

Raadsvoorstel

Onderwerp	Haalbaarheidsonderzoek nieuw zwembad en sporthal in combinatie met nieuwbouw voortgezet onderwijs op locatie Mr. D.U. Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein te Winschoten.
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	18 juni 2025
Datum raadsvergadering	2 juli 2025
Zaaknummer	39524-2025:821562
Steller	Detlef Schuur
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	Maurice Dijk en Marcus Hazenberg

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	- Op 2 oktober 2024 heeft de Raad besloten de haalbaarheidsstudie (Rapport ICS Adviseurs d.d. 16 mei 2024) ter kennisname te nemen en het college de opdracht te geven tot een verdere verkenning voor het realiseren van een nieuw zwembad, sporthal en voortgezet onderwijs op locatie Stikkerlaan te Winschoten. - Op 2 oktober 2024 heeft de Raad besloten het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Winschoten 2024-2039, d.d. 22-07-2024 ter kennisname te nemen en het college opdracht te geven voor een verdere verkenning. - Op 13 december 2023 heeft de Raad besloten het Ambitiedocument Sportvoorzieningen als uitgangsnootie vast te stellen. - Op 3 juli 2024 heeft de Raad de Startnootie Meerjarenprogramma Sport en Bewegen als uitgangsnootie vastgesteld.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: - Kennis te nemen van het rapport van ICS Adviseurs inzake Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten d.d. 09-05-2025. - Het advies tot volledig vervangende nieuwbouw (scenario 1) over te nemen. - Het college opdracht te geven om in het vervolg van het proces te zoeken naar financiering en verdere optimalisaties, waarbij binnen de indicatieve planning van het nieuwbouwsenario juli 2026 opnieuw rapportage aan de raad zal worden uitgebracht.
Samenvatting	Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 2 oktober 2024 is een verdere marktverkenning/haalbaarheidsstudie uitgevoerd met betrekking tot instandhouding en toekomstbestendig maken van Zwembad De Watertoren en Sporthal Stikkerlaan, versus het realiseren van een nieuwe sporthal en zwembad aan de Stikkerlaan. In dezelfde raadsvergadering is aan het college opdracht gegeven over te gaan tot een verdiepend onderzoek huisvesting Voortgezet Onderwijs, locatie aan het dr. J.H. Hommesplein.

	De gemeente Oldambt ziet een grote maatschappelijke waarde in een goede, toegankelijke en veilige sport- en leeromgeving. Door het college is gekozen voor een gecombineerde marktverkenning / haalbaarheidsonderzoek om ervoor te zorgen dat een juiste, weloverwogen keuze gemaakt kan worden voor renovatie, danwel nieuwbouw van zwembad en sporthal en renovatie, danwel nieuwbouw voortgezet onderwijs aan het dr. J.H. Hommesplein en de daarmee samenhangende investeringen. Aan de hand van het laatste onderzoek kan de raad een weloverwogen keuze maken over het te volgen scenario. In de studie zijn een achttal scenario's uitgewerkt, vervolgens zijn er twee nader uitgewerkt en is uiteindelijk volledig vervangende nieuwbouw als voorkeursscenario aangeduid.
Bijlage(n)	1. Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Winschoten 2220222/20240722PSa12, d.d. 22-07-2024; 2. Haalbaarheidsonderzoek nieuwe sporthal en zwembaden gemeente Oldambt 2220501/20230522BTr01, d.d. 22-05-2022; 3. Vervolgstudie haalbaarheidsonderzoek nieuwe sporthal en zwembad gemeente Oldambt 2230462/20240516KP01, d.d. 16-05-2024 4. Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten 2240591/20250509LKe01, d.d. 09-05-2025. 5. Bezettingsgraad Zwembad De Watertoren.
AVG	JA

TOELICHTING

Inleiding

In de raad van 2 oktober 2024 heeft het college opdracht gekregen tot verdere marktverkenning / haalbaarheidsstudie met betrekking tot instandhouding en toekomstbestendig maken van Zwembad De Watertoren en Sporthal Stikkerlaan, versus het realiseren van een nieuwe sporthal en zwembad aan de Stikkerlaan en een verdiepend onderzoek te doen naar de huisvesting Voortgezet Onderwijs, locatie aan het dr. J.H. Hommesplein. Voor de uitwerking is een ambtelijke projectgroep ingesteld en is aan ICS Adviseur opdracht gegeven tot een vastgoedbusinesscase.

