Voorzieningencluster Hollum

Plan van Aanpak Haalbaarheidsstudie

25 augustus 2026

Samenstelling: Minze Beishuizen

Versie: 3.1

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

2 Doel en werkwijze definitiefase 2

3 Projectfase 2

4 Uitgangspunten voorzieningencluster 3

5 Technische staat en financiële uitgangspunten 4

6 Vertrekpunt inpassing voorzieningencluster 5

7 Toetsing haalbaarheid regelgeving en vergunningen 7

8 Aanpak ontwikkeling voorkeursvariant 7

9 Organisatie en governance 7

10 Besluitmomenten 10

11 Planning definitiefase (indicatief 9–12 maanden) 10

12 Begroting voorlopig voorbereidingskrediet 11

1 Inleiding

In 2025 heeft de gemeenteraad van Ameland het Accommodatiebeleid voor gemeentelijke gebouwen vastgesteld. Voor Hollum is hierin voorgesteld een voorzieningencluster te realiseren op de bestaande locatie van de sporthal, SC Amelandia en dorpshuis Ons Hol. Op hetzelfde terrein is in 2025 de nieuwbouw van woon-zorgcomplex Ambla opgeleverd. Voorafgaand aan de bouw van Ambla is voor het terrein/gebied een gebiedsvisie opgesteld. In deze visie is opgenomen dat voor de leefbaarheid op Ameland verbinding van en samenwerking tussen (maatschappelijke) voorzieningen van belang is en dat dit mede de rede is voor de keuze van de bouw van Ambla in dit gebied.

Het heeft de sterke voorkeur, dat het voorzieningencluster een fysieke koppeling krijgt met Ambla om zo voor de toekomst de meeste synergievoordelen te kunnen behalen. Met een fysieke koppeling worden de kansen voor samenwerking, medegebruik van ruimten en ontmoeting gemaximaliseerd. Deze koppeling is nu ook aanwezig tussen dorpshuis Ons Hol, de kinderopvang en Ambla.

Voor het voorzieningencluster Hollum is in het accommodatiebeleid een beschrijving opgenomen. Deze beschrijving is basis voor de nu uit te werken projectdefinitie.

Gezien de complexiteit van de opgave op zowel inhoudelijk als technisch en ruimtelijk vlak is gekozen om voor de komende onderzoeksfase een separaat krediet te vragen.

Dit document geeft een beschrijving van het komende proces en het resultaat wat van dit proces kan worden verwacht.

2 Doel en werkwijze definitiefase

De opdracht is het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar een voorzieningencluster Hollum resulterend in een gedragen projectdefinitie inclusief voorkeursvariant, investeringsraming en voorstel voor voorbereidingskrediet voor de ontwerpfase.

Dit doel willen we bereiken door:

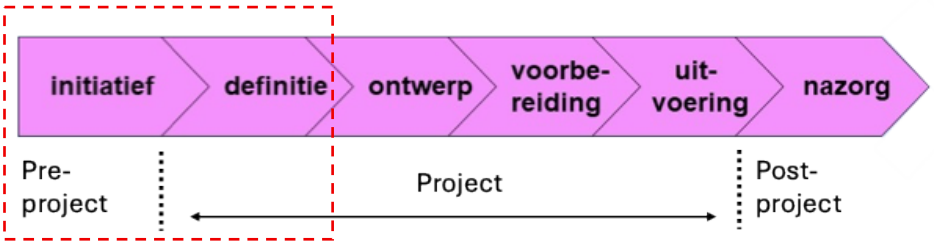
- In de komende fase met belanghebbenden een verdiepingsslag uit te voeren met betrekking tot dit programma.
- Het onderzoeken van de haalbaarheid van varianten (ruimtelijk, technisch, financieel, juridisch, organisatorisch) en het afwegen van deze varianten tegen volledige nieuwbouw.
- Op basis van meerdere criteria onderbouwing geven aan een voorkeursvariant om in een eenduidige ontwikkelrichting verder te kunnen met het project.
- Het formuleren van een heldere projectdefinitie.

3 Projectfase

Het voorzieningencluster bevindt zich in het beginstadium van een project. Met de vaststelling van het accommodatiebeleid in december 2025 heeft dit initiatief een eerste, formele status gekregen. Voor het voorzieningencluster Hollum is in het door de raad vastgestelde

accommodatiebeleid[1] een beschrijving opgenomen. Deze beschrijving is basis voor het uit te werken initiatief tot een projectdefinitie.

Een aantal zaken vragen bij de vertaling van initiatief tot een projectdefinitie om een verdere uitwerking. We willen daarmee meer zicht geven op de haalbaarheid van het initiatief. Een van de factoren daarbij is, dat het accommodatiebeleid richting geeft aan de gewenste ontwikkeling, maar dat voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het project een diepere toetsing moet plaatsvinden op de gehanteerde uitgangspunten.



4 Uitgangspunten voorzieningencluster

Over de omvang van het voorzieningencluster zijn in het accommodatiebeleid een aantal uitgangspunten geformuleerd. In het accommodatiebeleid is vermeld dat de volgende functies in het voorzieningencluster Hollum een plek krijgen.

Programma gebouw:

Functie	**Indicatie m² BVO**	**Toelichting**
Basisonderwijs	873	Nu elders gesitueerd
Peuter- en kinderopvang	250	Nu onderdeel van Ons Hol
Dorpshuis	600	Nu onderdeel van Ons Hol
Bibliotheekfunctie	PM	Nu onderdeel van Ons Hol
Binnensport	1.750	Bestaande omvang sporthal, kleedkamers en kantine
Totaal gebouw	**3.473**	

Programma buitenruimte

Functie	**Indicatie m² BVO**	**Toelichting**

[1] https://ameland.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/bdd0caca-8000-4bc5-96cc-65a6edef99d2

Speelplein	543	
Buitensport - 2 voetbalvelden - 2 tennisbanen	7.140 670	Bestaande velden en banen SC Amelandia
Parkeren	3.575	
Totaal buitenruimte	**11.928**	

Opmerkingen ten aanzien van de beschreven uitgangspunten

Met name voor het dorpshuis en de bibliotheekfunctie is het van belang om meer te weten over het toekomstig programma en gebruik. Uitgangspunt is, dat er een uitwerking plaatsvindt binnen de ruimtelijke kaders zoals deze in het accommodatiebeleid zijn bepaald.

Ten aanzien van het Basisonderwijs en de peuter- en kinderopvang zal op basis van de meest actuele prognoses en normen doorrekening plaatsvinden.

Ten aanzien van sport wordt vooralsnog uitgegaan van een ongewijzigd programma. Toch is het van belang om in deze fase te blijven nadenken over de sportfuncties die naast het verenigingsvoetbal plaats moeten houden/krijgen op het sportpark.

Voor de activiteiten van SWA, bibliotheek en de Kwadrant groep is het van belang om voor het RFPvE meer te weten over de inhoudelijke programmering voor de komende jaren (SWA) en de onderlinge samenwerking.

Dit wordt uiteindelijk vastgelegd in een Ruimtelijk en Functioneel Programma van Eisen (RFPvE) voor het cluster Hollum als basis voor de investeringsraming.

5 Technische staat en financiële uitgangspunten

Op basis van het globale of gedetailleerde RFPvE wordt als onderdeel van de projectdefinitie een afweging gemaakt tussen nieuwbouw of renovatie van gebouwonderdelen. Deze afweging wordt in directe samenhang gemaakt met de financiële gevolgen. Ten aanzien van de financiering van maatschappelijk vastgoed zijn de beschikbare regels en regelingen onderhevig aan wijzigingen. Gezien de ontwikkelingen in financieringsmogelijkheden (DUMAVA[2]), BTW-compensatie, de uitrol van EPBD IV[3] en BBV-regels[4] is het van groot belang om de afweging over sloop-nieuwbouw en renovatie samen te brengen in een proces waar zowel “financiën” als “techniek” vertegenwoordigd zijn. Op deze manier kan de afweging het beste worden gemaakt en kunnen ook risico’s als onderdeel van de scenario’s als beste worden beoordeeld.

[2] https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/dumava
[3] https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/epbd-iv
[4] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR754665/1

Om deze analyse goed te kunnen maken, wordt er een conditiemeting uitgevoerd van het bestaande gebouwdelen (exclusief Ambla). Dit omdat in deze fase definitieve, cruciale keuzes worden gemaakt als gaat om sloop-nieuwbouw of renovatie van gebouwdelen.

Resultaat: afwegingsnotitie nieuwbouw en/of renovatie voor te definiëren gebouwonderdelen.

6 Varianten inpassing voorzieningencluster

In 2024 heeft Draaijer in opdracht van de gemeente Ameland een ruimtelijke inpassingsstudie uitgevoerd naar het voorzieningencluster in Hollum. Deze heeft als onderlegger gediend voor het door de raad vastgestelde accommodatiebeleid. Naar aanleiding van de analyse van diverse scenario's zijn in het accommodatiebeleid twee voorkeursscenario's benoemd.

Bij de samenstelling van dit Plan van Aanpak is in gesprekken met belanghebbenden naar voren gekomen dat het wenselijk is om breder te kijken, dan de eerder gedeelde voorkeursscenario's. Daarbij zijn verschillende argumenten aangevoerd. Argumenten zijn:

- De vlekkenplannen lijken beperkend te zijn als het gaat om de ontwikkeling van "het beste plan voor Hollum".
- De vlekkenplannen zijn weliswaar besproken met individuele belanghebbenden en tijdens een participatieavond, maar dit is nog niet de waarborg dat de varianten " het beste plan voor Hollum" laten zien.
- Ook is genoemd, dat nu de locatie van de voormalige Stelp vrijgekomen is, dat deze in de komende fase ook moet worden beschouwd als optie voor het onderwijs.

Deze argumenten zijn geen "algemene mening" maar het is wel van belang om deze te onderkennen. In het vervolgproces moet ruimte worden ingebouwd om in participatie met alle belanghebbenden hierover in gesprek te gaan. Hierbij is het vastgestelde accommodatiebeleid en specifiek de clustervorming op de locatie van het sportpark uitgangspunt. De Stelplocatie is door de raad aangewezen voor woningbouw en daarmee niet beschikbaar[5].

De varianten zijn daarmee zeker geen vaststaand gegeven maar worden wel meegenomen in deze fase van projectdefinitie. Voor vervolgproces wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

- *Voorkeursscenario 1* gaat uit van het verplaatsen en kantelen van het rechter voetbalveld. Hierdoor ontstaat aan de zuidoostzijde ruimte voor een Integraal Kindcentrum. Relatief weinig aanpassingen met een IKC op een gunstige plek, namelijk bij de entree van het terrein. Voor de sporthal en het dorpshuis kan worden uitgegaan van volledige renovatie of van sloop/nieuwbouw.

[5] In de Woonvisie 2024-2028 van Ameland is vastgelegd dat de vrijkomende locatie van het oude zorgcentrum De Stelp aan de Hidde Dirks Katstraat in Hollum op termijn bestemd is voor woningbouw.

NB: inmiddels is bekend, dat de aanwezigheid van bestaande en de aanleg van nieuwe ondergrondse infrastructuur deze variant mogelijk belemmert. Dit wordt in de komende fase verder uitgezocht.



Aspect	Toelichting
Aantal lagen	1
Fasering*	Ja (1) Voetbalveld verplaatsen en renoveren sporthal en dorpshuis (2) Realiseren IKC
Tijdelijke huisvesting	Ja Tijdens renovatie sporthal en dorpshuis
Verwerven gronden	Nee
Aanpassing infrastructuur	Nee
Risico's bezwaren tegen vergunning	Minimaal, onderwijs zo ver mogelijk van woningen positioneren
Pluspunten	Handhaven sporthal mogelijk, compact model, alle functies op het terrein
Minpunten	Vol terrein, handhaven transformatorhuisje onderzoeken, geen fysieke koppeling IKC en overige functies

** Eventueel kun je na verplaatsen voetbalveld ook eerst het IKC realiseren en daarna renoveren dorpshuis/sporthal, zodat je (1 van) de schoolgebouwen tijdelijk in kunt zetten voor de dorpshuisfunctie.*

- *Voorkeursscenario 2* gaat uit van deels sloop van de sporthal (het lage deel) en het renoveren van de hal (het hogere deel). Tegen het gerenoveerde hogere deel zal een tweelaags gebouw worden aangebouwd met hierin de functies van kleedkamers, kantine, dorpshuisfunctie en een IKC. Dit scenario levert een zeer compact gebouw op met behoud van de infrastructuur in het gebied. Wel levert het veel loopbewegingen op, op een klein gebied.



Aspect	Toelichting
Aantal lagen	2
Fasering	Ja (1) Verplaatsen tennisvelden en sloop deel sporthal (2) Nieuwbouw deel sporthal
Tijdelijke huisvesting	Ja Tijdens renovatie sporthal en dorpshuis
Verwerven gronden	Nee
Aanpassing infrastructuur	Nee
Risico's bezwaren tegen vergunning	Minimaal, geen gebouwen niet dichtbij woningen
Pluspunten	Compact model, meer buitenruimte, fysieke koppeling IKC en overige functies
Minpunten	Eén gebouw met alle functies nader te onderzoeken (functioneel en mogelijkheden hergebruik)

Voorbeeld:



7 Toetsing haalbaarheid regelgeving en vergunningen

Als onderdeel van de verdere uitwerking van de voorkeursvarianten voor cluster Hollum wordt in deze fase een integrale toets uitgevoerd op de planologische, juridische en milieutechnische haalbaarheid. Daarbij wordt beoordeeld in hoeverre de varianten passen binnen de kaders van de Omgevingswet, het geldende omgevingsplan en relevante provinciale en waterschap regels.

Daarnaast wordt specifiek aandacht besteed aan natuur- en milieuwetgeving. In dat kader wordt een eerste verkenning uitgevoerd op effecten ten aanzien van Natura 2000, soortenbescherming en stikstofdepositie (AERIUS-berekening), mede gezien de ligging van Ameland binnen een kwetsbare natuurcontext.

Verder wordt beoordeeld welke sectorale onderzoeken benodigd zijn voor een ruimtelijke procedure en vergunningverlening. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken op het gebied van verkeer en parkeren, geluid, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, cultuurhistorie/archeologie en eventuele milieuzonering.

Doel van deze fase is om tijdig inzichtelijk te maken welke randvoorwaarden, risico's en vergunningprocedures bepalend zijn voor de verdere planuitwerking en realisatie van de voorkeursvarianten.

8 Aanpak ontwikkeling voorkeursvariant

In de definitiefase willen we komen tot een voorkeursvariant. Het is de bedoeling om de keuze voor de voorkeursvariant te maken nadat de inhoudelijke, financiële, technische en programmatische (m2) informatie bekend is. Het kan zijn dat bij de uitwerking/definitie informatie naar voren komt die van invloed is op de beoordeling van de varianten uit het accommodatiebeleid. Daarom moet op voorhand niet worden uitgesloten, dat op basis van nieuwe informatie andere varianten moeten worden ontwikkeld. Ook kan het zijn, dat er bij wijziging van uitgangspunten nog tussenstappen moeten worden gemaakt om ook college en raad tussentijds mee te nemen in de planvorming.

Gezien de samenhang met eerdere planontwikkelingen (Ambla), is het voorstel om 19 Het Atelier (architect Ambla) te betrekken bij de verdere uitwerking van vlekkenplannen. Dit houdt overigens niet in, dat 19 Het Atelier ook bij de vervolgfasen zal worden betrokken bij de verdere planontwikkeling.

Bij de uitwerking van dit onderdeel is brede participatie van grote waarde. Niet alleen gebruikers maar ook belanghebbenden uit de omgeving zullen betrokken worden bij de ontwikkeling van de voorkeursvariant.

Met belanghebbenden samen willen we een ontwikkelgroep inrichten die als opdracht krijgt om binnen de meegegeven kaders tot het beste plan voor Hollum te komen. Daarbij blijft echter de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij de raad en heb je het in het kader van participatie over "co-productie".

9 Organisatie en governance

Om deze fase effectief vorm te kunnen geven is er behoefte aan een heldere organisatie en governance-structuur. Deze is in deze paragraaf puntsgewijs beschreven.

Projectorganisatie

- **Bestuurlijk opdrachtgever** College van B&W, te vertegenwoordigen door projectwethouder (Piet IJnsen).
- **Ambtelijk opdrachtgever**: secretaris-directeur, of adjunct-directeur (Iwan Valk).
- **Projectleiding**: extern te beleggen (Minze Beishuizen).
- **Stuurgroep :**
    - Projectwethouder
    - Ambtelijk opdrachtgever
    - Projectleider
    - Communicatie
    - Op afroep:
        - Financieel adviseur
        - Communicatieadviseur
        - Bouwkundig
        - Beleidsmedewerker onderwijs
        - Beleidsmedewerker sociaal domein
- **Interne projectgroep**

In deze fase zal zoveel mogelijk gewerkt worden in kleinere overleggen. Het belang van een gezamenlijk referentiekader is hierbij van groot belang. Daarvoor wordt een interne ProjectStart georganiseerd. Er zal worden gewerkt met een projectgroep die met name als functie heeft om relevante informatie beschikbaar te krijgen en intern een gezamenlijk referentiekader te krijgen aangaande het project. Het doel is om zo ambtelijk tot een gezamenlijke eindadvies te kunnen komen. In overleg met betrokkenen zal worden beoordeeld hoe en in welke vorm structureel overleg nodig is. In elk geval worden in de ProjectStart de volgende disciplines betrokken:

- Onderwijs,
- Sport,
- Welzijn,
- Vastgoed,
- RO,
- Financiën,
- Verkeer,
- Duurzaamheid,
- Beheer,
- Juridisch
- Communicatie

Na de projectstart zal worden bepaald welke disciplines structureel onderdeel uit zullen gaan maken van de projectgroep.

- **Werkgroepen:**

    - Inhoudelijk: invulling nader te bepalen
    - Bouwkundig/ financieel/duurzaamheid: invulling nader te bepalen
    - Ruimtelijk (Omgeving Wet, verkeer: invulling nader te bepalen
    - Financieel: invulling nader te bepalen

NB: beeld is dat deze werkgroepen door de projectleider worden gepland en dat er per werkgroep een aantal sessies nodig zullen zijn. De projectleider stuurt in afstemming met de werkgroepen de externe partijen aan die werken in deze fase.

Externe adviseurs kunnen op afroep worden toegevoegd.

- **Ontwikkelgroep gebruikers**

Het is de bedoeling om de externe belanghebbenden in deze fasen naast bilateraal contact te betrekken in de vorm van een Ontwikkelgroep. Het is van groot belang om de gebruikers/huurders nauw te betrekken bij het proces en als permanente gesprekpartner aan tafel te houden.

De volgende partijen zijn daarbij op dit moment in beeld:

- Directeur samenwerkingsbestuur primair onderwijs West-Ameland
- Bestuur Amelandia
- Directie/bestuur SWA
- Kwadrant Groep
- Dorpsbelang Hollum
- Projectleider
- Communicatie gemeente Ameland

Afhankelijk van de fase van de haalbaarheidsstudie zullen in de ontwikkelgroep andere partijen aanschuiven zoals bijvoorbeeld de schrijver(s) van het RFPvE of de makers van de vlekkenplannen.

Het kan zijn dat voor de ontwikkelgroep een ProjectStart zal worden georganiseerd.

- **Toetsing breed draagvlak door inloopavonden.**

Het is de bedoeling om gedurende deze fase participatie vorm te geven door één of meerdere inloopmomenten voor belangstellenden.

Doelen van deze inloopmomenten zijn:

- Het waarborgen van draagvlak voor te beschrijven project.
- Het waarborgen dat alle relevante, externe informatie beschikbaar is.
- Het uitleggen richting de omgeving binnen welke kaders wordt gewerkt (vastgesteld accommodatiebeleidsplan).

- **Overige belanghebbenden**

Naast de genoemde partijen zijn er nog andere belanghebbenden die in deze fase betrokken moeten worden omdat zij invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het project. Hier zijn op dit moment de volgende partijen onderkend:

- Waterschap (Watercompensatie)
- Provincie (Wnb, subsidies)
- Stimuleringsfonds Waddeneilanden
- Eigenaren nutsvoorzieningen/ netbeheerder
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: ondersteuning uitrol EPBD IV

10 Besluitmomenten

College en raad: Instemmen met het Plan van Aanpak voor de definitiefase.

Informeel:

- College betrekken bij tussentijdse variantrichtingen (themacollege)
- Raad informeren over richting en dilemma's (themaraad)
- Hierbij zullen ook eventuele relaties met andere projecten kunnen worden besproken (cluster Nes-Buren)

Formeel:

Collegebesluit goedkeuren resultaat definitiefase en projectopdracht ontwerp/ontwikkelfase en ter besluitvorming voorleggen aan de raad.

Raad:

Instemmen met de haalbaarheidsstudie en de projectopdracht voor de ontwerp/ontwikkelfase en het ter beschikking stellen van het voorbereidingskrediet voor het cluster Hollum.

Beslismomenten ontwerp/ontwikkelfase worden in het plan van aanpak voor de ontwerp/ontwikkelfase uitgewerkt. In elk geval is het ter beschikking stellen van het voorbereidingskrediet (om te komen tot een ontwerp) en het uitvoeringkrediet aan de raad, zodat de raad "aan het stuur blijft".

11 Planning definitiefase (indicatief 9–12 maanden)

De definitiefase voor het project bestaat uit een aantal technisch/ruimtelijk/financieel onderzoek die goed in tijd te zetten zijn en een inhoudelijk/procesmatig deel. De tijd die nodig is voor draagvlakontwikkeling en het bereiken van consensus over het plan is minder goed voorspelbaar. Met de betrokken belanghebbenden moet overeenstemming worden bereikt over de kaders die voor het project ontwikkeld worden. Er is een indicatieve planning aangegeven om tot het haalbaarheidsrapport te komen.

1. Besluitvorming raad is startmoment
2. Opstart & stakeholderanalyse, offerteaanvragen externen 2 maanden
3. Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen 4 maanden
4. Technische en financiële verkenning 2–4 maanden
5. Stedenbouwkundige hoofdopzet/ vlekkenplan 2 maanden
6. Ruimtelijke verkenning 2 maanden
7. Opzet investeringsraming en globaal dekkingsplan 1 maand
8. Participatie doorlopend
9. Rapportage 1 maand
10. Besluitvorming 2 maanden

Totale doorloop 9-12 maanden. De planning is indicatief en afhankelijk van de voortgang van participatie, onderzoeken en bestuurlijke afstemming.

12 Begroting voorlopig voorbereidingskrediet

In de initiatiefase worden een aantal onderzoeken gedaan. De volgende posten zijn daarvoor begroot:

RFPvE:	€ 30.000,-
Onderzoek samenwerking sociaal werk met kinderopvang, basisonderwijs, zorg, sport (incl. incidentele externe/extra inzet SWA):	€ 40.000
Onderzoek hergebruik bestaande bebouwing en voorkomen tijdelijke voorzieningen:	€ 15.000
Bouwkundige inventarisatie o.a. NEN2767):	€ 10.000,-
Ontwikkelling vlekkenplan:	€ 20.000,-
Ruimtelijke onderzoeken en toetsingen:	€ 20.000,-
Communicatie:	€ 5.000,-
Projectleiding:	€ 50.000,-
Interne kosten:	€ PM
Onvoorzien:	€ 10.000,-
Totaal begroting deze fase:	€ 200.000,-

Alle bedragen zijn inclusief BTW.

De post onvoorzien is met name opgenomen om indien nodig nog nader onderzoek te doen naar (constructieve) beperkingen/kansen van de bestaande constructie. De noodzaak daarvan is echter op dit moment nog niet in te schatten.