locatie Stikkerlaan (scenario II) prima inpasbaar is. Verder is parkeren en de benodigde verkeersgeneratie hier goed te faciliteren. Dit in tegenstelling tot de huidige locatie van De Watertoren (als onderdeel van scenario I). Bovendien adviseert het IHP Voortgezet Onderwijs om voor Pontis Winschoten (locatie Hommelesplein) over te gaan op nieuwbouw. Wanneer hiervan sprake is, is het te adviseren om te komen tot een integratie van sport en onderwijs en te verkennen in hoeverre het mogelijk is om een nieuwe sport- en onderwijscampus te realiseren aan de Stikkerlaan/locatie Hommelesplein. Ruimtelijk is het in ieder geval inpasbaar en bovendien biedt sport en onderwijs juist de nodige synergievoordelen. Voorgaand onderzoek en dit rapport laat dat zien.

ADVISEURS

Op *financieel* vlak wordt geconcludeerd dat de kapitaallasten van de beide scenario's elkaar op de *lange* termijn weinig ontlopen. Op de totale exploitatie (gebouw- én gebruiksgebonden) zien we een soortgelijk beeld. Het verschil is te verklaren aangezien bij scenario I (Nieuwbouw sportcentrum) meer sportoppervlakte wordt gerealiseerd en de kapitaallasten dus hoger uitvallen, maar daarentegen dit scenario kwalitatief (onder andere functioneel en sporttechnisch) vele verbeteringen heeft ten opzichte van scenario I (Instandhouding). Bovendien is het niet mogelijk om nieuwbouw en renovatie te realiseren binnen de huidige exploitatie. Dit heeft vooral te maken met de sterk verhoogde kapitaallasten ten opzichte van de huidige lagere kapitaallasten. Verder is het goed om de financieringsmogelijkheden te verkennen.

Kortom, om toekomstbestendig de binnensport, de zwemsport en verdere (maatschappelijke) activiteiten te faciliteren is het advies om over te gaan op nieuwbouw van het sportcentrum. Dit is in het belang van de eigen inwoners als ook de regio.

Bovendien is het van belang de opgave in breed perspectief te zetten en verdere mogelijkheden te verkennen om te komen tot een integratie van sport én onderwijs.

Ruimtestaat huidige sportcentra

Globaal Ruimteprogramma nieuwe sporthal en nieuwe zwembad - gemeente Oldambt				
Variant I	Aantal	m² BVO	m² FNO	Opmerkingen
Entree / wachtruimte			288	
Hoofdentree	1	65	65	
Receptie	1	65	65	
Wachtruimte / receptie	1	50	50	
Receptie	1	30	30	
Vergebruikswaarde	1	33	33	
Vergebruikswaarde	1	33	33	
Vergebruikswaarde	1	10	10	
Burea			190	
Receptie / vergadering	1	80	80	opvangruimte voor
Receptie / vergadering	1	110	110	opvangruimte voor
Receptie / vergadering			510	
Receptie / vergadering	4	80	320	opvangruimte voor
Vergebruikswaarde	1	33	33	
Vergebruikswaarde	1	33	33	
Vergebruikswaarde	2	10	20	
Vergebruikswaarde	1	10	10	
Berging zwembadomgeving & bergingruimte	4	45	180	
Bassin binnenbad & peron			1.373	
opvangruimte (wachtruimte)	1	145	145	7.500 m²
peron lange zijde I	1	27	27	2.500 m²
peron lange zijde II	1	45	45	2.500 m²
peron korte zijde start	1	21	21	2.500 m²
vestibule (wachtruimte)	1	360	360	2.500 m²
peron lange zijde I	1	63	63	2.500 m²
peron lange zijde II	1	63	63	2.500 m²
peron korte zijde start	1	55	55	2.500 m²
peron korte zijde overkant	1	44	44	2.500 m²
tribune wachtruimte	1	75	75	
vestibule (wachtruimte) (De Haringberg)	1	250	250	10.000 m²
peron lange zijde I	1	35	35	1.500 m²
peron lange zijde II	1	35	35	1.500 m²
peron korte zijde start	1	27	27	2.500 m²
peron korte zijde overkant	1	33	33	2.500 m²
Bassin buitenbad			405	
Receptie / vergadering	2	18	36	
Receptie / vergadering	2	30	60	
Receptie / vergadering	2	24	48	
Receptie / vergadering	6	27	162	
Receptie / vergadering	1	14	14	
Vergebruikswaarde	1	65	65	opvangruimte voor
Sport			1.903	
opvangruimte	1	950	950	4.500 m²
opvangruimte	1	445	445	1.500 m²
opvangruimte	1	252	252	1.500 m²
Receptie / vergadering	1	122	122	
Receptie / vergadering	1	34	34	
Receptie / vergadering	1	34	34	
Receptie / vergadering	1	34	34	
Receptie / vergadering	1	37	37	
Kleedruimte sport			324	
toilet MIVA	1	5	5	
toilet MIVA	1	9	9	
toilet MIVA	1	80	80	
toilet MIVA	1	55	55	
toilet MIVA	1	55	55	
toilet MIVA	1	55	55	
toilet MIVA	1	33	33	
toilet MIVA	1	33	33	
toilet MIVA	1	8	8	
toilet MIVA	1	8	8	
toilet MIVA	1	10	10	
Burea			4.190	
Entree / centrale hal / wachtruimte			288	
Horeca			180	
Faciliteit ruimtes			510	
Bassin binnenbad			1.373	
Kleedruimte zwembad			405	
Sport			1.903	
Kleedruimte sport			324	
Totaal m² BVO			4.190	
Tussen BVO en FNO			1.2	
Totaal m² bvo			5.978	
Buitenruimte	aantal			
Autoparkplaatsen regulier	60	13	747	behoefteberekening 2,7 auto per 100 m² BVO
Autoparkplaatsen MIVA	5	21	42	2% van het totale aantal parkeerplaatsen met een minimum van 2
Parkeerplaatsen	60	2	90	4 personen per 100 m² BVO
Totaal			879	
Belegde verkeersruimte (paden en wegen) & onvoorzien 15%			1.011	
Totaal binnen- en buitenruimte			4.190	

Ruimtestaat toekomstig sportcentrum

Globaal Ruimteprogramma nieuwe sporthal en nieuwe zwembad - gemeente Oldambt				
Actueel, 22-3-2024	Aantal	m² BVO	m² FNO	Opmerkingen
Algemene ruimtes				
Entree / centrale hal			119	
Hoofdentree	1	15	15	
Centrale hal	1	75	75	
Toiletten droge gedeelte	2	12	24	4 heren/4 dames - aantallen afhankelijk van te verwachten aantal bezoekers & aantal bouwlagen
Toilet minder volden, droge gedeelte	1	5	5	
Horeca			320	
Cafe	1	175	175	
Berging	1	40	40	
Berging	1	20	20	
Koel-vriescellen	2	5	10	
Multifunctionele ruimte	1	75	75	opdeelbaar en kan voor verschillende activiteiten worden benut en kan ook als vergaderruimte dienen.
Faciliteit ruimten			694	
Kantoor beheerders	2	20	40	1 x zwembad en 1 x sporthal
Personaleelruimten (directie / management / medewerkers)	2	25	50	3 b 4 werkplekken per ruimte
Werkruimte	4	3	12	
Opslag technische dienst	1	12	12	
Kleedruimte personeel	2	15	30	inclusief douche en toilet
Technische ruimte / Machinekamer	1	550	550	meestal in de kelder, alles afhankelijk van hoogte & oppervlakte buffers en keuze filtratie
Totaal			1.133	
Zwembad en sporthal				
Bassin binnenbad			1.505	
Trainingsbad 4 baans	1	250	250	25 x 10
peron lange zijde I	1	63	63	25 x 2,5
peron lange zijde II	1	63	63	25 x 2,5
peron korte zijde start	1	60	60	15 x 4
peron korte zijde overkant	1	45	45	15 x 3
Wedstrijdbad 6 baans	1	385	385	25 x 15,4
peron lange zijde I	1	63	63	25 x 2,5
peron lange zijde II	1	63	63	25 x 2,5
peron korte zijde start	1	62	62	20,4 x 4
peron korte zijde overkant	1	61	61	20,4 x 3
Troeschouwersruimte op verdieping wedstrijdbad (100 plaatsen)	1	50	50	
peron lange zijde tribune (50 plaatsen, lange zijde 6 baansbad)	1	25	25	
Doelgroepenbad	1	120	120	15 x 8
peron lange zijde I	1	15	15	15 x 2,5
peron lange zijde II	1	15	15	15 x 2,5
peron korte zijde kopse kant I	1	84	84	13 x 4
peron korte zijde kopse kant II	1	63	63	13 x 3
Kleedruimten zwembaden			369	
Showeruimte	1	10	10	
Toiletten natte gedeelte	5	2	10	
Kindertoiletten	6	2	12	
Jury/wedstrijdruimte	1	15	15	
Groepskleedruimten	4	20	80	
Doucheruimte	2	20	40	incl. toiletten (1x heren + 2x dames)
Wissel/kleedcabines	40	1,68	67	
Gefitcabines	4	4	16	
Individuele ruimte	2	8	16	douche/toilet/kleedruimte
Make up ruimte	1	6	6	
Opstapbare garderobekasten / kluisjes	150	0,18	13,5	
Opslagruimten	3	25	75	Opslagruimten eigen gebruik (2x) + verenigingen (1x)
Werkruimte	2	4	8	5 voorkeur direct aan bad en direct aan garderobe.
Sport			3.159	
Wedstrijdhal	1	1344	1.344	
Trainingshal	1	1150	1.150	
Troeschouwersruimte sporthal vast	500	0,5	250	
Showeruimte	2	10	20	
Toilettenberging sporthal	6	45	270	
Docentruimte/scheidsrechtersruimte	5	25	125	
Kleedruimten sport			474	
Toiletten	6	2	12	
Werkruimte	1	10	10	
Kleedruimte sporthal	12	25	300	
Doucheruimte	12	12	144	
Individuele ruimte	1	8	8	douche/toilet/kleedruimte
Totaal m² bvo			5.507	
TOTAAL			6.440	
Entree / centrale hal			119	
Horeca			320	
Faciliteit ruimtes			694	
Bassin binnenbad			1.505	
Kleedruimten zwembad			369	
Sport			3.159	
Kleedruimten sport			474	
Totaal m² bvo			6.440	
Tussen BVO en FNO			1.2	
Totaal m² bvo			7.962	inclusief machinekamer.
Buitenruimte	aantal			
Autoparkplaatsen regulier	80	13	996	behoefteberekening 2,7 auto per 100 m² BVO
Autoparkplaatsen MIVA	2	21	42	2% van het totale aantal parkeerplaatsen met een minimum van 2
Parkeerplaatsen	1	150	150	
Totaal			1.179	
Toeslag verkeersruimte (paden en wegen) & onvoorzien 15%			1.354	
Totaal binnen- en buitenruimte			9.324	

Investering
Scenario 1: Instandhouding sporthal en zwembad

Sportcomplex Stikkerlaan Winschoten Levensduurverlengend en aardgasvrij						
V2.0	10-apr-24	Raming van de totale kosten van een energetische renovatie om het sportcomplex levensduurverlengend en aardgasvrij te renoveren				
		aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal	per m2 BVO
1	LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ					
1.1	Bouwkundige schil	2790	m2 BVO			
	Gevels:					
	Buitengevelbladen verwijderen en buitengevelafwerking stucwerk/steenstrips op isolatieplaat Rc 4,7 aanbrengen	1750	m2	350 €	612.500	
	Vervangen deel bestaande kozijnen door aluminium kozijnen met HR+++ (Triple) beglazing en geïsoleerde deuren en panelen	206	m2	850 €	175.100	
	Daken:					
	Vervangen dakbedekking vlakke daken incl. upgrade dakisolatie tot minimaal Rc 6,3 incl vervangen hemelwaterafvoeren	2604	m2	190 €	494.760	
	Klim-, hijs- en steiger- toeslag dak- en gevelwerkzaamheden	1	pst	30000 €	30.000	
	Vloeren:					
	Isoleren vloeren vanuit kruipruimte/kelder aan onderzijde tot minimaal Rc 3,7	2604	m2	45 €	117.180	
	Terreinafwerking					
	Stelpost terreinafwerking	2400	m2	40 €	96.000	
	Totaal upgrade bouwkundige schil				€ 1.525.540	€ 547
1.2	Installaties	2790	m2 BVO			
	PV-installatie en zonneboilersysteem:					
	PV-panelen (>190 Wp per m2), exclusief noodzakelijke constructieve aanpassing dakconstructie	900	m2	325 €	292.500	
	Toepassen zonneboiler-systeem tbv warmwater i.c.m. HT warmtepomp	1	pst	125000 €	125.000	
	Stelpost constructieve aanpassing PV-panelen en zonnecollectoren	1	pst	90000 €	90.000	
	Luchtbehandeling:					
	Aanbrengen luchtbehandeling balansventilatie met warmteterugwinning gehele complex, meerdere LBK's gerekend 16.000 m3/h	2790	m2	180 €	502.200	
	Warmteopwekking en distributie					
	Toepassen gasloosstelsysteem d.m.v. warmtepompen, all-electric incl vervangen distributiesysteem	2790	m2	175 €	488.250	
	Elektrotechniek:					
	Vervangen en uitbreiden schakel- en verdeelinrichtingen	1	pst	120000 €	120.000	
	Vervangen brandmeld- en ontruimingsinstallatie	2790	m2	23 €	64.170	
	Vervangen inbraakinstallatie en camerainstallatie	2790	m2	15 €	41.850	
	Vervangen bestaande TL- en PLC-verlichting en noodverlichting door LED-verlichting	1	pst	90000 €	90.000	
	Stelpost electrisch laden (EPBD III:1 laadplek verplicht, 1 op 5 parkeerplaatsen loze leidingen)	1	pst	15000 €	15.000	
	Waterdistributie en sanitair:					
	Vervangen binnenriolering	1	pst	50000 €	50.000	
	Vervangen koud- en warmwaterinstallaties incl douches en legionella-installatie	1	pst	100000 €	100.000	
	Vervangen sanitair (toiletten, wastafels)	1	pst	35000 €	35.000	
	Wateronthardingsinstallatie pekel duplex (8.000 l/h)	1	pst	17500 €	17.500	
	Totaal upgrade installaties				€ 2.031.470	€ 728
1.3	Interieurafwerking	2790	m2 BVO			
	Bouwdeel sporthal					
	Vervangen sportvloer	925	m2	95 €	87.875	
	Vervangen akoestische wandafwerking sporthal	250	m2	75 €	18.750	
	Schilderwerk wanden sporthal en toestelberging	160	m2	40 €	6.400	
	Schilderwerk en herstel houten plafonddelen sporthal	1125	m2	55 €	61.875	
	Upgrade tribunes: vervangen vloerafwerking, schilderwerk en ophogen leuning naar minimaal 0,9 m1	1	pst	45000 €	45.000	
	Vervangen vloertegels kleedkamers, sanitaire ruimten, gangen	150	m2	105 €	15.750	
	Vervangen wandtegels kleedkamers, sanitaire ruimten, gangen	340	m2	145 €	49.300	
	Harde plafondafwerking kleedkamers akoestisch hutterproof afwerken	60	m2	135 €	8.100	
	Vervangen bestaande systeemplafonds	90	m2	75 €	6.750	
	Vervangen kleedkamerinrichting	1	pst	15000 €	15.000	
	Vervangen binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen	22	st	1600 €	35.200	
	Bouwdeel gymzaal					
	Bestaande sportvloer handhaven					
	Uitvlakken en aanbrengen akoestische wandafwerking gymzaal	110	m2	115 €	12.650	
	Schilderwerk wanden sporthal en toestelberging	130	m2	45 €	5.850	
	Schilderwerk en herstel houten plafonddelen gymzaal	250	m2	55 €	13.750	
	Vervangen vloertegels kleedkamers, sanitaire ruimten, gangen	120	m2	105 €	12.600	
	Vervangen wandtegels kleedkamers, sanitaire ruimten, gangen	290	m2	145 €	42.050	
	Harde plafondafwerking kleedkamers akoestisch hutterproof afwerken	60	m2	135 €	8.100	
	Vervangen bestaande systeemplafonds	96	m2	75 €	7.200	
	Vervangen kleedkamerinrichting	1	pst	15000 €	15.000	
	Vervangen binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen	12	st	1600 €	19.200	
	Bouwdeel spelhal					
	Bestaande sportvloer houten delen herstellen	1	pst	5000 €	5.000	
	Uitvlakken en aanbrengen akoestische wandafwerking spelzaal	250	m2	115 €	28.750	
	Schilderwerk wanden sporthal en toestelberging	410	m2	45 €	18.450	
	Schilderwerk en herstel houten plafonddelen gymzaal	448	m2	55 €	24.640	
	Vervangen vloertegels kleedkamers, sanitaire ruimten, gangen	78	m2	105 €	8.190	
	Vervangen wandtegels kleedkamers, sanitaire ruimten, gangen	250	m2	145 €	36.250	
	Vervangen bestaande systeemplafonds	115	m2	75 €	8.625	
	Vervangen kleedkamerinrichting	1	pst	15000 €	15.000	
	Vervangen binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen	19	st	1600 €	30.400	
	Bouwdeel gemeenschappelijke ruimten, entreezone, horeca					
	Herstelpost bouwdeel 2010, horeca; schilderwerk, plafondafwerking, hang- en sluitwerk	1	pst	20000 €	20.000	
	Vervangen bestaande systeemplafonds	205	m2	75 €	15.375	
	Schilderwerk wanden	350	m2	35 €	12.250	
	Vervangen huidige tegels door betonvloer met vloerafwerking	112	m2	650 €	72.800	
	Vervangen overige vloerafwerking	93	m2	65 €	6.045	
	Vervangen binnendeuren inclusief binnendeurkozijnen	16	st	1600 €	25.600	
	Vervangen pantry's	1	pst	20000 €	20.000	
	Asbestinventarisatie en asbestsanering					
	Stelpost asbestinventarisatie en asbestsanering	1	pst	35000 €	35.000	
	Totaal interieurafwerking				€ 868.775	€ 311
1.4	Staatkosten aannemer	2790	m2 BVO			
	Staatkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	20%			€ 885.157	€ 317
TOTAAL LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ exclusief BTW en bijkomende kosten		2790	m2 BVO		€ 5.310.942	€ 1.904
TOTAALKOSTEN SPORTCOMPLEX STIKKERLAAN LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ				€ 5.310.942		
Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten						
	Post onvoorzienne kosten	10	%	€ 531.094		
	Vorbereiding, engineering en toezicht	21	%	€ 1.226.828		
Totaal exclusief BTW				€ 7.068.864	€ 2.534	
	Totaal BTW	21	%	€ 1.484.461		
TOTAAL SPORTCOMPLEX STIKKERLAAN LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ inclusief BTW				€ 8.553.325	€ 3.066	

Zwembad De Watertoren Winschoten Levensduurverlengend en aardgasvrij						
V2.0	10-apr-24 Raming van de totale kosten van een energetische renovatie om het zwembad levensduurverlengend en aardgasvrij te renoveren Toevoegen van een trainingsbad, kleedruimten en kantoorruimte					
		aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal	per m2 BVO
1	LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ					
1.1	Bouwkundige schil	1740	m2 BVO			
	Gevels:					
	Buitengevelbladen verwijderen en buitengevelafwerking stucwerk/steenstrips op isolatieplaat Rc 4,7 aanbrengen	665	m2	350 €	232.750	
	Exterieurzijde metalen gevelafwerking verwijderen en nieuwe gevelafwerking plaatsen met isolatie Rc 4,7	263	m2	425 €	111.775	
	Vervangen bestaande kozijnen door aluminium kozijnen met HR+++ (Triple) beglazing en geïsoleerde deuren en panelen	198	m2	850 €	168.300	
	Extra gevelopeningen van 16% naar 25%, sloop en plaatsen aluminiumkozijnen met HR+++ (Triple) beglazing	110	m2	1300 €	143.000	
	Daken:					
	Vervangen dakbedekking vlakke daken incl. upgrade dakisolatie tot minimaal Rc 6,3	1160	m2	185 €	214.600	
	Vervangen dakbedekking licht hellende daken incl. upgrade dakisolatie tot minimaal Rc 6,3	700	m2	185 €	129.500	
	Stelpost de- en hermontage bestaande luchtbehandelingsinstallaties incl dakkanalen	1	pst	30000 €	20.000	
	Klim-, hijs- en steiger- toeslag dak- en gevelwerkzaamheden	1	pst	20000 €	15.000	
	Vloeren:					
	Isoleren vloeren vanuit kruipruimte/kelder aan onderzijde tot minimaal Rc 3,7	1210	m2	45 €	54.450	
	Zwembadbassins en bufferkelder:					
	Stelpost betonreparatie en afdichting wanden en vloeren bufferkelder en zwembadbassins	1	pst	15000 €	15.000	
	Isoleren van wanden zwembadbassins en wanden bufferkelder aan perronkelderzijde tot minimaal Rc 3,7	420	m2	50 €	21.000	
	Vloer van buffertank en vloer van wedstrijdbad niet te isoleren	550	m2	0 €	-	
	Stelpost RVO EML FH3: 2 stuks zwembadafdekking voor toepassing buiten openingstijden	1	pst	45000 €	45.000	
	Terreinafwerking:					
	Stelpost terreinafwerking	2500	m2	40 €	100.000	
	Totaal upgrade bouwkundige schil				€ 1.270.375	€ 730
1.2	Installaties	1740	m2 BVO			
	PV-installatie en zonneboilersysteem:					
	PV-panelen (>190 Wp per m2), exclusief noodzakelijke constructieve aanpassing dakconstructie	450	m2	325 €	146.250	
	Toepassen zonneboiler-systeem tbv warmwater	1	pst	75000 €	75.000	
	Stelpost constructieve aanpassing PV-panelen en zonnecollectoren	1	pst	45000 €	45.000	
	Luchtbehandeling:					
	Vervangen / uitbreiden luchtbehandeling kleedkamers incl. overige ruimten door balansventilatie met warmteterugwinning	515	m2	225 €	115.875	
	Handhaven luchtbehandeling zwembaden: Rosenberg bouwjaar 2016 incl Baopt, stelpost meet- en regeltechniek en herstel	1200	m2	23 €	27.600	
	Warmteopwekking en distributie					
	Toepassen gasloosstelsel d.m.v. warmtepompen, all-electric incl vervangen distributiesysteem	1740	m2	175 €	304.500	
	Elektrotechniek:					
	Vervangen en uitbreiden schakel- en verdeelinrichtingen	1	pst	65000 €	65.000	
	Vervangen brandmeld- en ontruimingsinstallatie	1740	m2	23 €	40.020	
	Vervangen inbraakinstallatie en camerainstallatie	1740	m2	15 €	26.100	
	Vervangen bestaande TL- en PLC-verlichting en noodverlichting door LED-verlichting	1	pst	45000 €	45.000	
	Stelpost electrisch laden (EPBD III: 1 laadplek verplicht, 1 op 5 loze leidingen)	1	pst	20000 €	20.000	
	Waterbehandelingsinstallaties:					
	Vervangen/renoveren bestaande distributieleidingen zwembadwater inclusief isoleren Rc > 1,4 incl flenzen/appendages	1	pst	50000 €	50.000	
	Vervangen kleppen, appendages, terugslagkleppen, circulatiepompen, warmtewisselaars, frequentieregelaars	1	pst	175000 €	175.000	
	Vervangen meet- en regeltechniek	1	pst	35000 €	35.000	
	Vernieuwen filtertechniek waterbehandeling, n.t.b. (gerekend met URFO systeem / membraanfilters)	1	pst	350000 €	350.000	
	Waterdistributie en sanitair:					
	Vervangen binnenriolering	1	pst	20000 €	20.000	
	Vervangen koud- en warmwaterinstallaties incl douches	1	pst	60000 €	60.000	
	Vervangen sanitair (douches, toiletten, wastafels)	1	pst	17500 €	17.500	
	Totaal upgrade installaties				€ 1.617.845	€ 930
1.3	Interieurafwerking	1740	m2 BVO			
	Wedstrijd- en instructiebad					
	Vervangen tegels zwembadbassins	850	m2	150 €	127.500	
	Vervangen vloer- en wandtegels perron en wanden incl verbindingsgang	1000	m2	130 €	130.000	
	Schilderwerk wanden	150	m2	45 €	6.750	
	Vervangen bestaande schrotenplafonds	1350	m2	160 €	216.000	
	Stelpost inspectie en herstel dragende dakconstructie	1	pst	25000 €	25.000	
	Zwembadinrichting: vervangen of renoveren banken, trappen, etc	1	pst	15000 €	15.000	
	Vervangen of renoveren uitgiftebalie en badmeesterpost	1	pst	25000 €	25.000	
	Kleedkamers wedstrijdbad					
	Vervangen vloer- en wandtegels	540	m2	130 €	70.200	
	Vervangen bestaande schrotenplafonds door systeemplafonds	185	m2	120 €	22.200	
	Vervangen kabinen/ omkleedhokjes volkern	120	m2	250 €	30.000	
	Diversen inrichting, hangers, rekken, etc	1	pst	15000 €	15.000	
	Kleedkamers instructiebad					
	Vloer- en wandtegels handhaven					
	Schilderen wanden glasvezelafwerking	60	m2	35 €	2.100	
	Algemene ruimten: entree, gangen, kantoren					
	Vervangen tegelafwerking sanitaire ruimten	92	m2	130 €	11.960	
	Vervangen vloerafwerking/ schoonloopmat gedeeltelijk	86	m2	65 €	5.590	
	Schilderwerk diverse wanden	1	pst	1500 €	1.500	
	Schilderwerk binnendeurkozijnen (gehele gebouw)	40	st	72 €	2.880	
	Totaal interieurafwerking				€ 706.680	€ 406
1.4	Uitbreiding en functionele aanpassing	840	m2			
	Uitbreiding op basis van ruimteprogramma					
	Aanbouw van trainingsbad (25 x 10) incl kleedruimten	720	m2	3160 €	2.275.200	
	Aanbouw van kantoorruimte / werkplekken ter vervanging tijdelijke unit	30	m2	1800 €	54.000	
	Bouwkundig/ functionele aanpassing bestaand gebouw om goede aansluiting op nieuw trainingsbad en kantoorruimte te creëren	1	pst	200000 €	200.000	
	Functionele aanpassing wachtruimten ouders	90	m2	600 €	54.000	
	Totaal interieurafwerking				€ 2.583.200	€ 3.075
1.5	Staartkosten aannemer	2490	m2 BVO			
	Staartkosten (ABK, AK, W&R, CAR)	20%			€ 1.235.620	€ 496
TOTAAL LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ exclusief BTW en bijkomende kosten		2490	m2 BVO		€ 7.413.720	€ 2.977
TOTAALKOSTEN ZWEMBAD DE WATERTOREN LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ						
Totaalkosten exclusief BTW en bijkomende kosten				€	7.413.720	
Post onvoorziene kosten		10	%	€	741.372	
Vorbereiding, engineering en toezicht		21	%	€	1.712.569	
Totaal exclusief BTW				€	9.867.661	€ 3.963
Totaal BTW		21	%	€	2.072.209	
TOTAAL ZWEMBAD DE WATERTOREN LEVENSDUURVERLENGEND EN AARDGASVRIJ inclusief BTW				€	11.939.870	€ 4.795

Investerings scenario 2: Nieuwbouw sportcentrum

INVESTERINGSOVERZICHT						ICS ADVISEURS	
Algemene gegevens							
Projectnaam	:	Sportcentrum Oldambt	Datum overzicht	:	2-apr-24		
Projectplaats	:	Nederland	Opgesteld door	:	Bram Treffers		
Projectnummer	:	2230462					
Opdrachtgever	:	Gemeente Oldambt					
Bruto vloeroppervlak nieuwbouw	:	6.640	Peildatum project	:	1 april 2024		
Bruto vloeroppervlak oudbouw	:	0	BTW	:	21%		
Terreinomvang	:	n.t.b.					
geraamde bouwtijd in weken	:	78					
Norm-/uitgangspunt budget			excl. BTW	incl. BTW	€/m2 bvo incl. BTW		
1 Voorlopig budget	BENG		€ 0	€ 0	€ 0		
2 Sloopkosten bestaand gebouw	inclusief		€ 0	€ 0	€ 0		
3 Terreininrichting gebouw & fietsparkeren inpandig	inclusief		€ 0	€ 0	€ 0		
4 Tijdelijke huisvesting	exclusief		€ 0	€ 0	€ 0		
5 Verhuiskosten	exclusief		€ 0	€ 0	€ 0		
6 Losse inrichting	exclusief		€ 0	€ 0	€ 0		
7 Sportvelden	exclusief		€ 0	€ 0	€ 0		
8			€ 0	€ 0	€ 0		
Totaal excl. BTW			€ 0	€ 0	€ 0		
Code	Budgetposten		Oppervlakte	€ / m2 bvo			
A	Grondkosten	€ 512.750		€ 77			
A.01	Sloopkosten huidige bebouwing	€ 379.950	5.066 m² bvo	€ 75			
A.02	Bouwrijp maken	€ 132.800	6.640 m² bvo	€ 20			
A.03							
A.04							
B	Bouwkosten	%	€ 25.285.685	7.967 m² bvo	€ 3.808,09		
Ontvangst, horeca & binnensportgerelateerde ruimten			5.719 m² bvo	€	2.559,60		
B.01	bouwkundige werken	€ 10.430.685		€ 1.824			
B.02	werktuigbouwkundige installaties	€ 1.821.999		€ 319			
B.03	electrotechnische installaties	€ 1.062.330		€ 186			
B.04	vaste inrichting	€ 1.323.874		€ 231			
Zwembadgerelateerde ruimten			2.248 m² bvo	€	3.999,34		
B.05	bouwkundige werken	€ 5.631.468		€ 2.505			
B.06	werktuigbouwkundige installaties	€ 2.157.181		€ 960			
B.07	electrotechnische installaties	€ 544.023		€ 242			
B.08	vaste inrichting	€ 658.642		€ 293			
Overig							
B.09	terreininrichting						
B.10	Autoparkeerplekken regulier	€ 336.125	2.241 m²	€ 150			
B.11	Autoparkeerplekken MiVa	€ 11.294	75 m²	€ 150			
B.12	Fietsparkeerplekken	€ 30.000	150 m²	€ 200			
B.13	Buitenverkeersruimte	€ 73.984	370 m²	€ 200			
B.13	indexering einde werk	Exclusief					
B.14	onvoorzien bouwkosten	5,00%	€ 1.204.080	€ 181			
C	Directiekosten	12,9%	€ 3.263.591	€ 492			
C.01	architect	2,50%	€ 632.142	€ 95			
C.02	E+W+Bouwfysica adviseur	2,00%	€ 505.714	€ 76			
C.03	constructeur	0,80%	€ 202.285	€ 30			
C.04	projectmanagement	3,30%	€ 834.428	€ 126			
C.05	adviseur gebruikersbegeleiding	0,50%	€ 126.428	€ 19			
C.06	adviseur huisvesting PVE	0,50%	€ 126.428	€ 19			
C.07	directievoering	1,00%	€ 252.857	€ 38			
C.08	toezicht	1,50%	€ 379.285	€ 57			
C.09	Aanpassing VO en studies meerwerk, uitloop	0,00%	€ 0	€ 0			
C.10	milieukundig bodemonderzoek		€ 2.500	€ 0			
C.11	flora/Fauna, ecologie Quicksan + aanvullend		€ 40.000	€ 6			
C.12	explosieven historisch vooronderzoek		€ 7.500	€ 1			
C.13	archeologisch vooronderzoek		€ 3.500	€ 1			
C.14	geotechnisch bodemonderzoek, sonderingen		€ 5.000	€ 1			
C.15	overige adviseurs		€ 20.000	€ 3			
C.16	onvoorzien directie	4,00%	€ 125.523	€ 19			
D	Bijkomende kosten	12,2%	€ 3.074.205	€ 463			
D.01	overheidsheffingen / leges	2,50%	€ 632.142	€ 95			
D.02	kosten NUTS-aansluitingen, KLIC		€ 200.000	€ 30			
D.03	project onvoorzien	7,50%	€ 2.242.063	€ 338			
Totaal exclusief BTW			€ 32.136.230	€ 4.033,- /m² bvo			
BTW 21%			€ 6.748.608				
Totaal inclusief BTW			€ 38.884.839	€ 4.880,- /m² bvo			

Exploitatie sportcentrum Oldambt

Bedragen zijn inclusief btw

Sportcentrum Oldambt- Baten

		Huidige situatie	Scenario I	Scenario II
		€	€	€
Inkomsten sporthal		107.000	120.000	120.000
1	Ontvangen huren Stikkerlaan (verenigingen)	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000
2	Extra huren verenigingsgebruik	€ -	€ 9.000	€ 9.000
3	Ontvangen MI-vergoeding (Dollard College)	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
5	Extra inkomsten onderwijs	€ -	€ -	€ -
6	Overige opbrengsten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
7	Extra inkomsten (aannname:10%)	€ -	€ 4.000	€ 4.000
Inkomsten zwembad		331.000	502.000	502.000
8	Opbrengsten entree/zwemlessen (De Watertoren)	€ 214.000	€ 214.000	€ 214.000
9	Opbrengsten huur verenigingen (De Watertoren)	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000
10	Extra opbrengsten entree/zwemlessen	€ -	€ 110.000	€ 110.000
11	Extra opbrengsten huur verenigingen	€ -	€ 15.000	€ 15.000
12	Opbrengsten onderwijs	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000
13	Uitgeleend personeel	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000
14	Extra inkomsten (aannname:10%)	€ -	€ 46.000	€ 46.000
Horeca		-	27.000	48.000
15	Inkomsten pacht horeca	€ -	€ 27.000	€ 48.000
	<i>Uitgangspunt: pacht op €150/m² (indicatie kostprijsdekkende kale huur)</i>			
Baten totaal		€ 438.000	€ 649.000	€ 670.000

Sportcentrum Oldambt - Lasten

		Huidige situatie	Scenario I	Scenario II
		€	€	€
Kapitaallasten		92.000	1.428.000	1.470.000
16	Afschrijving in 40 jaar (gemiddelde van 40 jaar)	€ 80.000	€ 1.101.000	€ 972.000
17	Rentelasten (gemiddelde 40 jaar)	€ 12.000	€ 327.000	€ 498.000
Huisvestingslasten		423.000	483.000	620.000
18	Groot onderhoud	€ 112.000	€ 168.000	€ 233.000
19	Klein onderhoud	€ 28.000	€ 21.000	€ 17.000
20	Schoonmaakmiddelen	€ 10.000	€ 15.000	€ 11.000
21	Elektra	€ 108.000	€ 203.000	€ 255.000
22	Gas	€ 108.000	€ -	€ -
23	Water	€ 9.000	€ 11.000	€ 15.000
24	Kosten waterkwaliteit	€ 8.000	€ 11.000	€ 10.000
25	Zakelijke lasten/OZB	€ 35.000	€ 39.000	€ 57.000
26	Afval	€ 5.000	€ 4.000	€ 6.000
27	Overige lasten	€ -	€ 11.000	€ 16.000
Niet gebouw gebonden		955.000	1.007.000	1.048.000
28	Personeelskosten	€ 897.000	€ 961.000	€ 978.000
29	Algemene- en kantoorkosten	€ 20.000	€ 23.000	€ 35.000
30	Overige kosten	€ 38.000	€ 23.000	€ 35.000
Lasten totaal		€ 1.470.000	€ 2.918.000	€ 3.138.000
Resultaat sportcentrum Oldambt		€ -1.032.000	€ -2.269.000	€ -2.468.000

Colofon

Datum: 16 mei 2024
Auteur(s): Michel de Boer, Bram Treffers
Rein van Wijngaarden en
Maurice van Delden

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

