

Raadsvoorstel

Onderwerp	Verkenning haalbaarheid en optimalisatie nieuw te bouwen sport- en onderwijscomplex
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	3 december 2025
Datum raadsvergadering	17 december 2025
Zaaknummer	76958-2025:758157
Steller	Detlef Schuur
Medeverantwoordelijke(n)	Maurice Dijk en Marcus Hazenberg
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	1. 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. 2. 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. 3. Op 9 juli 2025 heeft de raad besloten het rapport van ICS Adviseurs inzake Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten d.d. 09-05-2025 ter kennisname te nemen en het college opdracht te geven om in het vervolg van het proces om te komen tot nieuwbouw te zoeken naar financiering en verdere optimalisaties. 4. Op 13 december 2023 heeft de Raad besloten het Ambitiedocument Sportvoorzieningen als uitgangsnitie vast te stellen. 5. Op 3 juli 2024 heeft de Raad de Startnatie Meerjarenprogramma Sport en Bewegen als uitgangsnitie vastgesteld.
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Kennis te nemen van het rapport van ICS Adviseurs inzake Haalbaarheid en optimalisatie nieuw te bouwen sport- en onderwijscomplex Stikkerlaan; Referentienummer 2250387/20251029Lke01, d.d. 29-10-2025. 2. Een voorbereidingskrediet van € 1.500.000,- beschikbaar te stellen voor planvorming van het terrein aan de Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein. 3. Het voorbereidingskrediet te activeren en ten laste te brengen van de algemene reserve.
Samenvatting	Naar aanleiding van het raadsbesluit d.d. 2 juli 2025 heeft een verdere verkenning plaatsgevonden naar de financiering- en optimalisatiemogelijkheden voor de nieuwbouw van een zwembad, sporthal en huisvesting voortgezet onderwijs op locatie Stikkerlaan / dr.

	J.H. Hommesplein te Winschoten. Vervolgens is er een verdiepend onderzoek uitgevoerd en wordt de raad nu gevraagd om een voorbereidingskrediet van € 1.500.000,- ter beschikking te stellen voor de planvorming van de nieuwbouw van het zwembad, sporthal en huisvesting voortgezet onderwijs op het terrein aan de Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein.
Bijlage(n)	1. Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs Winschoten d.d. 22-07-2024; 2. Haalbaarheidsonderzoek nieuwe sporthal en zwembaden gemeente Oldambt d.d. 22-05-2022; 3. Vervolgstudie haalbaarheidsonderzoek nieuwe sporthal en zwembad gemeente Oldambt d.d. 16-05-2024; 4. Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten d.d. 09-05-2025; 5. Adviesrapport Haalbaarheid en optimalisatie nieuw te bouwen sport- en onderwijscomplex Stikkerlaan d.d. 29-10-2025.
AVG	JA

TOELICHTING

Inleiding

Op 2 juli 2025 heeft de raad het college de opdracht gegeven om te zoeken naar financiering en verdere optimalisatie van de nieuwbouw van een zwembad, sporthal en huisvesting voortgezet onderwijs op het terrein aan de Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein. Aan ICS adviseurs is gevraagd dit uit te werken. Onderdeel van de opdracht was: het onderzoeken van de mogelijkheden om het nieuwbouwcomplex niet alleen als sport- en onderwijsinstelling, maar ook als brede maatschappelijke voorziening te laten fungeren.

Om aan deze opdracht invulling te geven zijn de volgende werkzaamheden geïnitieerd:

- Inventarisatie van structurele gebruikersbehoefte van zorg- en welzijnsorganisaties;
- Voorstellen voor onderwijs- en sportprogramma's die samenwerking tussen school, sport en gemeente versterken;
- Analyse van extra inkomstenstromen en maatschappelijke baten, inclusief exploitatie mogelijkheden.

De bevindingen van dit onderzoek treft u als bijlage 5 aan bij dit voorstel.

We zijn ons bewust van de budgettaire uitdaging die bij de realisatie van dit plan aanwezig is. Toch achten wij het raadzaam om het proces op tempo te houden, ondanks dat er nog geen sprake is van een uitgewerkt financieel onderbouwd voorstel. We stellen daarom wel voor om de volgende stap te zetten.

Het is belangrijk om aangehaakt te blijven op de sociale en economische agenda van Nij Begun, zodat we de komende jaren kansen en mogelijkheden kunnen benutten voor cofinanciering van vastgoedontwikkeling. Hiermee kunnen we de exploitatie- en kapitaallasten voor de gemeente Oldambt drukken. Daarnaast kijken we ook naar provinciale, landelijke en Europese subsidiemogelijkheden.

Externe financieringsbronnen zijn cruciaal voor de realisatie van het gehele project. Dit vraagt echter behoorlijk wat (bestuurlijke) afstemming, het doorlopen van subsidietrajecten en meerdere aanvraagrondes.

Motivatie

De gemeente Oldambt ziet een grote maatschappelijke waarde in een goede, toegankelijke en veilige sport- en leeromgeving, welke aansluit bij toekomstige programma's op gebied van gezondheid, leefbaarheid, en welzijn van de inwoners. (bijvoorbeeld Welzijn op Recept en Tijd voor Toekomst).

Sport

Investeren in sport en bewegen levert een positief maatschappelijk rendement op. Hoe rendabel die investering is, wordt uitgedrukt in de Social Return On Investment (SROI). De SROI laat de impact zien van de in sport en bewegen geïnvesteerde euro's. Het cijfer zegt niet welke individueel geïnvesteerde euro rendeert, maar schetst een totaalplaatje van de waarde van sport en bewegen. Daarmee is de SROI een verantwoording van de bestede middelen. Investeren in sport en bewegen loont, draagt bij aan de gezondheid, persoonlijke ontwikkeling en zorgt voor sociale cohesie in de samenleving.

Eén van de doelstellingen uit het Meerjarenprogramma Sport en Bewegen van de gemeente Oldambt is dat de gemeente kwalitatief goede sport- en beweegprogrammering in de gymzalen en sporthallen blijvend mogelijk maakt. Een sport- en zwemfaciliteit zoals beoogd, draagt significant bij aan deze doelstelling.

Een modern sportgebouw verhoogt daarnaast de leefbaarheid van de gemeente en kan regionale of nationale evenementen aantrekken. Het kunnen organiseren van regionale of nationale evenementen biedt vanuit economisch perspectief een positief effect op de lokale economie, immers zorgen bezoekers aan deze evenementen voor extra bestedingen.

Onderwijs

We willen afstappen van een traditioneel schoolgebouw. Een goed schoolgebouw en een positief schoolklimaat, waar leerlingen zich veilig voelen en erbij horen, zich vertrouwd voelen, verbeteren de prestaties en betrokkenheid en helpen daarnaast de negatieve effecten van bijvoorbeeld armoede te verminderen. De bouw van een nieuwe "groene" school zal hier op een positieve manier aan bijdragen.

Een ideale school is een verzameling van plekken met een diversiteit aan sferen, klimaat, afmetingen en beschutting. Scholieren en onderwijzers vinden er beschutting en kiezen zelf een geschikte plek om hun taak uit te oefenen, waar zowel de balans tussen binnen en buiten als het zelfstandig werken wordt bevorderd. Een leeromgeving die van binnen naar buiten doorloopt en is afgestemd op de onderwijsvisie van de school. Een schoolgebouw met een goed en fris binnenklimaat en een buitenklimaat waarin gespeeld en geleerd kan worden. Door een variatie aan ruimtes aan te bieden, kunnen scholieren bewust keuzes maken, dit bevordert hun zelfstandigheid. De school dient in nauwe verbinding te staan met de omgeving. Zo kan de omgeving betrokken worden in het leerproces en kan men zaken leren die binnen een schoolgebouw minder voor de hand liggen. De school is immers de plek waar de basis ligt voor het oefenen van sociale vaardigheden, bewegen en ontdekken.

Voorbereidingskrediet:

Om de planvorming van de locatie Stikkerlaan / H.J. Hommesplein verder uit te werken en het proces een stap verder te brengen, verwachten we onderstaande kosten:

1. Opstellen stedenbouwkundig plan: € 250.000,-
2. Opstellen omgevingsplan: € 150.000,-
(Bovenstaande is inclusief benodigde aanvullende onderzoeken, zoals bijv. bodem-, flora/fauna, geluids- en luchtkwaliteitsstudies).
3. Planbegeleiding door externen (bijv. architect, duurzaamheidsexperts, etc.): € 950.000,-
4. Opstellen visie openbare ruimte (incl. klimaat adaptieve en ecologische maatregelen): € 150.000,-

Aan de hand van deze plannen kunnen ook de volgende zaken verder worden uitgewerkt:

1. Het Programma van Eisen, uitwerking in samenwerking met specialisten en toekomstige gebruikers. Hierbij gaan we uit van het bouwen met biobased materialen en BENG-bouwen.

2. Verdiepend onderzoek warmtevoorziening, regenwaterbuffers en netcongestie.
3. Financiële haalbaarheid (externe financieringsbronnen).
4. Een integrale afweging van investeringen, exploitatie en risico's

Risicoparagraaf

Na de voorbereiding kan blijken dat het project financieel niet haalbaar is. Dit betekent dat het voorbereidingskrediet dan al is uitgegeven en deze kosten dan niet meer terug te halen zijn. Ook kunnen de kosten hoger uitvallen dan nu verwacht. Bij onvoldoende capaciteit in de ambtelijke organisatie of kennis om dit project te begeleiden kan dit leiden tot fouten of vertraging in het verdere traject.

Alternatieve keuzes of scenario's

Stopzetten voortgang van dit project en overgaan tot renovatie / verduurzaming van de huidige huisvesting. Zie voor kostenindicatie bijlage 4 - Vastgoedbusinesscase Sport en Onderwijs Stikkerlaan Winschoten. Ook voor renovatie zal nog gezocht moeten worden naar financieringsmogelijkheden.

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, adviseur Inkoop en de accountmanager Sportvoorzieningen.

Extern zijn de gebruikers, alsmede maatschappelijke organisaties betrokken.

Bij eerdere haalbaarheidsonderzoeken zijn de volgende personen betrokken: medewerker Vastgoed, bedrijfsleider Zwembad De Watertoren en bedrijfsleider Sporthal Stikkerlaan.

Consequenties

Het verstrekken van een voorbereidingskrediet heeft tot gevolg dat er een volgende stap gezet wordt voor de realisatie van een nieuw gecombineerd sport en voortgezet onderwijs complex.

Er dient een projectgroep te worden samengesteld die grotendeels zal bestaan uit interne formatie. Deze interne formatie dient voldoende uren ter beschikking te krijgen voor de verdere invulling. Naast de interne formatie is ook externe capaciteit noodzakelijk. Het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet biedt ruimte om externe formatie aan te trekken. Dit is noodzakelijk om de continuïteit en voortgang te waarborgen.

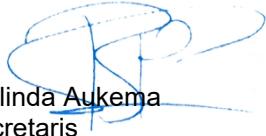
Vervolg

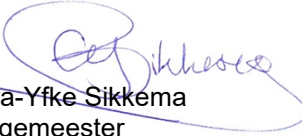
Nadat een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld, kan de volgende stap worden gezet om tot planvorming voor de realisatie van het nieuwbouwcomplex te komen. Er wordt vervolgd met een verdiepend onderzoek naar financiële haalbaarheid en een stedenbouwkundig plan.

De verwachting is dat in het tweede halfjaar van 2026 met name over de financiële haalbaarheid meer duidelijkheid kan worden gegeven en een stedenbouwkundig plan ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd.

Winschoten, 4 november 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,


Berlinda Aukema
Secretaris


Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 17 december 2025	Agendapunt	Zaaknummer 76958-2025:758157
Onderwerp Verkenning haalbaarheid en optimalisatie nieuw te bouwen sport- en onderwijscomplex		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2025

Besluit

1. Kennis te nemen van het rapport van ICS Adviseurs inzake Haalbaarheid en optimalisatie nieuw te bouwen sport- en onderwijscomplex Stikkerlaan; Referentienummer 2250387, d.d. 29-10-2025.
2. Een voorbereidingskrediet van € 1.500.000,- beschikbaar te stellen voor planvorming van het terrein aan de Stikkerlaan / dr. J.H. Hommesplein.
3. Het voorbereidingskrediet te activeren en ten laste te brengen van de algemene reserve.

Winschoten, 17 december 2025

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter