



ICS

ADVISEURS



Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten

Pontis Dollard College, Binnensportcomplex
en Zwembad De Watertoren

Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

Referentienummer
2240591/20250509Lke01

Datum
9 mei 2025

Auteur(s)
Jan Willem van Kasteel
Koert Klevant Groen
Bram Treffers
Rein van Wijngaarden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraag	4
1.3 Proces	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie (ruimtelijk-functioneel-technisch)	6
2.1 Binnensportcomplex (1965 / 2010)	6
2.2 Zwembad De Watertoren (1967 / 1983)	7
2.3 Locatie Pontis Dollard College (1965 / 1991)	7
2.4 Samenvatting huidige situatie	8
3. Beoogde situatie	9
3.1 Scenario's	9
3.2 Samenvatting varianten renovatie/nieuwbouw	11
3.2.1 Zwembad	11
3.2.2 Binnensport	11
3.2.3 Onderwijs	11
4. Financieel	12
4.1 Rekenkundige uitgangspunten	12
4.2 Jaarlasten per scenario	13
4.2.1 Kapitaalslasten	13
4.2.2 Conclusie op basis van kapitaalslasten en functionele aspecten	14
4.2.3 Exploitatielasten	15
4.3 Totale jaarlasten	16
5. Fasering	17
5.1 Scenario 1	17
5.2 Scenario 2	18
6. Conclusies en advies	19
7. Kansen en optimalisaties nader te onderzoeken	20
7.1 Synergie in programma's van eisen	20
7.2 Restwarmte datacentrum	20
7.3 Verduurzaming	20
7.3.1 Energieneutraal én aardgasloos	21
7.3.2 Circulair bouwen en restwaarde	21

7.4	Synergie installatietechniek	21
7.5	Contractvorm en aanbesteding	21
7.6	Subsidies	22
7.7	Huidig gebruik PABO-gebouw	22
7.8	Exploitatielasten gedurende planvorming	22
7.9	Tijdelijke huisvesting sport en zwembad	22
7.10	Omvang m ² sport --> minder zaaldelen	23
7.11	Ruimtebehoefte basisscholen inpasbaar naast functies sport en VO	23

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

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

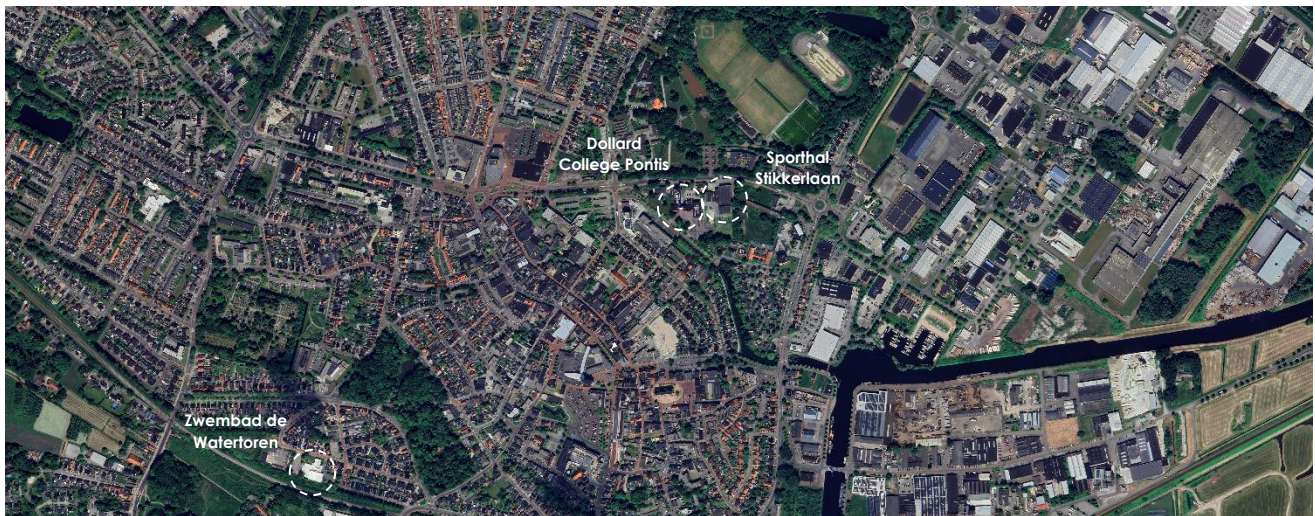
Op 2 oktober 2024 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het **Vervolg haalbaarheidsonderzoek sporthal en zwembad** voor de gemeente Oldambt. De raad heeft opdracht gegeven tot een verdere marktverkenning voor het realiseren van een nieuwe binnensportaccommodatie en een nieuw zwembad aan de Stikkerlaan, versus het in stand houden en toekomstbestendig maken van Zwembad De Watertoren en Sporthal Stikkerlaan.

In dezelfde raadsvergadering is het **Integraal huisvestingsplan voortgezet onderwijs** gepresenteerd. Dit document is tevens opgesteld door ICSadviseurs en adviseert een nieuwbouwscenario voor Pontis Dollard College. De gemeente Oldambt heeft drie adviesbureaus gevraagd een plan van aanpak op te stellen op voorliggend vraagstuk. ICSadviseurs mocht hieraan uitvoering geven, waarvan dit de rapportage is.

1.2 Vraag

In deze **Vastgoedbusinesscase** wordt de haalbaarheid van nieuwbouw, renovatie en benodigde uitbreiding van de volgende maatschappelijke voorzieningen onderzocht:

- Dollard College (locatie Pontis), Dr. J.H. Hommesplein 2 (bouwjaar 1965 / 1991)
- Binnensportcomplex (Sporthal Stikkerlaan), Meester D.U. Stikkerlaan (bouwjaar 1965 / 2010)
- Zwembad De Watertoren, Watertorenstraat 16 (bouwjaar 1967 / 1983)



1.3 Proces

De uitwerking van de vastgoedbusinesscase is gedaan in samenspraak met ambtelijke vertegenwoordigers vanuit sport, onderwijs, financiën en vastgoed. Hierbij zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Inventarissen en analyseren;
2. Inpassen en aanpassen;
3. Scenario's uitwerken en doorrekenen;
4. Samenvoegen integrale businesscase;
5. Opstellen eindrapport aan de raad met vrijblijvend advies.

Er is gebruikgemaakt van de uitkomsten uit eerder opgeleverde rapporten. De uitkomst is een combinatie van analyse van de reeds beschikbare stukken en divers werkoverleg op basis van tussentijdse uitkomsten. Hierbij is vanuit drie perspectieven de opgave benaderd: vanuit het perspectief van de gebruiker, het gebouw en het gebied.

De conclusies en adviezen geven inzicht in de mogelijke impact op de gemeente Oldambt, gebaseerd op de benodigde investering, de hierbij behorende jaarlasten en ruimtelijk-functionele (on)mogelijkheden van de drie voorzieningen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gemaakt van de huidige status van Sportcomplex Stikkerlaan, Zwembad De Watertoren en het gebouw van het Dollard College, locatie Pontis.

In hoofdstuk 3 wordt beschreven wat de beoogde situatie kan worden en welke kansen en beperkingen er zijn voor de organisaties en het vastgoed in relatie tot renovatie en nieuwbouw.

Hoofdstuk 4 bevat de financiële vertaling. Hierin wordt een vergelijking gemaakt op gebied van benodigde investering, de gemiddelde kapitaalslasten, de exploitatielasten en de uiteindelijke totale gemiddelde jaarlasten.

Een conceptuele planning en een mogelijke indeling op de locaties Stikkerlaan zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

De conclusies en een voorlopig advies zijn gegeven in hoofdstuk 6 waarna hoofdstuk 7 wordt afgesloten met kansen en optimalisatiemogelijkheden die kunnen worden uitgewerkt na de keuze voor één van de scenario's.

2. Huidige situatie (ruimtelijk-functioneel-technisch)

Om een weloverwogen beslissing te kunnen nemen in deze vastgoedbusinesscase, is het essentieel om de analyse van de huidige huisvesting uit eerdere onderzoeken te betrekken. Bij het maken van een financiële vergelijking is het belangrijk om de voordelen en nadelen van de bestaande gebouwen te kennen, zodat er een goed geïnformeerde keuze kan worden gemaakt over de toekomstige huisvesting. Voor alle drie de accommodaties geldt dat verduurzaming noodzakelijk is, aangezien ze momenteel slecht presteren op het gebied van energieverbruik en comfort.

Hieronder volgt een beknopte samenvatting van eerdere onderzoeken:

- Integraal huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Winschoten 2024-2039 d.d. 30 augustus 2024 (ref. 2220222/202408302PSa13)
- Haalbaarheidsonderzoek nieuwe Sporthal en Zwembaden gemeente Oldambt d.d. 5 maart 2023 (ref. 2220501/202305 22BTr 01)
- Vervolgstudie Haalbaarheidsonderzoek nieuwe Sporthal en Zwembaden gemeente Oldambt d.d. 16 mei 2024 (ref. 2230462/20240516KP01)

2.1 Binnensportcomplex (1965 / 2010)

Afmetingen sporthal voldoen niet aan wedstrijdeisen en veiligheidseisen NOC*NSF, sportbonden en KVLO¹

De uitloopp ruimten zijn 50 cm, terwijl dit conform de NOS*NSF-normen 2 meter moet zijn. Dit zorgt voor onveilige situaties tijdens sportbeoefening. Omdat het gaat om bestaande bouw wordt dit gedoogd, maar de afmetingen wijken sterk af van de moderne veilige wedstrijdeisen. De sporthal wordt gekenmerkt door een matig binnenklimaat en is moeilijk beheersbaar qua temperatuur. Het kwaliteitskader huisvesting bewegingsonderwijs KVLO 2024 staat in de voetnoot¹¹.



Dakconstructie sporthal maakt flexibele scheidingswanden niet mogelijk, dit zorgt voor inefficiënt ruimtegebruik voor het bewegingsonderwijs

Het vloeroppervlak van de huidige sporthal zou voldoende moeten zijn voor het gelijktijdig faciliteren van drie lesgroepen bewegingsonderwijs. Echter, de dakconstructie is onvoldoende sterk om neerlaatbare scheidingswanden op te nemen, waardoor de zaal nu slechts geschikt is voor één lesgroep, wat het gebruik zeer inefficiënt maakt.

Bestaande sportcomplex niet volledig integraal toegankelijk voor bijzondere doelgroepen

Ondanks dat de entree een modernisatie heeft gehad, is het sportcomplex niet volledig toegankelijk voor bijvoorbeeld rolstoelgebruikers en blinde of slechtziende mensen. Bij een nieuwbouwscenario worden gangen, liften, kleedkamers en sportruimten optimaal toegankelijk gemaakt. Dit is niet mogelijk in het bestaande gebouw, waardoor niet alle inwoners van de gemeente kunnen meedoen.



¹ Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding.

¹¹ file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/240308%20Kwaliteitskader%20huisvesting%20bewegingsonderwijs%20KVLO%20(8).pdf.

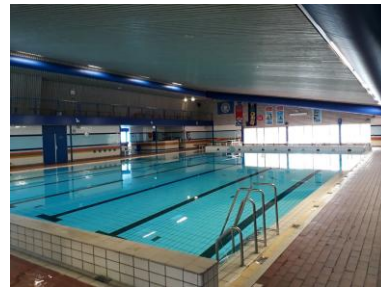
Indeling zaaldelen niet efficiënt voor gebruik en beheer

Los van het ontbreken van scheidingswanden en slechte akoestiek, zijn de zaaldelen (sporthal, gymzaal, spelzaal en PABO-zaal) niet aan elkaar te koppelen. Bij een nieuwbouwsценario kan het ontwerp aansluiten op de huidige en toekomstige behoefte van het bewegingsonderwijs en de (verenigings)sport. In de huidige situatie ontstaat onnodig veel leegstand en kunnen bepaalde activiteiten niet gelijktijdig plaatsvinden.

2.2 Zwembad De Watertoren (1967 / 1983)

Huidige zwemwater niet voldoende voor vraag zwemlessen, wat resulteert in lange wachtlijsten

Er is een tekort aan geschikte instructiebaden voor veilig zwemonderwijs in de gemeente Oldambt. Hiervoor is een uitbreiding nodig die ruimtelijk veel uitdagingen kent op de huidige locatie. De grootste uitdaging is het bieden van voldoende parkeergelegenheid. De uitbreiding van het huidige bad met een 4-baans bad kan enkel op de plek van de parkeerplaats ten oosten van Zwembad De Watertoren. 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).



Ontbreken beweegbare bodems in baden, wat zorgt voor inefficiënt gebruik en hogere (energie)kosten

Met beweegbare bodems kan passender zwemonderwijs worden aangeboden. Met een beweegbare bodem ontstaat de nodige flexibiliteit om een breed scala aan activiteiten gelijktijdig te faciliteren. Ook zorgt deze functie voor een besparing in kosten, doordat na sluitingstijd de bodem omhoog wordt gezet en waardoor temperatuur beter wordt vastgehouden en verdamping voorkomen.

Ontbreken zichtlijnen in totale gebouw, wat zorgt voor extra personeelskosten en ouders niet de mogelijkheid geeft te kijken bij zwemlessen

Het huidige ontwerp van het zwembad heeft een gesloten karakter. Dit resulteert in weinig overzicht voor het personeel en de bezoekers. In een nieuwbouwsценario kan worden gestuurd op betere zichtlijnen, waardoor toezicht efficiënter is. In de huidige situatie ontbreekt tevens ruimte voor toeschouwers bij het bad tijdens bijvoorbeeld zwemlessen. Ook dit is een knelpunt dat in een nieuwe situatie eenvoudig kan worden opgelost.

Technische kwaliteit installaties en bouwkundig en energetisch

Het zwembad is gekeurd op basis van een conditiemeting NEN 2767. De bevindingen varieerden van 'uitstekende conditie' tot 'zeer slecht'. De hellende daken, dakbedekking, gasketel, luchtbehandelingskast, bufferbassin en de gevelconstructie vragen de komende jaren om extra aandacht.

2.3 Locatie Pontis Dollard College (1965 / 1991)

Aanpasbaarheid functionaliteit is beperkt

Het oudste gebouwdeel heeft een conventionele plattegrond die niet goed functioneel aanpasbaar is ten behoeve van bijvoorbeeld moderne onderwijsontwikkelingen. Het deel met een recenter bouwjaar is door de compacte plattegrond beter aan te passen.



Capaciteit

De locatie van het Dollard College aan Bovenburen nr. 72 is reeds afgestoten en locatie Bovenburen nr. 60 (nu in gebruik voor leerlingen ISK) volgt later om zo het onderwijs verder te concentreren op twee plekken: de Campus en locatie Pontis. Door deze ontwikkeling neemt het aantal leerlingen op de locatie Pontis toe. In het renovatiesценario leidt een goede functionele inpassing van de onderwijsvisie op de bestaande locatie tot een

normatieve ruimtebehoefte die 446 m² BVO groter is dan de huidige locatie. Dit is te wijten aan het inpassingsverlies in het bestaande gebouw (bij inpassing van een nieuwe onderwijsvisie op huidige maatstaven rekent ICSadviseurs op basis van ervaring met een inpassingsverlies van 10%). In het geval van nieuwbouw kan het gebouw op maat worden gemaakt, waardoor dit inpassingsverlies er niet is.

Technische staat en binnenklimaat

De locatie Pontis vraagt de komende jaren om veel aandacht. Naast dat het gebouw onvoldoende aansluit bij de onderwijsvisie, is het gebouw ook technisch in slechte staat. In het schoolgebouw is asbest aangetroffen en ook is Chroom-6 geconstateerd bij de kozijnen, waardoor uitvoeren van onderhoud complex en kostbaar is.

De gebouwschil is bouwtechnisch en qua energieprestatie van onvoldoende kwaliteit. Dit vraagt minimaal om een grondige renovatie.

Het oudste deel van het gebouw heeft recent een opwaardering van de klimaatinstallatie gehad. Bouwfysisch/energie technisch voldoet dit deel echter niet meer door de aanwezigheid van koudebruggen en een zeer lage isolatiewaarde, onder andere vanwege de gevels met enkelglas in de kozijnen.

Het andere bouwdeel is juist klimatologisch (ventilatie en klimaatbeheersing) van een matige kwaliteit. Daarentegen is de gevel bouwfysisch van een betere kwaliteit dan het oudere deel. Ook is bij renovatie energetisch niet het niveau van nieuwbouw te behalen doordat er te weinig ruimte is voor het plaatsen van voldoende zonnepanelen op het dak.

2.4 Samenvatting huidige situatie

Het zwembad, de school en de sporthal zijn alle drie **sterk verouderd**. De afmetingen, functionaliteiten en energieprestaties voldoen niet aan de hedendaagse standaard en al helemaal niet aan de uitgangspunten voor 2030 en 2050.

Het gebruik en beheer is **zeer inefficiënt** door het ontbreken van functionele aspecten. Er ontbreekt flexibiliteit in de gebouwen. Het is niet mogelijk ruimten multifunctioneel in te zetten door het ontbreken van flexibele scheidingswanden in de sporthal en een beweegbare bodem in het zwembad.

Zonder zeer ingrijpende maatregelen is flexibiliteit en multifunctionaliteit **niet te realiseren bij een renovatie** en blijven als **functioneel probleem** bestaan ook na een eventuele renovatie. Daarnaast voldoen de beperkte afmetingen van de huidige zaaldelen niet aan de nu geldende richtlijnen voor sport. Dit zorgt voor **onveilige situaties** tijdens sportbeoefening.

Locatie Pontis Dollard College kent verschillende **bouwkundige uitdagingen**. De isolatiewaarde is laag en er is Chroom-6 en asbest in het gebouw. In de huidige situatie is er **te weinig ruimte** voor het plaatsen van zonnepanelen (ook in relatie met de plek die de huidige installaties op daken innemen).

Ruimtelijk, functioneel en technisch vragen alle drie de gebouwen daarom om actie om langdurig te kunnen blijven gebruiken, hetgeen hoge onderhoudskosten verlangt.

Niets doen is geen optie.

3. Beoogde situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de mogelijke scenario's van renovatie en nieuwbouw en gaat in op de aandachtspunten, kansen en beperkingen per scenario.

3.1 Scenario's

In totaal is er een achttal scenario's onderzocht. Dit zijn:

1. Nieuwbouw onderwijs, zwembad en sporthal		<i>Stikkerlaan</i>
2. Nieuwbouw onderwijs en zwembad, renovatie sporthal		<i>Stikkerlaan</i>
3. Nieuwbouw onderwijs en sporthal, renovatie zwembad		<i>Stikkerlaan + Watertorenstraat</i>
4. Nieuwbouw onderwijs en renovatie zwembad en sporthal		<i>Stikkerlaan + Watertorenstraat</i>
5. Renovatie onderwijs, zwembad en sporthal	THV ^{III}	<i>Stikkerlaan + Watertorenstraat</i>
6. Renovatie onderwijs en zwembad en nieuwbouw sporthal	THV	<i>Stikkerlaan + Watertorenstraat</i>
7. Renovatie onderwijs en sporthal en nieuwbouw zwembad	THV	<i>Stikkerlaan</i>
8. Renovatie onderwijs en nieuwbouw sporthal en zwembad	THV	<i>Stikkerlaan</i>

Tijdelijke huisvesting en locaties

Vier scenario's leiden tot concentratie op de locatie Stikkerlaan (1, 2, 7 en 8). Vanzelfsprekend zijn dat de scenario's waarop het zwembad nieuw wordt gebouwd. De concentratie op de Stikkerlaan kan bijdragen in de onderlinge ruimtelijke, inhoudelijke en personele synergie. Vier scenario's leiden tot tijdelijke huisvesting voor het onderwijs (5 t/m 8). Dit zijn de scenario's waarbij de school wordt gerenoveerd. Tijdelijke huisvesting betekent gedurende een periode van twee jaar overlast én hoge eenmalige kosten als gevolg van het huren van tijdelijke huisvesting.

Renovatie PABO-zaal niet meegerekend in eerdere onderzoeken, maar blijkt wel benodigd in de praktijk

In de eerdere onderzoeken is ervan uitgegaan dat de gymzaal van de PABO zou komen te vervallen. Deze gymzaal was ook al buiten gebruik, maar is door de groeiende behoefte heropend. In deze vastgoedbusinesscase wordt de PABO-gymzaal wel meegenomen in de renovatieplannen. Dit betreft circa 400 m² bruto vloeroppervlak (BVO).

Vierkante meters sport bij nieuwbouw significant hoger dan huidige (verouderde) situatie

Opvallend verschil is de omvang van het sportgebouw als nieuwbouw en renovatie worden vergeleken. Nieuwbouw is aanzienlijk groter en wordt veroorzaakt door het aantal zaaldelen en de omvang hiervan. De afmetingen van een zogeheten KVLO-zaal zijn significant groter dan van de oude VNG-zalen. In de nieuwe afmeting kunnen lessen bewegingsonderwijs veiliger, beter en veelzijdiger worden aangeboden. In de uitwerking van de scenario's worden de uitkomsten uit de eerdere rapporten aangehouden.

Synergievoordelen op basis van vierkante meters bruto vloeroppervlak

Bij nieuwbouw kan synergie ontstaan door een aantal ruimten gezamenlijk te gebruiken. Op basis van de huidige ruimteprogramma's uit vorige onderzoeken wordt een beperkt synergievoordeel ingeschat, dit is puur op vierkante meter binnenruimte. Voor algehele nieuwbouw wordt gerekend met 400 m² BVO en waar het zwembad of de sporthal wordt gerenoveerd wordt 200 m² BVO aangehouden als mogelijk voordeel. Dit is voornamelijk te vinden in een gedeelde entree en in gedeelde horecavoorzieningen. In de doorrekening is het ruimtelijke synergievoordeel toegekend (wat betreft de investering en de jaarlasten) aan het onderwijs, maar zal in een verdere uitwerking van het programma van eisen nader moeten worden toegewezen.

Deze vastgoedoptimalisatie staat uiteraard los van de kwalitatieve impuls in de omgeving, betere inhoudelijke samenwerking, stimuleren bewegen en mogelijke personele exploitatie-optimalisaties^{IV}.

Op de volgende bladzijde wordt de ruimtelijke vertaling weergegeven in een tabel.

^{III} Tijdelijke huisvesting.

^{IV} Personele optimalisaties zijn geen onderdeel van dit onderzoek.

Scenario		1	2	3	4	5	6	7	8
Sport Zwembad Onderwijs		Nieuw Nieuw Nieuw	Renovat Nieuw Nieuw	Nieuw Renovat Nieuw	Renovat Renovat Nieuw	Renovat Renovat Renovat	Nieuw Renovat Renovat	Renovat Nieuw Renovat	Nieuw Nieuw Renovat
Synergie	gezaamenlijk	400 m ²	200 m ²	200 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
CAPACITEIT	Renovat sport zwembad onderwijs		3.190 m ²	1.740 m ²	3.190 m ² 1.740 m ²	3.190 m ² 1.740 m ² 8.046 m ²	1.740 m ² 8.046 m ²	3.190 m ² 8.046 m ²	8.046 m ²
	Uitbreiding sport zwembad onderwijs			720 m ²	720 m ²	720 m ² 446 m ²	720 m ² 446 m ²	720 m ² 446 m ²	446 m ²
	Nieuwbouw sport zwembad onderwijs	5.257 m ² 2.711 m ² 7.320 m ²	2.711 m ² 7.520 m ²	5.257 m ² 7.520 m ²	7.720 m ²		5.257 m ²	2.711 m ²	5.257 m ² 2.711 m ²
	TOTAAL	15.288 m ²	13.421 m ²	15.237 m ²	13.370 m ²	14.142 m ²	16.209 m ²	15.113 m ²	16.460 m ²

Synergie op buitenruimte

Bij de clustering van de drie maatschappelijke functies op één locatie ontstaat de grootste ruimtelijke synergie op buitenruimte. Parkeren, groen, plein en beweegruimte kan vele malen efficiënter worden ingericht dan in de huidige situatie (standalone zwembad). Door het zwembad naar de Stikkerlaan te verplaatsen worden vierkante meters nuttiger ingezet voor het gebied, de gebruikers en de gebouwen.

Aangezien het in dit onderzoek gaat om een vastgoedbusinesscase, kan dit nog niet in vierkante meters worden geduid. Dit is sterk afhankelijk van de uiteindelijke inpassing en bijbehorende routing van de buitenruimte. Het is evident dat de buitenruimte efficiënter wordt gebruikt in een nieuwbouwscenario ten opzichte van renovatie.

Kans huisvesting CBS Maranathaschool en OBS de Tweemaster op Stikkerlaan

Met het onderzoeken van de huisvesting van het zwembad, het binnensportcomplex en de voortgezet-onderwijslocatie op de Stikkerlaan is een aanvullende vraag gesteld, namelijk: Is op locatie Stikkerlaan voldoende ruimte voor de huisvesting van CBS Maranathaschool en OBS de Tweemaster?

Om dit verder te onderzoeken is een normatieve ruimtebehoefte van beide scholen meegenomen in de globale inpassing. Voor de Tweemaster is een verwacht BVO van 995 m² op basis van 158 leerlingen. Voor de Maranathaschool is een verwachte omvang 1.181 m² BVO op basis van 195 leerlingen. In de conclusie wordt toegelicht dat deze ruimte er is op de locatie Stikkerlaan.

3.2 Samenvatting varianten renovatie/nieuwbouw

3.2.1 Zwembad

Renovatie

- $1.740 + 720 = 2.460 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- 1 wedstrijdabad (6-baans), 1 trainingsbad (4-baans), 1 doelgroepenbad (15 x 8 meter)
- Voldoet niet aan toegankelijkheidseisen
- Geen beweegbare bodem voor multifunctioneel gebruik
- Gasloos en bijna energieneutraal
- Tijdelijke sluiting tijdens renovatie (> 1 jaar)
- Geen zicht/toeschouwers bij trainingsbad

Nieuwbouw

- $2.711 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- 1 wedstrijdabad (6-baans), 1 trainingsbad (4-baans), 1 doelgroepenbad (15 x 8 meter)
- Voldoet aan toegankelijkheidseisen
- Beweegbare bodem voor multifunctioneel gebruik
- Gasloos en bijna energieneutraal
- Bouwen terwijl huidige bad nog actief is
- Optimale zichtlijnen

3.2.2 Binnensport

Renovatie

- $3.190 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- 1 sporthal, 1 gymzaal, 1 spelzaal, 1 gymzaal (PABO)
- Voldoet niet aan NOC*NSF-eisen en KVLO-richtlijnen
- Voldoet niet aan toegankelijkheidseisen
- Geen mogelijkheid voor flexibele scheidingswanden
- Kwaliteit levensduurverlengend en aardgasvrij
- Uitdaging tijdelijke huisvesting tijdens renovatie
- Tijdelijke sluiting tijdens renovatie (> 1 jaar)

Nieuwbouw

- $5.257 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- 2 sporthallen (6 zaaldelen)
- Voldoet aan huidige NOC*NSF-eisen en KVLO-richtlijnen
- Voldoet aan toegankelijkheidseisen
- Flexibele scheidingswanden voor multifunctioneel gebruik
- Gasloos en bijna energieneutraal
- Geen tijdelijke huisvesting nodig, sportfaciliteiten altijd beschikbaar

3.2.3 Onderwijs

Renovatie

- $8.046 + 446 = 8.492 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- Meer oppervlak door inefficiëntie en inpassingsverlies
- Kwaliteit levensduurverlengend en aardgasvrij, nieuwbouwniveau niet haalbaar
- Hoge eenmalige kosten voor tijdelijke huisvesting
- Primair onderwijs lastiger in te passen, lijkt het best aan Hommesplein te kunnen liggen, i.v.m. veilig halen/brengen

Nieuwbouw

- $7.720 \text{ m}^2 \text{ BVO}$
- Compact gebouw
- Gasloos en bijna energieneutraal
- Geen tijdelijke huisvesting nodig
- Locatie vrij te maken voor primair onderwijs, waardoor PO en VO ook duidelijk een eigen plek kunnen krijgen

4. Financieel

4.1 Rekenkundige uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties in beeld gebracht van de voorliggende scenario's voor wat betreft de investering en bijbehorende kapitaalslasten op basis van de volgende uitgangspunten:

- Afschrijving nieuwbouw in 40 jaar (lineair)
- Afschrijving renovatie in 20 jaar (lineair)
- Afschrijving uitbreiding in 40 jaar^V (lineair)
- Rentepercentage van 3%^{VI}
- Indexatie bouwkosten 2,5%
- Energetisch: BENG en aardgasvrij + Frisse Scholen klasse B.

De investeringsbedragen voor renovatie/instandhouding zijn bepaald op basis van een technische schouw (eerdere rapportages) en een raming van de benodigde maatregelen (technische, functionele en uitbreidingsingrepen) op kengetallen. Deze kengetallen zijn geactualiseerd naar prijspeil heden (maart 2025).

Voor de scenario's waarin één of meerdere gebouwen nieuw worden gebouwd is het benodigde investeringsbedrag gebaseerd op het ruimtprogramma en kengetallen bijbehorend aan het kostprijsniveau voor een bepaald ruimtetype. Zoals eerder gemeld in paragraaf 3.1 is het voordeel aan synergie door gezamenlijke ruimtegebruik vooralsnog toebedeeld aan de onderwijshuisvesting, omdat op dit moment de concrete synergievoordelen nog niet zijn uitgewerkt.

INVESTERINGENTABEL

Scenario		1	2	3	4	5	6	7	8
		Nieuw Nieuw Nieuw	Renovatie Nieuw Nieuw	Nieuw Renovatie Nieuw	Renovatie Renovatie Nieuw	Renovatie Renovatie Renovatie	Nieuw Renovatie Renovatie	Renovatie Nieuw Renovatie	Nieuw Nieuw Renovatie
Investering	Renovatie	sport	€ -	€ 10.156.000	€ -	€ 10.156.000	€ 10.156.000	€ -	€ 10.156.000
		zwembad	€ -	€ -	€ 7.215.000	€ 7.215.000	€ 7.215.000	€ -	€ -
		onderwijs	€ -	€ -	€ -	€ 21.023.000	€ 21.023.000	€ 21.023.000	€ 21.023.000
	Uitbreiding	sport	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		zwembad	€ -	€ -	€ 5.184.000	€ 5.184.000	€ 5.184.000	€ 5.184.000	€ -
		onderwijs	€ -	€ -	€ -	€ 2.016.000	€ 2.016.000	€ 2.016.000	€ 2.016.000
			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Nieuwbouw	sport	€ 22.362.000	€ -	€ 22.362.000	€ -	€ 22.362.000	€ -	€ 22.362.000
		zwembad	€ 18.018.000	€ 18.018.000	€ -	€ -	€ -	€ 18.018.000	€ 18.018.000
		onderwijs	€ 27.442.000	€ 28.192.000	€ 27.442.000	€ 28.942.000	€ -	€ -	€ -
	Sloop onderwijs en/of Pabo		€ 749.000	€ 749.000	€ 749.000	€ 146.000	€ 146.000	€ 146.000	€ 146.000
	Tijdelijke huisvesting		€ -	€ -	€ -	€ 9.920.000	€ 9.920.000	€ 9.920.000	€ 9.920.000
	TOTAAL incl. THV		€ 68.571.000	€ 57.115.000	€ 62.952.000	€ 52.246.000	€ 55.660.000	€ 67.866.000	€ 66.463.000
									€ 73.485.000

Het scenario volledige nieuwbouw (1) leidt, zoals te verwachten, tot een hogere investering dan bij volledige renovatie (5). Echter, als de tijdelijke huisvesting t.b.v. de school wordt meegenomen (5 t/m 8) is het verschil minder groot. De laagste investering betreft algehele renovatie. Dit is een oplossing voor een termijn van 20 jaar en betekent op veel facetten een functioneel matige uitkomst.

^V Voor wezenlijke uitbreidingen geldt een afschrijftermijn van 30 jaar. De onderzochte combinaties betreffen een periode van 40 jaar, waarmee het onwaarschijnlijk is dat na 30 jaar de uitbreiding al zal worden gesloopt. Derhalve is aansluiting gezocht bij de termijn van 40 jaar.

^{VI} In de eerdere rapportages is gerekend met 2,45%, echter is de rente op dit moment hoger en wordt gerekend met 3%.

4.2 Jaarlasten per scenario

4.2.1 Kapitaalslasten

Bij de afweging tussen een renovatie- of nieuwbouwopgave (of een scenario daarvan) zijn wat betreft de financiële consequenties met name de kapitaalslasten van belang. Bij een renovatie-opgave is de investering lager, maar deze wordt in een kortere periode (20 jaar) afgeschreven en zou daarom ook na de afschrijftermijn een nieuwe ingreep behoeven. Een nieuwbouwopgave biedt vaak vele duurzame kansen en functionele en kwalitatieve voordelen, maar brengt ook een hogere investering met zich mee. Daartegenover staat dat de levensduur en ook de afschrijftermijn significant langer is (40 jaar).

In onderstaande tabel zijn de kapitaalslasten per jaar weergegeven (bedragen zijn afgerond op € 100.000,-):

Scenario	1	2	3	4	5	6	7	8
Sport Zwembad Onderwijs	Nieuw Nieuw Nieuw	Renovatie Nieuw Nieuw	Nieuw Renovatie Nieuw	Renovatie Renovatie Nieuw	Renovatie Renovatie Renovatie	Nieuw Renovatie Renovatie	Renovatie Nieuw Renovatie	Nieuw Nieuw Renovatie
Kapitaalslasten								
investering - jaar 1	€ 3.800.000	€ 3.400.000	€ 3.700.000	€ 3.300.000	€ 3.500.000	€ 3.900.000	€ 3.900.000	€ 4.000.000
investering - jaar 21	€ 2.700.000	€ 3.200.000	€ 3.200.000	€ 3.700.000	€ 5.300.000	€ 4.900.000	€ 5.100.000	€ 4.500.000
investering - jaar 40	€ 1.800.000	€ 2.100.000	€ 2.100.000	€ 2.400.000	€ 3.400.000	€ 3.100.000	€ 3.300.000	€ 2.900.000
investering - gem. eerste 20 jr	€ 3.300.000	€ 2.900.000	€ 3.200.000	€ 2.800.000	€ 2.900.000	€ 3.300.000	€ 3.300.000	€ 3.400.000
investering - gem. 40 jr	€ 2.800.000	€ 2.800.000	€ 2.900.000	€ 2.900.000	€ 3.600.000	€ 3.600.000	€ 3.700.000	€ 3.500.000
Enmalige last - tijdelijke huisvesting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.900.000	€ 9.900.000	€ 9.900.000	€ 9.900.000

De kapitaalslasten (boekwaarden) van de huidige bestaande gebouwen zijn circa € 88.000,-. De gebouwen zijn vrijwel geheel afgeschreven. Daarnaast is het groot onderhoud voor de komende 10 jaar begroot op gemiddeld € 110.000,- per jaar. Totale kosten voor groot onderhoud en kapitaalslasten zijn afgerond op € 200.000,-.

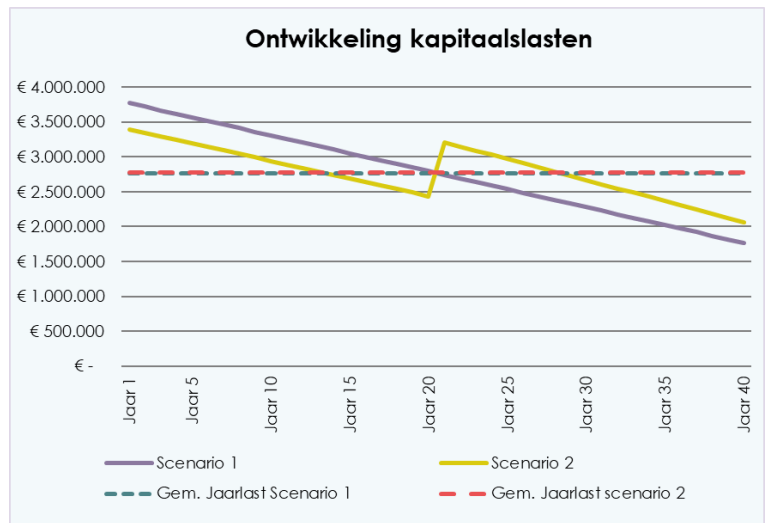
De in de tabel hierboven opgenomen lasten zijn dan ook een toevoeging als extra kosten op de jaarlijkse begroting en dienen te worden vergeleken met de huidige geraamde kapitaalslasten van € 200.000,-

De jaarlasten kunnen op meerdere manieren worden vergeleken:

- Als wordt gekeken naar de jaarlast in "**jaar 1**" dan wordt enkel gekeken wat na realisatie de jaarlasten zijn, waarbij de nieuwbouw doorloopt in 40 jaar en renovatie in 20 jaar. Dit geeft geen inzicht in de toekomstige jaarlastenontwikkeling maar vooral levert dit het beeld over de kosten in de beginperiode.
- Jaarlasten in "**jaar 21**" maakt inzichtelijk wat de kosten zijn na 20 jaar. Er is dan voor de gerenoveerde gebouwen gerekend met opnieuw een grote renovatie voor een periode van 20 jaar. Mocht voor dit scenario na 20 jaar vervangende nieuwbouw de keuze zijn, dan worden de jaarlasten van de scenario's waarin renovatie voorkomt hoger.
- Jaarlasten in "**jaar 40**" geeft een inzicht in wat de jaarlasten zijn na een periode van 40 jaar nieuwbouw of twee keer een renovatie voor 20 jaar.
- De **gemiddelde jaarlast over 20 jaar** geeft inzicht in de kosten van de scenario's over een periode van 20 jaar (hierbij is nog niet gerekend met opnieuw een ronde renoveren). Hierbij zijn de jaarlasten van nieuwbouw over een periode van 40 jaar meegenomen en voor renovatie voor 20 jaar.
- De **gemiddelde jaarlast over 40 jaar** geeft inzicht in de exploitatieperiode bij nieuwbouw en, mocht er renovatie zijn opgenomen in het scenario, de gemiddelde jaarlasten bij twee keer renoveren in die periode.

De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn een eenmalige last in de begroting. Niet gebruikelijk is het om deze kosten over een langere periode af te schrijven dan dat de huisvesting daadwerkelijk in gebruik is. Dat betekent een verhoogde jaarlast in de eerste jaren.

Zichtbaar is dat de eerste twee scenario's (1 en 2) de laagste gemiddelde jaarlasten hebben over een periode van 40 jaar en daarmee op de lange termijn de meest voordelige scenario's zijn. Hiernaast is dit grafisch weergegeven voor de eerste twee scenario's. Zichtbaar is dat de gemiddelde kapitaalslast voor scenario 1 en 2 nagenoeg gelijk zijn.



4.2.2 Conclusie op basis van kapitaalslasten en functionele aspecten

De matrix geeft een overzicht van de jaarlasten van de verschillende combinaties:

Scenario		1	2	3	4	5	6	7	8
Sport Zwembad Onderwijs		Nieuw Nieuw Nieuw	Renovatie Nieuw Nieuw	Nieuw Renovatie Nieuw	Renovatie Renovatie Nieuw	Renovatie Renovatie Renovatie	Nieuw Renovatie Renovatie	Renovatie Nieuw Renovatie	Nieuw Nieuw Renovatie
Kapitaalslasten	investering - jaar 1	€ 3.800.000	€ 3.400.000	€ 3.700.000	€ 3.300.000	€ 3.500.000	€ 3.900.000	€ 3.900.000	€ 4.000.000
	investering - jaar 21	€ 2.700.000	€ 3.200.000	€ 3.200.000	€ 3.700.000	€ 5.300.000	€ 4.900.000	€ 5.100.000	€ 4.500.000
	investering - jaar 40	€ 1.800.000	€ 2.100.000	€ 2.100.000	€ 2.400.000	€ 3.400.000	€ 3.100.000	€ 3.300.000	€ 2.900.000
	investering - gem. eerste 20 jr	€ 3.300.000	€ 2.900.000	€ 3.200.000	€ 2.800.000	€ 2.900.000	€ 3.300.000	€ 3.300.000	€ 3.400.000
	investering - gem. 40 jr	€ 2.800.000	€ 2.800.000	€ 2.900.000	€ 2.900.000	€ 3.600.000	€ 3.600.000	€ 3.700.000	€ 3.500.000
Enmalige last - tijdelijke huisvesting		€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.900.000	€ 9.900.000	€ 9.900.000	€ 9.900.000

Combinatie 5, 6, 7 en 8 vallen af door de hoge incidentele kosten voor tijdelijke huisvesting gecombineerd met de relatief hoge afschrijvingslasten bij renovatie over een periode van 20 jaar. Hierdoor zijn de gemiddelde jaarlasten substantieel hoger.

Combinatie 3 en 4 vallen af vanwege de onmogelijkheid voor tijdelijke huisvesting van het zwembad voor de gemeente Oldambt. De benodigde uitbreiding van het zwembad is onzeker en de renovatie van het verouderde pand lost een deel van de functionele beperkingen van het huidige bad niet op. Het clusteren van het zwembad nabij de maatschappelijke voorzieningen op de Stikkerlaan heeft verschillende voordelen voor de gebruikers en geeft kansen voor duurzame combinaties.

De relatief lage jaarlasten van de eerste twee combinaties aangevuld met de vele functionele nadelen van de andere combinaties (denk aan tijdelijke huisvesting bij de renovatie van het schoolgebouw, functioneel matige sportgebouwen, ruimtelijke onmogelijkheden bij uitbreiden van het zwembad en een tijdelijke sluiting van het zwembad en de sporthal gedurende de verbouwing) leidt ertoe dat de eerste twee combinaties verder zijn uitgewerkt. De verdere uitwerking is gericht op de exploitatielasten én de fasering.

ICSadviseurs ziet daarom ruimtelijk twee mogelijke scenario's:

- Scenario 1: Volledige nieuwbouw;
- Scenario 2: Nieuwbouw onderwijs en zwembad. Renovatie sportcomplex (incl. PABO-gymzaal).

4.2.3 Exploitatielasten

Naast de kapitaallasten zijn ook de jaarlijkse exploitatielasten in beeld gebracht wat betreft de kosten die te maken hebben met het gebruik van het vastgoed. Dit onderzoek richt zich op de gemeentelijke exploitatielasten.

In de exploitatielasten zijn de volgende componenten meegenomen:

- Groot onderhoud
- Klein onderhoud
- Energie
- Schoonmaak
- Water & waterkwaliteit
- Afval
- Verzekeringen
- Overige lasten.

Als baten zijn meegenomen:

- Ontvangen huur verenigingen^{VII}
- Inkomsten pacht horeca
- MI-vergoeding onderwijs voor bewegingsonderwijs.

Niet meegenomen in deze berekening:

- Kaartverkoop zwembad
- Personele lasten
- De exploitatielasten (energie en onderhoud) voor het onderwijs.

De huidige exploitatielasten zijn doorgerekend over scenario 1 en 2.

Sport Zwembad Onderwijs		Nieuw Nieuw Nieuw	Renovatie Nieuw Nieuw
Exploitatie- lasten	Exploitatielasten - Jaar 1	€ 400.000	€ 300.000
	Exploitatielasten - Jaar 21	€ 610.000	€ 460.000
	Exploitatielasten - Jaar 40	€ 870.000	€ 660.000
	Exploitatielasten - gem. eerste 20jr	€ 500.000	€ 370.000
	Exploitatielasten gem. 40 jr	€ 610.000	€ 460.000

Opvallend is dat de jaarlijkse exploitatielasten (kosten toebehorende aan de gemeente) in scenario 1 hoger zijn. Reden hiervan is dat de nieuwbouw van het sportgebouw (6 zaaldelen) groter is dan de bestaande sportaccommodatie. Dit heeft alles te maken met vernieuwde richtlijnen en inzichten voor afmetingen van sportaccommodaties. De extra m² zorgen dus bij het rekenen met kengetallen per m² voor hogere exploitatielasten voor het sportgebouw. De huidige exploitatielasten (minus de huurinkomsten) zijn circa € 268.000,-^{VIII}.

^{VII} Bij de nieuwbouw is gerekend met hogere huurinkomsten door beter verhuurbare zaaldelen.

^{VIII} Totale lasten (€ 448.000,-) minus huurinkomsten (€ 180.000,-) = € 268.000,-.

4.3 Totale jaarlasten

Door de exploitatielasten te combineren met de kapitaalslasten ontstaat het onderstaande vergelijk. Hierbij is zichtbaar dat nieuwbouw gemiddeld over 40 jaar circa 4% hogere jaarlasten (€ 144.000,-) oplevert in vergelijking met scenario 2 waarin het sportcomplex wordt gerenoveerd.

Scenario	1	2
Sport Zwembad Onderwijs	Nieuw Nieuw Nieuw	Renovatie Nieuw Nieuw
Totaal jaar 1	€ 4.217.000	€ 3.740.000
Totaal jaar 21	€ 3.418.000	€ 3.732.000
Totaal jaar 40	€ 2.730.000	€ 2.813.000
Gemiddeld eerste 20 jr.	€ 3.830.000	€ 3.339.000
Gemiddeld eerste 40 jr.	€ 3.442.000	€ 3.298.000

De verschillen in kosten tussen de twee scenario's is beperkt. Voor het sportcomplex betekent dit wel een substantieel functioneel kwaliteitsverschil tussen het scenario nieuwbouw en het scenario renovatie.

De huidige jaarlasten voor de bestaande gebouwen (exploitatie, beperkte kapitaalslasten en geraamd groot onderhoud t.b.v. instandhouding) bedragen € 466.000,-.

5. Fasering

De beschikbare ruimte op de locatie is maatgevend voor de fasering van de vernieuwing van de huisvesting. Hiervoor is met de projectgroep een werksessie georganiseerd waarin de volgorde van de projecten is uitgedacht. Deze faseringsstudie heeft geleid tot een voorstel tot volgorde van realiseren en heeft geleid tot nieuwe inzichten in relatie tot het gebruik van de gymzaal van de PABO.

5.1 Scenario 1

Hieronder is een indicatieve planning opgenomen. Over het geheel van de planperiode is er mogelijk een paar maanden verschil in doorlooptijd.

Scenario 1	Begin	Eind	
Besluit scenario	Mei 2025	December 2026	
Definitiefase (PvE)	Januari 2026	Juli 2026	
Ontwerpfase incl. aanbesteding	September 2026	December 2027	
Bouwrijp maken	Januari 2028	Mei 2028	
Nieuwbouw sport	Juni 2028	December 2029	
Sloop sportgebouwen	Januari 2030	Mei 2030	Inclusief slopen PABO
Nieuwbouw zwembad en onderwijs	Juni 2030	December 2031	Ingebruikname kerstvakantie
Terreinwerkzaamheden	December 2031	Juni 2032	Inclusief slopen onderwijs

Mogelijke inpassing scenario 1

Om een indicatiebeeld te krijgen van de mogelijke schuifpuzzel is een globale inpassing gedaan. Het onderstaande beeld zou hieruit kunnen ontstaan. Daarbij heeft scenario 1 verschillende ontwerpvoordelen ten opzichte van scenario 2 doordat de positie van het binnensportcomplex nog niet vaststaat, in tegenstelling tot de renovatievariant (sport zou bijvoorbeeld ook op de positie van de PABO kunnen worden gepositioneerd).

De blokjes linksboven en centraal bovenin hebben een woonfunctie en zijn niet in eigendom van de gemeente Oldambt. Dit heeft invloed op de routing en toegankelijkheid in beide scenario's.



5.2 Scenario 2

Scenario 2	Begin	Eind	
Besluit scenario	Mei 2025	December 2026	
Definitiefase (PvE)	Januari 2026	Juli 2026	
Ontwerpfase incl. aanbesteding	September 2026	December 2027	
Renovatie sport	Januari 2028	December 2028	Zalen een jaar buiten gebruik
Sloop en bouwrijp maken	Januari 2028	Juni 2028	Inclusief slopen PABO
Nieuwbouw onderwijs	Juni 2028	December 2029	
Nieuwbouw zwembad	Juni 2028	December 2029	
Terreinwerkzaamheden	Januari 2030	Juni 2030	Inclusief slopen onderwijs

Mogelijke inpassing scenario 2

Bij scenario 2 staat de positie van het binnensportcomplex grotendeels vast. Dit geeft een scenario met woonfunctie voor een beperking op de toegankelijkheid van de Stikkerlaan. Het renoveren van de PABO-gymzaal zorgt voor nog minder ontwerprijheid in de totale ontwikkeling. Er ontbreekt een verbinding tussen de PABO-gymzaal en de rest van het binnensportcomplex.



De schuifpuzzel heeft ertoe geleid dat op scenario 2 een alternatief mogelijk is waarbij de PABO-gymzaal niet wordt gerenoveerd maar wordt nieuwgebouwd aansluitend op het gerenoveerde sportgebouw. Wat betreft de investeringskosten betekent dit een toename van circa € 1 miljoen.

De doorlooptijd van realisatie van de drie gebouwen wordt beïnvloed door de volgorde en de mate waarin de benodigde locatie bouwrijp moet worden gemaakt. In scenario 2 kan direct worden gestart met de renovatie van het sportcomplex, hetgeen scheelt in uitvoeringstijd (renovatie heeft een kortere uitvoeringstijd) en de nieuwbouw van het Dollard College en het zwembad kunnen vrijwel gelijk met de renovatie van het sportcomplex worden uitgevoerd. Mocht het onoverkomelijk zijn dat er gedurende een jaar geen gebruik kan worden gemaakt van de binnensport, dan kan de renovatie gefaseerd worden uitgevoerd. Dit heeft invloed op de totale renovatietijd voor de sport, maar overall is het gehele complex eerder gereed dan bij nieuwbouw.

Voor beide scenario's geldt dat er in de planperiode sprake is van onderhoudswerkzaamheden t.b.v. het in stand houden. In deze businesscase is dat nog niet te ramen en is het afhankelijk van de daadwerkelijke volgorde van bouwen en de totale doorlooptijd. Zie ook paragraaf 7.8.

6. Conclusies en advies

Volledige nieuwbouw als voorkeursscenario

Renoveren van het onderwijsgebouw van het Dollard College levert hoge kosten op voor de tijdelijke huisvesting. Daarmee is renovatie van het gebouw zowel wat betreft kosten én overlast géén serieuze optie.

Het sluiten van het Zwembad De Watertoren gedurende een lange periode tijdens de renovatie en uitbreiding wordt ook niet als wenselijk beschouwd. Tevens blijven diverse knelpunten van het huidige zwembad onopgelost en lijkt inpassing op de locatie van de benodigde uitbreiding niet haalbaar.

Daarmee resteren er dus op basis van verschillende argumenten twee scenario's:

1. Volledige nieuwbouw;
2. Nieuwbouw van onderwijs en zwembad en renovatie van het sportcomplex.

Ondanks de hogere investeringskosten van volledige nieuwbouw is deze op langere termijn financieel vergelijkbaar met renovatie. De gemiddelde jaarlasten zijn nagenoeg gelijk. Het verschil tussen scenario 1 (volledige nieuwbouw) en scenario 2 (nieuwbouw zwembad en onderwijs en renovatie sport) is groot wat betreft de uiteindelijke functionaliteit. De zalen voldoen qua afmetingen niet aan de eisen en richtlijnen van NOC*NSF en de KVLO wat betreft veiligheid. Dit kan met renovatie niet worden opgelost.

Een voorlopig advies zou dan zijn om te kiezen voor **volledige vervangende nieuwbouw** en in het vervolg van het proces te zoeken naar verdere optimalisaties. Met deze keuze kan voor zowel het zwembad, het onderwijs als de binnensport een zeer toekomstbestendige uitkomst worden gerealiseerd.

In het navolgende hoofdstuk is een aanzet gedaan voor verdere optimalisaties en aandachtspunten in de verdere uitwerking.

7. Kansen en optimalisaties nader te onderzoeken

Aansluitend op de onderzochte scenario's zijn er per scenario nog diverse kansen, optimalisaties en risico's te benoemen welke in de uitwerking van het gekozen scenario nader kunnen worden onderzocht.

7.1 Synergie in programma's van eisen

In de doorrekening is reeds een aanname gedaan wat betreft de mogelijke ruimteoptimalisatie door de drie gebouwen samen te realiseren aan de Stikkerlaan. In de uitwerking van een gezamenlijk programma van eisen kan dit leiden tot verdere optimalisaties, bijvoorbeeld door de reductie van het aantal kleedkamers, gebruikmaken van gezamenlijke installatieruimten, betere logistiek door delen van verkeersruimte, etc. Een dergelijke optimalisatie kan worden bereikt door gebruikers samen te laten nadenken over het ruimtegebruik en de inhoudelijke samenwerking. Dit kan leiden tot meer inhoudelijke functionele samenwerking maar ook tot minder ruimtegebruik door meer gedeeld gebruik van ruimten.

7.2 Restwarmte datacentrum

Google is momenteel aan de oostzijde van Winschoten op bedrijfsterein Hoogebrug 3 een nieuw datacentrum aan het bouwen. Datacentra produceren warmte en de restwarmte van deze datacentra wordt veelal niet hergebruikt. De Raad heeft dit als kans benoemd voor de eventuele verwarming van het zwembad en verzocht dit nader te onderzoeken.

De fysieke afstand tussen het datacentrum op industriepark Hoogebrug 3 en de locatie Stikkerlaan is circa 1,5 km hemelsbreed. Er zijn in het land meerdere voorbeelden waarbij restwarmte wordt ingezet als energiebron voor de verwarming van een zwembad. Veelal is de afstand tussen de bron en het zwembad wel korter (max. 500 m) dan de situatie in Winschoten.

In een recent onderzoek voor de gemeente Hollands Kroon heeft Berenschot onderzoek gedaan naar het nuttig inzetten van de restwarmte van diverse datacentra in Noord-Holland. De conclusie daar was dat het voor zwembaden minder gunstig is. Dit wordt beïnvloed door de afstand tussen het datacentrum en de zwembaden, de omvang van de warmtebehoefte en de relatief lage temperatuur van de restwarmte.

Datacentra zijn welwillend om hun restwarmte om niet beschikbaar te stellen, maar zien het leveren en garanderen niet als kernactiviteit. Tegelijkertijd is alles gericht op het maximeren van de continuïteit van de eigen bedrijfsvoering. In de praktijk zal de beschikbaarheid van restwarmte dus wel hoog blijven.

In de uitwerking van het verkozen scenario is het interessant om het hergebruik van restwarmte uit het zwembad te vergelijken op investering en jaarlijkse lasten met conventionele warmteopwekkingen, zoals bijvoorbeeld een WKO (warmte- en koudeopslag in de bodem). Mogelijk zijn er op de route tussen Google en de Stikkerlaan meerdere aansluitingen mogelijk waarmee de kosten voor de aanleg van een leidingnet kan worden verdeeld over meerdere partijen.

7.3 Verduurzaming

In deze businesscase zijn de uitgangspunten aangehouden uit de eerdere onderzoeken. Vertrekpunt hierbij is BENG (bijna energieneutraal). Hiermee voldoen de plannen aan het wettelijke kader (Bbl). In de uitwerking van het verkozen scenario kan verder worden onderzocht wat de consequenties zijn van een verhoogde ambitie op het gebied van energie, circulariteit en biodiversiteit.

7.3.1 Energieneutraal én aardgasloos

Een lager energieverbruik levert lagere energielasten. Aandachtspunt in de uitwerking van het plan is de vertaling van de verhoogde energieambitie naar installatietechniek. Installaties hebben een kortere afschrijftermijn dan bouwkundige oplossingen en hebben daarmee hogere exploitatielasten in de gebruiksfase.

De uitfasering van aardgas in de gebouwde omgeving leidt tot elektrificatie van klimaatinstallaties. Door netcongestie kan dit op de beoogde locatie mogelijk aanvullende capaciteit verlangen die niet vanzelfsprekend beschikbaar is. Mogelijk wordt daarmee de koppeling van het zwembad op de restwarmte van Google weer extra interessant om te onderzoeken.

7.3.2 Circulair bouwen en restwaarde

Naast de CO₂-uitstoot als gevolg van het energieverbruik draagt ook de bouw zelf (productie, bouw en sloop) bij aan de uitstoot van CO₂. In deze businesscase is nog geen rekening gehouden met verhoogde ambities op het gebied van circulair bouwen. Circulair bouwen richt zich in grote lijnen op hoogwaardig hergebruik van bestaande gebouwen en materialen, reduceren van de milieu-impact van de toegepaste materialen en het ontwerpen op toekomstig hergebruik. Zichtbaar is dat de huidige bouw steeds slimmer wordt en de transitie naar een lage milieu-impact goed kan invullen, zonder dat dit per definitie leidt tot hogere kosten^{ix}. Bouwen met hout is steeds beter vergelijkbaar met traditioneel bouwen, sloopprojecten leveren steeds meer waardevolle materialen voor hergebruik en ontwerpers zijn in staat de plannen losmaakbaar te detailleren waarmee toekomstig hergebruik is geborgd. In het uit te werken scenario wordt geadviseerd om Het Nieuwe Normaal aan te houden om helder te kunnen definiëren wat de gemeente Winschoten verstaat onder circulair bouwen.

Wat betreft toekomstig hergebruik is het interessant om de inzet van circulaire restwaarde te verkennen. In het kort betekent dit dat er over een deel van de waarde van het vastgoed niet wordt afgeschreven aangezien de materialen in de toekomst van waarde blijven. Dit verlangt specifieke ontwerpuitgangspunten, maar kan bijdragen in het verlagen van de jaarlasten en daarmee in de betaalbaarheid van het gekozen scenario.

7.4 Synergie installatietechniek

Het combineren van een drietal objecten aan de Stikkerlaan maakt dat er onderling synergie kan zijn in de installaties. Benutten van elkaars restwarmte of efficiënter opwekken van energie kan van positieve invloed zijn op de exploitatie. In de uitwerking van het ontwerp kan dit nader worden onderzocht.

7.5 Contractvorm en aanbesteding

Het moment en de wijze waarop een project in “de markt wordt gezet” is van invloed op de uiteindelijke kosten. De drie verschillende gebouwen kunnen als één project worden aanbesteed. Een dergelijk project verlangt ook grote uitvoerende partijen. Het opknippen (passend bij de fasering) van het project in drie deelprojecten maakt het mogelijk om gespecialiseerde partijen te betrekken. Het bouwen van zwembaden verlangt andere vaardigheden en ervaring dan het bouwen van een onderwijsgebouw. En het bouwen van onderwijshuisvesting kan ook meer conceptueller dan een zwembad. De keuze van de bouworganisatievorm of aanbestedingsmethodiek wordt mede bepaald door de conjunctuur maar ook de behoefte aan prijszekerheid. Een dergelijke keuze kan worden gemaakt na het besluit over een voorkeursscenario.

^{ix} Ervaring met multifunctioneel beweeg- en kindcentrum Kineo in Roelofarendsveen leert dat de meerkosten als gevolg van extra circulair bouwen wordt gecompenseerd door de financiële restwaarde.

7.6 Subsidies

Er is een beperkt aantal subsidies mogelijk voor maatschappelijk vastgoed. In de eerdere onderzoeken is hier een nadere beschrijving van gemaakt. In het algemeen is de Regeling voor verduurzamen van bestaand maatschappelijk vastgoed (**DuMaVa**) interessant. Voor sport specifiek zijn de subsidie (**BOSA**) en de Specifieke Uitkering Sport (**SPUK**) interessante regelingen. Specifiek voor de regio Groningen zijn er meerdere regelingen van toepassing: de Subsidieregeling loket leefbaarheid Nationaal Programma Groningen (**INPG**), de Leader Oost-Groningen (**LEADEROGEU**), de Beleidsregel vergoeding kosten aardbevingsbestendige infrastructuur Groningen (**BAIG**), Beleidsregel betreffende de vergoeding van meerkosten van aardbevingsbestendig bouwen in Groningen 2022 (**ABGR**) en **Nij Begun** (schadegelden aardgaswinning).

De beschikbaarheid en aanwendbaarheid van deze regelingen in de komende jaren is onvoorspelbaar. Advies is om deze regelingen in de uitwerking van het verkozen scenario te onderzoeken op de inhoudelijke consequenties. De SPUK-regeling is na dit jaar niet meer van toepassing en de BOSA verlangt een specifieke organisatievorm. De overige subsidies zijn nog onvoldoende duidelijk of deze kunnen worden ingezet voor het onderhavige project of zijn beperkt in omvang waarmee het wel interessant is om te verkennen, maar geen beslissende invloed zal hebben op de scenariokeuze.

7.7 Huidig gebruik PABO-gebouw

Het gebouw van de voormalige PABO wordt momenteel gebruikt voor inburgeraars en door Stichting Oud Winschoten. De fasering van de uitvoering en het moment van sloop en bouw hebben invloed op de mogelijke alternatieve huisvesting voor deze gebruikersgroep. In de fasering is hiermee geen rekening gehouden en is het zo snel mogelijk realiseren van de definitieve eindsituatie voor onderwijs, sport en zwembad leidend geweest.

7.8 Exploitatielasten gedurende planvorming

De volgorde van bouwen heeft invloed op de drie afzonderlijke organisaties. In hoofdstuk 1 is al beschreven wat de bouwkundige status is van de gebouwen en dat alle drie te kampen hebben met hoge exploitatielasten voor onderhoud en energieverbruik. Per scenario kan er een andere volgorde in uitvoering ontstaan. Dat kan dus betekenen dat bijvoorbeeld het onderwijs of het zwembad langer in de oude huisvesting zal zijn gehuisvest en daarmee langer een nadeel ondervinden van de exploitatiekosten. In de uitwerking van het scenario tot een ontwerp zal dit onderwerp van gesprek moeten zijn om zo de totale kosten gezamenlijk zo laag mogelijk te houden. Het wenkend perspectief op nieuwbouw leidt veelal tot acceptatie van de nog tijdelijke situatie van het oude gebouw. Echter, wanneer besluitvorming of start bouw worden getemporeerd, kan het zijn dat er tussentijdse aanpassingen alsnog nodig zijn om het huidige gebruik te kunnen blijven faciliteren. Advies is om in de overbrugging naar de nieuwe situatie enkel het hoogstnoodzakelijke onderhoud uit te voeren en in gezamenlijkheid vast te stellen wat de conditiescore van de over te dragen gebouwen mag of moet zijn.

Over het algemeen kan worden gesteld dat hoe langer het proces duurt hoe hoger de uiteindelijke lasten worden, onder andere door indexatie van de bouwkosten, maar dus ook toename van de onderhoudslasten.

7.9 Tijdelijke huisvesting sport en zwembad

Er is geen rekening gehouden met extra kosten voor tijdelijke huisvesting voor sport en het zwembad. In het geval van renovatie van de gebouwen zullen deze dus voor een nader te bepalen periode buiten gebruik zijn. Bij het uitwerken van een renovatieplan kan dit een ontwerpvraagstuk worden om zo de tijdelijke sluiting zo kort mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door de renovatie van de binnenzijde (vloer en installaties) en de buitenzijde (isolatie en evt. uitbreiding/nieuwbouw) als aparte bouwstromen te bepalen en zo de overlast waar mogelijk zo beperkt mogelijk te houden.

7.10 Omvang m² sport --> minder zaaldelen

De huidige capaciteit van de bestaande zalen kan niet efficiënt worden ingezet. Als uitgangspunt van deze businesscase is het aantal zaaldelen uit de eerdere onderzoeken benoemd. De gemeente Oldambt heeft aanvullend op de normatieve behoefte voor het onderwijs een aanvullend beleid om sport en bewegen meer te stimuleren. Met het aantal zaaldelen dat nu is opgenomen hebben het onderwijs en de sportverenigingen de capaciteit die nodig is voor hun activiteiten. In de nadere uitwerking van het programma van eisen kan worden onderzocht of er een optimalisatie mogelijk is. De verbeterde indeelbaarheid van de zaaldelen bij nieuwbouw kan van invloed zijn op het benodigde aantal zaaldelen en daarmee kan de nieuwbouw wellicht kleiner.

7.11 Ruimtebehoefte basisscholen inpasbaar naast functies sport en VO

Op basis van de globale inpassing is te zien dat de normatieve ruimtebehoefte van CBS Maranathaschool en OBS de Tweemaster past op locatie Stikkerlaan. Tijdens de daadwerkelijke planvorming dient de ruimtevrage van de basisscholen verder te worden geconcretiseerd. Op basis van deze studie is dit scenario het onderzoeken waard. De synergie zal daarin vooral op de nabijheid van het bewegingsonderwijs zitten.