Bijgaand rapport van ICS Adviseurs (Bijlage 4) geeft aan de hand van de 8 mogelijke scenario's een richting in de keuze voor instandhouding en toekomstbestendig maken van Zwembad De Watertoren, Sporthal Stikkerlaan en locatie Dollard College Pontis (voortgezet onderwijs), versus het realiseren van een nieuwe sporthal, zwembad en schoolgebouw Dollard College Pontis aan de Mr. D.U. Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein of een combinatie van beide.

In het rapport is een overzicht opgenomen van de geprognostiseerde kosten van alle 8 mogelijke scenario's. 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).

Om tot een goede beoordeling te komen zijn op verzoek van de projectgroep aan de hand van onderstaande criteria 2 scenario's verder uitgewerkt, er rekening mee houdende dat de bestaande

voorzieningen gedurende het vervolgtraject zoveel mogelijk open dienen te blijven:

1. Kosten en financiële haalbaarheid
2. Toekomstbestendigheid;
3. Duurzaamheid (BENG Bouwen)
4. Synergievoordelen;
5. Gebruik.

De nieuwbouwscenario's zijn, conform opdracht d.d. 02-10-2024, uitsluitend onderzocht voor de locatie Mr. D.U. Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein te Winschoten.

Op basis van bovenvermelde criteria is instandhouding en toekomstbestendig maken van Zwembad De Watertoren en Locatie Dollard College Pontis op de huidige locaties afgefallen. Redenen hiervoor zijn:

1. Er ontbreken bij beide locaties functionele uitgangspunten voor efficiënt gebruik en beheer;
2. Verwachte kosten renovatie (€ 12,4 miljoen (inclusief uitbreiding) / € 30 miljoen (incl. tijdelijke huisvesting)), danwel nieuwbouw (€ 18 miljoen / € 27,5 miljoen). Renovatie zal hierdoor leiden tot hogere kapitaallasten;
3. Renovatie op de bestaande locaties zal niet leiden tot synergie voordelen;
4. Het aandeel hernieuwbare energie zal achterblijven.

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 ruimtes 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 inneemt).

Ruimtelijk, functioneel en technisch vragen alle drie de gebouwen om actie; Niets doen is geen optie

Scenario 1 Nieuwbouw zwembad, sporthal en voortgezet onderwijs

Nieuwbouw vraagt om een totaal geraamde investering van € 68.571.000,-- (prijsspeil maart 2025). In dit scenario kan voor de toekomst voldoende ruimte worden aangeboden aan school en sporters.

De economische levensduur van een nieuw te bouwen accommodatie is 2x zo lang dan renovatie van de bestaande voorzieningen. De gemeente Oldambt heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. Nieuwbouw zal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) uitgevoerd worden. Met de tegenwoordig hoge energielasten is het bezitten van een duurzaam sportcentrum en schoolgebouw wenselijker dan ooit.

Het nieuwe sportcentrum zal worden voorzien van een wedstrijdhal en sporthal, wedstrijdbad (6 banen), trainingsbad (4 banen) en een doelgroepenbad. Om de voorzieningen ook breder te kunnen gebruiken (bv zwemonderwijs, beweegonderwijs & educatie en gezondheidszorg) zullen zowel het wedstrijdbad als het doelgroepenbad worden voorzien van een beweegbare bodem en de zalen in zowel wedstrijdhal als sporthal deelbaar zijn, waardoor 6 zaaldelen ontstaan, waardoor de zalen

efficiënter/doelmatiger kunnen worden ingezet voor zowel beweegonderwijs als voor de gebruikmakende verenigingen.

Bij nieuwbouw ontstaat synergie door een aantal ruimten gezamenlijk te gebruiken. Op basis van de ruimteprogramma's uit vorige onderzoeken wordt een beperkt synergievoordeel ingeschat m.b.t. benodigde vloeroppervlak. Voor algehele nieuwbouw wordt gerekend met 400 m² BVO (Bruto Vloeroppervlak) 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 horeca voorzieningen. Deze vastgoedoptimalisatie staat uiteraard los van de kwalitatieve impuls in de omgeving, betere samenwerking, stimuleren bewegen en eventuele personele exploitatie optimalisaties.

Scenario 2 Nieuwbouw zwembad, voortgezet onderwijs en renovatie sporthal

Vanuit kostenoverweging kan de keus worden gemaakt de huidige sporthal te renoveren. Ten opzichte van nieuwbouw is dit een besparing op de investering ten bedrage van bijna € 13.500.000,--. Bij renovatie blijven de eerdergenoemde beperkingen (zie bestaande situatie sporthal) echter bestaan, met tevens het risico dat sportverenigingen met de steeds scherper wordende eisen van het NOC*NSF in de toekomst wellicht geen wedstrijden meer mogen spelen in de voorhanden zijnde zalen. Daarnaast blijft de beperkte inzetbaarheid van de zalen een issue, renovatie is derhalve minder wenselijk.

Samenvattend:

Om toekomstbestendige binnensport, beweegonderwijs, zwemsport, zwemonderwijs, verdere (maatschappelijke) activiteiten en goede onderwijsfaciliteiten te waarborgen is het advies om opdracht te geven voor het verder uitwerken van scenario 1 (nieuwbouw zwembad, sporthal en voortgezet onderwijs).

Motivatie

Sport en bewegen horen bij een actief en gezond leven. Het is een vliegwiel voor veiligere buurten, betere prestaties op school, betere gezondheid, maar ook voor respect en tolerantie. Het samen doen en beleven vinden we belangrijk in de huidige tijd. Dat vraagt onder andere om aantrekkelijke en toegankelijke en goede binnensport- en onderwijsvoorzieningen. De gemeente Oldambt vindt het belangrijk dat er aandacht is voor bewegen en sporten en de taak die wij als eigenaar van genoemde binnensportvoorzieningen hebben is om deze goed te onderhouden, te optimaliseren en aantrekkelijk te houden. Hierbij speelt ook de energie- en warmtetransitie een belangrijke rol. Dit kan onder andere door het plaatsen van zonnepanelen en het gebruik maken van nieuwe technieken.

De gemeente Oldambt neemt haar verantwoordelijkheid (raadsbesluit 'Integraal Huisvestingsplan voortgezet onderwijs 2024' d.d. 2 oktober 2024) als het gaat om de realisatie van toekomstgerichte, flexibele onderwijshuisvesting waarin kinderen zich goed kunnen (blijven) ontwikkelen en het (onderwijzend) personeel haar werkzaamheden goed kan uitoefenen.

Gemeenten hebben de wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van het voortgezet onderwijs. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de gezondheid en veiligheid van leerlingen en personeel. Met het IHP is de basis gelegd voor de verdere verdieping van de te maken keuzes op basis van onderzoek, consultatie en (financiële) mogelijkheden van de opgave tot renovatie dan wel nieuwbouw van de onderwijshuisvesting aan de Dr. J.H. Hommesplein 2 te Winschoten (Dollard College locatie Pontis).

Ad 1 Kennis te nemen van het rapport van ICS Adviseurs inzake vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan te Winschoten d.d. 09-05-2025.

In het vervolg onderzoek is o.a. gekeken naar eventuele synergievoordelen die nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bouw met zich mee brengt. Om de behoefte te bepalen voor de benodigde gewenste capaciteit is niet alleen gekeken naar de huidige bezettingsgraad, maar ook rekening gehouden met een te verwachten groei van de bevolking en voortgezet onderwijs.

Ad 2 Het advies tot volledig vervangende nieuwbouw, scenario 1, over te nemen.

Bij een nieuw te bouwen (gecombineerd) gebouw heeft de gemeente en ook het schoolbestuur meer de ruimte om het gebouw naar de eigen(tijdse) hand te kunnen zetten. Vanuit het perspectief van de gemeente zou het in het licht van de (alsmaar strenger worden eisen op het gebied van) duurzaamheid wenselijk(er) zijn een gebouw te realiseren, die niet na 40 jaar weer moet worden gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. Het streven is een gebouw te ontwerpen en te bouwen die enerzijds tegemoet kan komen aan de permanente veranderingen / vernieuwingen in het onderwijs en anderzijds van dusdanig kwaliteit is, dat na 40 jaar nieuwbouw niet financieel 'gunstiger' blijkt dan een renovatie.

Indien wordt besloten tot nieuwbouw dient goed te worden gezien om het schoolgebouw met meer 'leslokalen' (twee) te bouwen, dan op basis van de leerlingenprognoses en wetgeving nodig zal zijn. Als deze twee extra leslokalen in een bepaalde periode niet nodig blijken te zijn, dan kunnen deze ruimte(s) anders ingezet worden. Bijvoorbeeld voor gebruik als een logopedieruimte. Voornoemde is wenselijk en raadzaam gezien de permanente en onafgebroken bevolkingsgroei in Nederland sinds de jaren zestig van de vorige eeuw en het feit dat de krimp in Oost-Groningen tot stilstand is gekomen.

Ervaringen elders in de provincie Groningen van een tekort aan leslokalen in korte tijd na nieuwbouw en voornoemde beschreven 'veranderingsdrift' in het onderwijs pleiten evenzeer voor twee extra leslokalen. Het schoolbestuur dat verantwoordelijk is voor het onderhoud en de exploitatie van het schoolgebouw onderschrijft de extra ruimte(s).

Klimaatverandering maakt dat er anders gedacht moet worden over hoe een nieuw gebouw te bouwen en hoe een schoolplein eruit moet komen te zien. Traditioneel bouwen met beton, steen, staal en steenwol blijkt slecht voor het milieu. In Nederland "moet" in het jaar 2030 alle nieuwbouw gebouwd worden met natuurlijke materialen zo claimt de Rijksoverheid. Het bouwen met zogenaamde 'biobased' materialen zoals bamboe, lisdodde, vezelhennep en mammoetgras staat nog in de kinderschoenen: het is echter de moeite waarde om deze nieuwe manier van bouwen verder uit te zoeken en te bestuderen ook met het oog op het verkrijgen van mogelijke subsidies.

Indien wordt gebouwd met toepassing van 'biobased' materialen wordt CO2 opgeslagen in het gebouw zelf in plaats van dat er CO2 vrijkomt. Mocht blijken dat traditioneel bouwen (financieel) verstandiger is en /of minder (bouwtechnische) risico's met zich meebrengt en /of omwille van de kosten aan onderhoud, dan is het wensdenken een gebouw te (laten) ontwerpen welke in lijn is met een bouwstijl, die overeenkomt met kenmerken van de lijst van rijksmonumenten in Winschoten. Althans voor wat betreft het exterieur. Primordiaal blijft hoe een gebouw voor de gebruikers, het schoolbestuur, (onderwijzend) personeel, de leerlingen en ouders de sport en het onderwijskundige concept faciliteert. Hierbij zei wel opgemerkt, dat de onderwijsvisies / onderwijsvernieuwingen niet zelden na verloop van tijd weer veranderen. Een wederom andere onderwijsvisie/-vernieuwing kan gevolgen hebben voor de inrichting van een schoolgebouw. Bij een nieuw te bouwen gebouw is het raadzaam hierop bedacht te zijn. Voor wat betreft de omgeving en het schoolplein is de insteek te kiezen voor een groene omgeving met veel 'volwassen' bomen. Leerlingen kunnen schuilen onder de bomen en bomen zorgen ook voor (extra) verkoeling. Educatief is ook een element wat spreekt voor het plaatsen van de (voor een schoolplein geschikte) bomen. Tot slot zullen bomen het aanzicht van

het complex sterk verbeteren.

Ad. 3 Het college opdracht te geven om in het vervolg van het proces te zoeken naar verdere optimalisaties, waarbij binnen de indicatieve planning van het nieuwbouwsenario juli 2026 opnieuw rapportage aan de raad zal worden uitgebracht.

Aansluitend op het gekozen scenario zijn er diverse kansen, optimalisaties en risico's te benoemen welke nader uitgewerkt dienen te worden. Hierbij dient in 1^e instantie een nadere uitwerking van het financiële plaatje plaats te vinden. Nieuwbouw vraagt een forse investering en met de financiële lasten hiervan is geen rekening gehouden in de huidige begroting. De beschikbaarheid en aanwendbaarheid van diverse subsidieregelingen is onvoorspelbaar. Daarnaast is de regiofunctie van deze voorzieningen en in het verlengde daarvan een gezamenlijke investering met omliggende gemeentes of provincie erg interessant om nader te verkennen.

Andere zaken die interessant zijn om nader uit te werken zijn:

- Synergie in programma van eisen
- Warmtevoorziening
- Verduurzaming
- Manier van bouwen

Rapportage en advies aan de raad kan plaatsvinden in juli 2026.

Betrokkenheid (externe) partners

Bij het opstellen van het rapport door ICS Adviseurs heeft meermaals afstemming plaatsgevonden met het projectteam bestaande uit Beleidsadviseur Sport & Gezondheid, beleidsmedewerker Onderwijs, Financieel Beleidsmedewerker, Gebouwenbeheerder Vastgoed en Accountmanager Sportvoorzieningen.

Bedrijfsleider Zwembad De Watertoren en Bedrijfsleider Sporthal Stikkerlaan, alsmede de gebruikers van de huidige faciliteiten zijn bij eerdere haalbaarheidsonderzoeken betrokken.

Consequenties

De opdracht aan het college tot verdere uitwerking van het gekozen scenario heeft tot gevolg dat er een volgende stap gezet wordt ten aanzien van realisatie van een nieuw gecombineerd sport en voortgezet onderwijs complex.

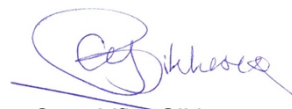
Vervolg

De verwachting is dat in juli 2026 duidelijkheid kan worden gegeven met betrekking tot de financieringsmogelijkheden en een richting kan worden gegeven aan het programma van eisen. In de kadernota 2026 zijn op basis van de indicatieve planning de jaarlijkse kapitaallasten in beeld gebracht. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de bouw van het sportcomplex start in 2027 en van het gebouw voor het voortgezet onderwijs in 2030.

Winschoten, 27 mei 2025
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 2 juli 2025	Agendapunt	Zaaknummer 39524-2025:821562
Onderwerp Haalbaarheidsonderzoek nieuw zwembad en sporthal in combinatie met nieuwbouw voortgezet onderwijs op locatie Mr. D.U. Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein te Winschoten.		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025

Besluit:

1. Kennis te nemen van het rapport van ICS Adviseurs inzake Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten d.d. 09-05-2025.
2. Het advies tot volledig vervangende nieuwbouw (scenario 1) over te nemen.
3. Het college opdracht te geven om in het vervolg van het proces te zoeken naar financiering en verdere optimalisaties, waarbij binnen de indicatieve planning van het nieuwbouwsценario juli 2026 opnieuw rapportage aan de raad zal worden uitgebracht.

Winschoten, 2 juli 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter