

Haalbaarheid multifunctionele voorziening Egmond aan Zee



Eindrapportage in opdracht van:
Gemeente Bergen NH

Datum: 11 mei 2012

Projectnummer
12.038

ZKA Consultants & Planners

Postbus 4833
4803 EV Breda
tel.: 076-5658877
fax: 076-5656489
e-mail: info@zka.nl

www.zka.nl

1. Inleiding

Aanleiding en vraagstelling

Het college-akkoord 2010-2014 van de gemeente Bergen NH geeft aan dat de marktmogelijkheden voor het ontwikkelen van een regionaal zwembad of een natte- /droge familievoorziening op het Watertorenterrein worden onderzocht.

De scenario's kunnen theoretisch uiteenlopen van een nulscenario zonder multifunctionele voorziening (en dus louter woningbouw) tot een maximaal scenario met zwembad, sporthal en ondersteunende voorzieningen. Ook de mogelijkheden van een zwembad bij hotel Zuiderduin worden onderzocht.

Het realiseren van deze voorziening is van groot belang, maar voor de financiering kijkt de gemeente ook nadrukkelijk naar de markt. De gemeente zal een zwembad niet voor eigen rekening en risico financieren en exploiteren.

Aanpak

Wij hebben een aantal scenario's voor deze voorziening opgesteld. We wegen de scenario's af op basis van een aantal (markt)criteria (zie hoofdstuk 8) en formuleren een helder advies voor het meest haalbare scenario. Daarbij houden we rekening met:

- De beschikbare maximale ruimte op de locatie Watertoren en de locatie van jongerencentrum 'De Wal';
- Markttechnische mogelijkheden en wensen van ondernemers, burgers/verenigingen;
- Draagvlak bij marktpartijen;
- Alternatieve ontwikkelingen elders in of aan de rand van de gemeente: de zwembadplannen van Zuiderduin en de plannen voor een gezamenlijk regionaal zwembad van de gemeenten Bergen, Heiloo en Castricum.

Het advies moet het college en de gemeenteraad ondersteunen om een besluit te nemen of er een multifunctionele voorziening moet komen en zo ja in welke omvang, op welke locatie(s) en met welke voorzieningen.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Uitgangspunten (hoofdstuk 2);
- Scenario's (hoofdstuk 3);
- Marktscan zwembad (hoofdstuk 4);
- Marktscan sporthal (hoofdstuk 5);
- Marktscan aanvullende voorzieningen (hoofdstuk 6);
- Marktconsultatie (hoofdstuk 7);
- Afweging scenario's (hoofdstuk 8);
- Conclusies en advies (hoofdstuk 9).

2. Uitgangspunten

Algemeen

Er zijn voor een natte of droge voorziening twee locaties beschikbaar:

- Het Watertorenterrein (waar de huidige sporthal is gevestigd);
- Het terrein waar nu 'De Wal' gevestigd is, inclusief naastgelegen parkeerplaatsen en voetbalkooi.

Naast de voorziening zal ook nog aanvullende parkeerruimte voor de voorziening moeten worden gerealiseerd.

Natte voorziening

Voor een natte voorziening wordt uitgegaan van een zwembad. Een wellnesscentrum wordt in dit onderzoek niet als een alternatief beschouwd (groot ruimtebeslag, locatie minder geschikt, alternatief voor wellness in hotel Zuiderduin is recent vernieuwd).

De gemeente Bergen hanteert als uitgangspunt dat een zwembad niet voor rekening en risico van de gemeente wordt gefinancierd en geëxploiteerd. Een exploitant zal het zwembad voor eigen rekening en risico moeten exploiteren, bijvoorbeeld door aanvullende functies/kostendragers te realiseren. De exploitant is vrij in de keuze van de voorzieningen, mits dat niet tot substantiële leegstand elders in de gemeente leidt. De gemeente heeft verder geen eisen geformuleerd voor het zwembad, maar uiteraard zal een exploitant wel inspelen op een zekere marktbehoefte. Hier gaan we later in de rapportage nader op in.

We hebben nog twee andere relevante ontwikkelingen in onze analyse betrokken:

- De gemeente laat samen met de gemeenten Castricum en Heiloo de optie onderzoeken voor een regionaal zwembad voor deze drie gemeenten;
- De exploitant van hotel Zuiderduin in Egmond overweegt twee nieuwe zwembaden te realiseren. Het eerste bad vervangt het huidige bad (bestemd voor gasten), het tweede bad wordt voor inwoners toegankelijk. De exploitant zal deze baden voor eigen rekening en risico realiseren en exploiteren. Voorwaarde is dat de gemeente toestaat dat voor de hotelgasten op de locatie Torensduin een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd.

Sportvoorziening

Mogelijkheden voor een nieuwe sportvoorziening zijn een gymzaal, trainingshal¹, sportzaal of sporthal. Elk type leidt tot een ander ruimtelijk beslag en andere gebruiksmogelijkheden (tabel 1).

¹ Een trainingshal is een hal met een kunstgras vloer. Deze hal is niet geschikt voor alle sporten die momenteel in de sporthal in Egmond worden beoefend (met name niet voor buitensporten).

Uitgangspunten voor de sportvoorziening zijn:

- De gemeente is bereid om jaarlijks een bijdrage in de exploitatie ter beschikking te stellen en de investeringen voor haar rekening te nemen;
- De bijdrage is na aftrek van huurpenningen en exclusief kapitaallasten;
- Een eventuele trainingshal wordt geëxploiteerd door een vereniging.

Tabel 1 Varianten sportvoorziening

Type	Netto omvang (m ²)	Investering	Jaarlijkse bijdrage gemeente Bergen
Sporthal	1.056-1.344	€ 3.000.000	€ 70.000
Trainingshal	1.056	€ 300.000	-
Sportzaal	616	€ 1.800.000	€ 50.000
Gymzaal	308	€ 850.000	€ 40.000

Ruimte voor kleedkamers, horeca, opslag, parkeren, etc. is in bovenstaande omvang niet inbegrepen.

In het volgende hoofdstuk zijn vijf denkbare scenario's voor een multifunctionele voorziening opgesteld.

3. Scenario's

We hebben aan de hand van de uitgangspunten en in overleg met de gemeente Bergen vijf scenario's opgesteld voor een multifunctionele voorziening in Egmond aan Zee. Vooralnog is het standpunt van het college dat voor sport een sportzaal de beste optie is. Scenario's met een sporthal zijn daarom niet uitgewerkt.

Bijlage 1 bevat een uitwerking van alle onderdelen van de scenario's en het ruimtelijk beslag.

Scenario 1 "Indoor sport, de Wal"

Dit –basis– scenario is vrijwel gericht op indoor sport en wonen en bevat alleen een sportzaal met kantine (400 m²), een jongerencentrum en mogelijk een welzijnsaccommodatie. Dit scenario past op de locatie rondom "De Wal". Er blijft in dit scenario maximale ruimte over voor woningbouw op het Watertorenterrein.

Scenario 2 "Indoor sport, Watertoren"

Dit scenario is vrijwel gelijk aan scenario 1, maar wordt gerealiseerd op het Watertorenterrein. De locatie van "De Wal" blijft ongewijzigd.

Scenario 3 "Sport en Medisch" , Aquaconcepten

In dit scenario (gerealiseerd op het Watertorenterrein) is een zwembad (25 meterbad) opgenomen, naast de sportzaal, sportdetailhandel, horeca en medische voorzieningen zoals fitness en fysiotherapie. Ook wonen maakt onderdeel uit van de voorziening (20 appartementen). Dit scenario is gelijk aan het concept van marktpartij Aquaconcepten (zie hoofdstuk 7). Het terrein van "De Wal" blijft ongewijzigd.

Scenario 4 "Leisure en sport"

Dit scenario is qua voorzieningen zowel een aanvulling voor inwoners als bezoekers. Naast een sportzaal bevat het een klimwand, horeca met terras en speelplaats, bescheiden sportdetailhandel en toeristisch informatiepunt. Een zwembad maakt geen onderdeel uit van dit scenario. Realisatie vindt plaats op het Watertorenterrein.

Scenario 5 "Elkweervoorziening"

Dit scenario is vrijwel gelijk aan scenario 4, maar is een elkweervoorziening voor inwoners en bezoekers. In plaats van een klimwand bevat dit scenario een indoor speelvoorziening voor kinderen. Realisatie vindt plaats op het Watertorenterrein.

Er is overigens nog een zesde scenario mogelijk, waarbij geen sprake is van nieuwbouw en de bestaande sporthal alleen wordt gerenoveerd. Op verzoek van de gemeente is dit scenario niet nader uitgewerkt in deze notitie.

De haalbaarheid van (delen van) de 5 scenario's wordt met een marktscan in kaart gebracht in de volgende hoofdstukken.

4. Marktscan zwembad**Aanbod en vraag**

In onze eerdere rapportage concludeerden wij dat er een beperkte marktruimte is voor een nieuw zwembad in de kern Egmond aan Zee. Een dergelijk bad zou alleen met een bijdrage van de gemeente Bergen kunnen worden geëxploiteerd als onderdeel van een multifunctionele voorziening. Om de marktruimte voor zo'n bad te bepalen hebben wij de eerder door ons uitgevoerde marktscan geactualiseerd.

De regionale vraag naar een zwembad wordt afgeleid van het zwembadanimo (de norm van ca. 4-5 zwembadbezoeken per inwoner per jaar) en het aantal inwoners. In regio's met veel toeristen kan dit op basis van het Continu Vrijetijdsonderzoek van NBTC-NIPO (2010-2011) is berekend dat circa 81% van de bezoekers van een binnenzwembad binnen een afstand van 10 kilometer van de zwembadlocatie woont. Rekening houdend met deze afstand en psychologische en fysieke barrières bestaat het marktgebied uit de regio rondom Egmond met een reisafstand van 10-15 kilometer van Egmond. Dit marktgebied omvat de gemeente Alkmaar, Heiloo, Castricum en Bergen met in totaal circa 182.000 inwoners.

Dit betekent op basis van het aantal inwoners een bezoekerspotentieel van 800.000 bezoeken.

Uiteraard zou een nieuwe voorziening hierin wel een marktaandeel kunnen verwerven, maar ook de bestaande zwembaden trekken bezoekers.

We hebben het concurrerend aanbod van binnenbaden bij een reisafstand van maximaal 10-15 kilometer van Egmond in kaart gebracht (zie onderstaande tabel) met de bijbehorende bezoekersaantallen.

Tabel 2 Bezoekersaantallen (binnen)zwembaden regio Egmond (2011)

Naam	Plaats	Bezoekersaantal
Hoornse Vaart	Alkmaar	384.000
De Hout	Alkmaar	90.000
De Beeck	Bergen	87.000 ²
De Witte Brug	Castricum	136.346
Loos	Heiloo	30.000-40.000
Totaal		ca. 732.000

Deze baden trekken nu ca. 732.000 bezoeken. Op basis van het bezoekerspotentieel van 800.000 bezoeken is er in Egmond aan Zee een theoretische marktruimte van circa 68.000 bezoeken per jaar voor een gemiddeld (binnen)zwembad. Dit is een onvoldoende aantal bezoekers voor een marktconforme zwembadexploitatie.

Mocht dit bad in Egmond een instructiebad worden, dan is dit gezien het formaat (en de afwezigheid van recreatieve voorzieningen) niet geschikt voor alle doelgroepen. Met name voor toeristen is een dergelijk bad niet aantrekkelijk. Een instructiebad zal daarom (aanzienlijk) minder bezoekers trekken dan de berekende marktruimte van 68.000 bezoeken.

Wensen en eisen doelgroepen

Een nieuw zwembad als onderdeel van een multifunctionele voorziening moet voldoen aan eisen en wensen van de meeste bezoekers. Naast instructie-zwimmers zal het bad alleen recreatieve bezoekers en verenigingen kunnen trekken als ook aan hun eisen wordt voldaan.

De gemeente heeft de eisen en wensen van de drie verenigingen die nu nog actief zijn (en voorheen in het zwembad 'De Watertoren') in kaart gebracht. Het betreft de verenigingen 'Egmondse Reddingsbrigade', 'Zwem- en poloclub De Spetters' en 'Onderwatersportvereniging Egmond.' Deze verenigingen maken gebruik van 'De Beeck' of zwembaden in Alkmaar voor in totaal 6 uur per week. Het gebruik van deze verenigingen is dus beperkt.

Om aan de eisen van alle verenigingen te voldoen (al is het aantal uren beperkt) dient het zwembad een lengte van 25 meter te hebben met een diepte van minimaal 3 meter (om te kunnen duiken). De behoefte van toeristen en andere doelgroepen is niet expliciet in kaart gebracht, maar doorgaans is voor deze doelgroep een aantal recreatieve voorzieningen vereist.

² Dit aantal betreft alleen de 'zwemmende' bezoekers. In eerdere rapportages waren alle bezoekers (inclusief bijvoorbeeld 'kijkers') geteld.

De toeristen beschikken immers in de zomer over een aantal alternatieven, zoals het zwembad in hotel Zuiderduin, het zwembad in het Roompotpark en uiteraard (bij mooi weer) de Noordzee.

Alternatieven

Naast de plannen voor een nieuw bad bestaan nog twee alternatieve plannen:

- Realisatie van een tweede zwembad in hotel Zuiderduin;
- Ontwikkeling van een regionaal zwembad voor de gemeenten Bergen, Castricum en Heiloo.

Zuiderduin

Hotel Zuiderduin heeft plannen om het bestaande zwembad voor gasten te vernieuwen en daarnaast een nieuw bad te realiseren dat toegankelijk wordt voor niet-gasten en inwoners. De exploitant zal deze twee baden voor eigen rekening en risico exploiteren.

Het bad in Zuiderduin is een alternatief voor een nieuw zwembad in Egmond aan Zee en bij gelijktijdige realisatie concurrerend. Op termijn is het echter niet te verwachten dat de gemeente vergunning verleent om zowel in Zuiderduin als elders in Egmond een bad te realiseren. Een nieuw bad in hotel Zuiderduin zal er wel toe leiden dat het bezoekersaantal van zwembad 'De Beeck' in Bergen zal afnemen. Dit geldt ook voor een nieuw zwembad op het Watertorenterrein.

Regionaal zwembad

De gemeenten Castricum, Heiloo en Bergen hebben door bureau Drijver en Partners recent (26 april 2012) een onderzoek laten uitvoeren naar de marktkansen voor een gezamenlijk zwembad voor deze drie gemeenten. De (meest relevante) conclusies van dit onderzoek zijn:

- Een regionaal zwembad vraagt circa 950 m² overdekt zwemwater;
- Het potentieel van het bad is circa 277.000 bezoeken per jaar. Uit het rapport wordt niet duidelijk of het uitgangspunt is dat 'De Beeck' dan gesloten wordt;
- Mogelijke locaties voor het bad zijn de Heereweg/Hogeweg in Castricum en de Vennewatersweg in Heiloo;
- Het verwachte tekort (incl. kapitaallasten) bedraagt in de optimale variant € 880.500 per jaar voor de drie gemeenten samen;
- Het verwachte investeringsniveau is circa € 10.500.000.

De drie gemeenten zouden samen verantwoordelijk worden voor de realisatie van het zwembad, terwijl het beheer en de exploitatie kunnen worden uitbesteed. Uitgangspunt van de gemeente Bergen is dat er geen bijdrage wordt geleverd aan de bouw of exploitatie van een zwembad. Daarnaast wenst de gemeente Bergen alleen deel te nemen als de locatie het Watertorenterrein betreft. Hieraan wordt beide niet voldaan. De komst van een regionaal bad is daarmee behoorlijk onzeker. In de verdere rapportage wordt met een gezamenlijk zwembad als concurrerend alternatief dan ook geen rekening gehouden.

Conclusies

De marktruimte voor een zwembad als onderdeel van een multifunctionele voorziening is beperkt:

- Voor de recreatieve bezoeker en toeristen zijn veel alternatieven voorhanden (en het aantal alternatieven neemt toe). De meerderheid van de toeristen komt per auto waardoor deze alternatieven ook goed bereikbaar zijn. Deze doelgroepen vragen een behoorlijk bad met voorzieningen. Het is de vraag of een marktpartij die een multifunctionele voorziening exploiteert het investeringsniveau van zo'n bad voor haar rekening wil nemen. Exploitatie van een recreatief bad vraagt ook relatief veel bezoekers (naar verwachting groter dan de marktruimte van circa 70.000 bezoeken). Een recreatief bad biedt daarom weinig marktkansen. Een eenvoudiger bad zal weer minder bezoekers trekken;
- Een aantal doelgroepen (zoals verenigingen) zwemmen nu in baden elders (Bergen en Alkmaar). De vraag van verenigingen is erg beperkt (6 uur per week, mochten de verenigingen terugkeren) en verenigingen stellen ook aanvullende eisen aan het concept (25 meterbad met minimaal 3 meter diepte);
- School- en instructiezwemmers uit Egmond maken nu met name gebruik van zwembad 'De Beeck'. Vraag is ook of deze doelgroep terugkeert naar een eventueel nieuw zwembad in Egmond. De mogelijkheid bestaat dat subsidie voor schoolzwemmen in de toekomst wordt afgeschaft.

5. Marktscan sport voorziening

De marktscan voor een sportvoorziening gaat uit van de huidige situatie. De sporthal 'De Watertoren' is immers nog volop in gebruik. De hal wordt op termijn vervangen. De gemeente onderscheidt hiervoor vier opties:

- Een gymzaal;
- Een trainingshal;
- Een sportzaal;
- Een sporthal.

De gemeente Bergen heeft zelf een onderzoek laten uitvoeren door het Sportbureau van de gemeente Alkmaar (26 april 2012) waaruit blijkt welke optie geschikt is voor welke doelgroepen. Ook is door de gemeente zelf een raming gemaakt van de omvang van deze vier opties. Daaruit blijkt dat een trainingshal en een gymzaal aan de eisen van vrijwel geen enkele gebruikersgroep voldoet. Deze twee opties zijn daarom niet onderzocht. De analyse richt zich verder op een sportzaal en een sporthal. De notitie van het Sportbureau van de gemeente Alkmaar is hierbij in de analyse betrokken.

Gebruik

De huidige sporthal wordt circa 80-90 uur structureel verhuurd aan verenigingen en onderwijs (doorgaans tussen september en mei). Het ROC uit Alkmaar is een belangrijke gebruiker met circa 30-40 uur per week. Deze behoefte neemt in de toekomst naar verwachting af.

Ruimtelijk beslag

De sportzaal is kleiner van formaat (22 x 28 meter, exclusief horeca, kleedruimten, opslag, etc.) dan de sporthal. De sportzaal voldoet aan de eisen van vrijwel alle gebruikersgroepen, behalve aan die van zaalvoetbal (wedstrijden kunnen niet in een sportzaal plaatsvinden, trainingen wel).

Investeringsniveau

De investering voor een sportzaal is circa € 1,8 miljoen en voor een sporthal circa € 3,4 miljoen (bron: gemeente Bergen, alle exclusief inrichtingskosten).

Exploitatie

De exploitatiebasis van de sporthal is zonder het ROC als gebruiker erg laag. Zonder langdurig contract met het ROC is deze basis erg onzeker. Het investeringsniveau van een sporthal en sportzaal verschilt behoorlijk. Om een sporthal te realiseren zou een langdurig contract met het ROC dus wenselijk zijn.

Als dit contract niet mogelijk is, zou een sportzaal (met name financieel) het meest geschikte alternatief zijn, ondanks dat enkele doelgroepen (zoals wedstrijden voor zaalvoetbal) dan niet meer in Egmond terecht kunnen. Aan de rand van de gemeente Alkmaar zijn voor deze doelgroep op relatief korte afstand wel alternatieven beschikbaar.

Conclusie

Het standpunt van het college is vooralsnog dat een sportzaal de beste optie is. Deze is geschikt voor vrijwel alle gebruikers, maar niet voor de wedstrijden van zaalvoetbal.

6. Marktscan aanvullende voorzieningen

Een nieuw zwembad en sportzaal kunnen beide deel uitmaken van een multifunctionele voorziening. We hebben een marktscan uitgevoerd naar welke aanvullende voorzieningen bij deze functies zouden passen. Uitgangspunten zijn:

- Realisatie van de voorziening mag niet tot substantiële leegstand elders in de gemeente leiden;
- De voorziening is ruimtelijk inpasbaar op één van beide locaties (inclusief parkeren);
- De voorziening sluit aan op de wensen van inwoners, toeristen of beide.

Binnen het kader van de opdracht en in overleg met de gemeente hebben we de volgende 4 functies onderzocht:

- Medisch centrum;
- (Sport)detailhandel /dienstverlening;
- Fitnesscentrum;
- Leisure.

Medisch centrum

Een medisch centrum omvat fysiotherapie en/of huisartsenzorg met apotheek. Op basis van deskresearch blijkt het volgende:

- In de drie kernen Egmond zijn op dit moment 7 huisartsen gevestigd. Het rapport 'Regionale spreiding van huisartsen' van het NIVEL (2009) toont aan dat er een lichte oververtegenwoordiging is van het aantal huisartsen in de gemeente Bergen. Een medisch centrum met huisartsen zou dus tot leegstand elders kunnen leiden, want marktruimte lijkt er voor deze doelgroep in deze gemeente op dit moment nog niet te zijn;
- Er zijn 13 fysiotherapeuten gevestigd in de gemeente Bergen. De norm van het NIVEL gaat uit van 1 FTE per fysiotherapeut per 3.100 behandelingen per jaar. Op basis van de normen van het NIVEL is de marktvraag in de drie kernen Egmond geraamd op circa 46.000 behandelingen per jaar. De marktbehoefte voor fysiotherapeuten bedraagt dan 15 FTE. Bij een gemiddelde werkweek van 37 uur per therapeut betekent dat een marktvraag van 16 fysiotherapeuten in de drie kernen Egmond. Er lijkt dus een klein tekort aan fysiotherapeuten te zijn. De behoefte aan fysiotherapie neemt in de komende jaren ook toe door vergrijzing. Nieuwvestiging van een fysiotherapiepraktijk zal waarschijnlijk niet tot substantiële leegstand elders in de gemeente leiden.

Sportdetailhandel/dienstverlening

Om aan te sluiten bij de medische-/sportvoorzieningen is ook een functie gericht op sportdetailhandel of dienstverlening denkbaar. Deze functies zouden met name aansluiten bij de behoefte van toeristen en zouden kunnen bestaan uit ondersteunende detailhandel zoals verkoop en verhuur van fietsen, mountainbikes, artikelen voor hardlopen en nordic walking, etc.

Le Champion organiseert jaarlijks vele sportieve evenementen, waaronder de marathon van Egmond. Vestiging van sportieve detailhandel/dienstverlening zou aan kunnen sluiten bij deze organisatie en de vraag naar wandelen en fietsen in de Egmondse duinen. De detailhandel zal met een beperkte oppervlakte met name ondersteunend zijn voor toeristen en de bestaande markt in Egmond aan Zee beperkt verstoren. De marktkansen voor een grotere shop op het gebied van fietsen/outdoor, etc. zijn niet onderzocht (en leiden mogelijk wel tot leegstand elders in de gemeente).

Fitness

In de drie kernen Egmond zijn op dit moment drie kleinere fitnesscentra gevestigd met een lokaal bereik. Alkmaar telt ca. 10 fitnesscentra, waaronder ook een aantal grotere centra en centra die onderdeel zijn van een keten. Het marktgebied van een fitnesscentrum is beperkt; doorgaans zijn sporters voor een fitnesscentrum bereid een beperkte reisafstand af te leggen. Het marktgebied beperkt zich dan ook grotendeels tot de kernen in Egmond.

Voor een wat groter fitnesscentrum in Egmond bestaan daarom wel marktkansen, maar alleen met een onderscheidende formule (in combinatie met andere sportieve functies zoals sporthal, zwembad, of bijvoorbeeld medische fitness).

Leisure

Egmond is een toeristische (familie)badplaats met een behoorlijk aantal overnachtingen per jaar. Leisurefuncties bedienen daarom zowel toeristen als de huidige bevolking. Gezien de doelgroep en het type bebouwing (behoorlijke omvang en hoogte) denken wij voor leisure met name aan functies als een klimhal en een indoor speelvoorziening. Referentie is het vrijetijdsgebied in Gulpen (L) waar het zwembad en de sporthal zijn gevestigd naast een klimhal. Dit gebied wordt tevens gebruikt als startpunt voor toeristen (wandelen- en fietsroutes).

Klimhallen vestigen zich (afgezien van Gulpen) vrijwel alleen in (middel)grote steden. In de regio zijn er klimhallen gevestigd in Alkmaar en Haarlem. Een dergelijke voorziening heeft ook een behoorlijke ruimtelijke impact. De marktkansen voor een klimwand zijn in Egmond bescheiden.

Indoor speelvoorzieningen (zoals Ballorig en Monkeytown) spelen in op de vraag naar een concept voor een dag lang vermaak en entertainment voor kinderen. Dit type voorzieningen is reeds gevestigd in Alkmaar en Heerhugowaard en voor kinderen zijn er bescheiden alternatieven voor vermaak op de verblijfsparken aanwezig. De marktkansen voor Egmond zijn hierdoor bescheiden.

7. Marktconsultatie

We hebben de vraag naar een concept voor een multifunctionele voorziening (met focus op het zwembad) in Egmond aan Zee voorgelegd aan vijf marktpartijen, waaronder een aantal van de belangrijkste spelers in Nederland:

- Optisport;
- Sportfondsen Nederland;
- Aquaconcepten;
- Cone Group;
- LACO.

De partijen zijn vooraf geïnformeerd over de uitgangspunten en randvoorwaarden die de gemeente Bergen gesteld heeft aan de exploitatie van de multifunctionele voorziening.

Algemene reactie

De algemene reactie van de deelnemende marktpartijen is dat de toegezegde bijdrage voor een sportzaal in eerste instantie voldoende lijkt te zijn voor exploitatie daarvan. Voor een definitief oordeel wachten de marktpartijen een eventuele aanbesteding af.

De reactie ten aanzien van een multifunctionele voorziening (met tenminste sportzaal en zwembad) is dat deze niet geëxploiteerd kan worden zonder bijdrage van de gemeente Bergen in de bouw en exploitatie van het zwembad. Er zijn nauwelijks of geen aanvullende voorzieningen te realiseren waarvan de opbrengsten het exploitatietekort van het zwembad geheel zouden kunnen dekken.

Indien de gemeente een bijdrage ter beschikking stelt zijn marktpartijen mogelijk meer geïnteresseerd in exploitatie. Alle partijen wachten een eventuele aanbesteding af.

Per marktpartij is de reactie op hoofdlijnen als volgt.

LACO

LACO ziet af van deelname aan alle marktconsultaties, omdat zij verwachten dat de door hen verstrekte (deels concurrentiegevoelige) informatie dan openbaar zou kunnen worden.

Cone Group

Cone Group ziet om dezelfde redenen af van deelname. Ook is de Cone Group van mening dat er op dit moment nog niet voldoende detailinformatie beschikbaar is voor deelname aan de consultatie.

Optisport

Optisport deelt de algemene reactie. Optisport ziet wel mogelijkheden voor aanvullende voorzieningen.

Sportfondsen Nederland

Sportfondsen Nederland is op de hoogte van de lokale situatie, omdat Sportfondsen het Watertorenbad jarenlang heeft geëxploiteerd. Sportfondsen deelt de algemene reactie, maar twijfelt aan de haalbaarheid van de exploitatie (ook als er sprake is van een jaarlijkse bijdrage van de gemeente).

Aquaconcepten

Aquaconcepten exploiteert 17 zwemscholen. Binnenkort opent Aquaconcepten een nieuw instructiebad in Zwolle, dat met aanvullende voorzieningen wordt geëxploiteerd zonder een bijdrage van de gemeente in bouw of exploitatie.

Als antwoord op de marktconsultatie heeft Aquaconcepten ook een dergelijk concept voor Egmond voorgesteld. Aquaconcepten heeft hiervoor al langere tijd contact met de gemeente over dit concept. Het concept omvat (bron: "Multifunctioneel Centrum Egmond aan Zee", Aquaconcepten, april 2012):

- Sportzaal (1.000 m²);
- Fitness (500-700 m²);
- Zwembad (900 m²);
- Medische praktijkruimte (300-400 m²);
- Horeca+entree (400-500 m²);
- Kleedruimte (350-400 m²);
- (Zorg) wonen (20 appartementen, 1.300 m²);
- Detailhandel (900-1.200 m²).

De component wonen is essentieel als kostendrager voor het concept. Dit concept is gelijk aan scenario 3.

8. Afweging scenario's

Om tot een advies te komen wegen we de scenario's (ongewogen) af op basis van een aantal criteria:

- Aansluiting marktbehoefte zwembad;
- Meerwaarde van aanvullende voorzieningen voor inwoners;
- Ruimtelijk beslag;
- Financiële gevolgen voor de gemeente Bergen (bron: Grontmij);
- Aansluiting bij exploitant zwembad;
- Gevolgen voor het bezoek aan 'De Beeck';
- Risico voor de gemeente.

Dit leidt tot de volgende afweging:

- Scenario 1 voldoet aan de wens van de gemeente voor een sportvoorziening, die op 'De Wal' gerealiseerd kan worden in combinatie met een kantine en voldoende parkeervoorzieningen. Financieel is dit een redelijk gunstige optie, (bron: Grontmij). Het gehele Watertorenterrein kan immers voor woningbouw worden ontwikkeld, wel is er sprake van herbouwkosten voor "De Wal". Er wordt geen zwembad gerealiseerd (althans niet op "De Wal" of het Watertorenterrein). Het risico voor de gemeente is beperkt. Een marktpartij neemt mogelijk de exploitatie van de sportzaal op zich en verder worden geen voorzieningen gerealiseerd;
- Scenario 2 verschilt alleen qua locatie met scenario 1. De sportzaal zal in dit scenario op het Watertorenterrein worden gerealiseerd. Financieel is dit het meest gunstige scenario. Het aantal woningen op het Watertorenterrein is iets lager dan in scenario 1, maar er zijn geen herbouwkosten voor "De Wal";

- Scenario 3 omvat naast een sportzaal en zwembad (25 x 10 meter) enkele voorzieningen die grotendeels op zowel inwoners als bezoekers zijn gericht. Locatie wordt het Watertorenterrein. Er is echter geen marktpartij die een 25-meterbad als onderdeel van een multifunctionele voorziening wil realiseren en exploiteren zonder bijdrage van de gemeente Bergen. Aquaconcepten is hier wel toe bereid, maar verlangt hiervoor een eenmalige bijdrage in de investering van € 2 miljoen excl. BTW van de gemeente en jaarlijks een bijdrage in de exploitatie van € 195.000 (exclusief extra personeelskosten). De consequenties hiervan zijn relatief groot: het ruimtebeslag is ten opzichte van de andere scenario's maximaal (veel aanvullende voorzieningen) en financieel is dit scenario voor de gemeente niet gunstig (beperkter aantal woningen). Mogelijk treden negatieve gevolgen op voor de bezoekersaantallen van 'De Beeck'. Het risico is groter dan bij scenario 1 en 2, vanwege het grote aantal voorzieningen met een marktrisico;
- Scenario 4 bevat een sportzaal, maar geen zwembad. De voorzieningen zijn een aanvulling voor toeristen en in mindere mate voor de inwoners van Egmond. Het ruimtebeslag omvat circa de helft van het Watertorenterrein en de financiële gevolgen voor de gemeente zijn ongunstig. De marktruimte voor de aanvullende voorzieningen (zoals een klimwand) is beperkt. In dit scenario zal deze met name van toeristen moeten profiteren;
- Scenario 5 komt grotendeels overeen met scenario 4, maar dit scenario is meer gericht op een elkweervoorziening. In plaats van een klimwand omvat dit scenario een indoor speelvoorziening voor kinderen. De meerwaarde van deze voorzieningen is voor inwoners groter dan voor scenario 4. Gezien de omvang van de speelvoorziening (3.000-4.000 m², exclusief parkeren) is het ruimtebeslag relatief groot. Dit scenario is financieel erg ongunstig en het minst aantrekkelijk voor de gemeente (minder woningbouw, lagere grondopbrengsten indoor speelvoorziening). Aan de behoefte van een sportzaal wordt wel voldaan, maar er wordt geen zwembad gerealiseerd.

9. Conclusies en advies

We adviseren, rekening houdend met de uitgangspunten van de gemeente en de uitkomsten van de marktconsultatie en de marktscan, het volgende:

- Primair in te zetten op scenario 1 of 2. Deze scenario's zijn financieel het meest aantrekkelijk, ruimtelijk goed inpasbaar en woningbouw kan vrijwel maximaal worden gerealiseerd. Met de sportzaal wordt voorzien in de behoefte aan een sportvoorziening;
- Af te zien van opties met een zwembad op "De Wal" of het Watertorenterrein. Deze hebben behoorlijke financiële en ruimtelijke consequenties en de marktruimte is beperkt. Het concept van Aquaconcepten vormt hiervoor een alternatief, maar dit vraagt een forse bijdrage van de gemeente Bergen. Daarnaast wenst Aquaconcepten een behoorlijk aantal voorzieningen te realiseren en kan het bad in Egmond negatieve gevolgen hebben voor 'De Beeck'. Een goed alternatief lijkt een zwembad in hotel Zuiderduin. Een andere optie is inwoners van Egmond die 'De Beeck' of andere baden in de regio te bezoeken te blijven faciliteren met vervoer (bv. schoolzwemmen);
- Te kiezen voor scenario 4 of 5 als er een behoefte aan de genoemde leisure voorzieningen bestaat. Deze scenario's zijn financieel minder aantrekkelijk en leggen een fors ruimtebeslag op het Watertorenterrein (met name scenario 5). De marktruimte voor deze voorzieningen is in Egmond daarnaast bescheiden;
- Te onderzoeken of differentiatie in woningbouw mogelijk is. In scenario 1 en 2 is er veel ruimte voor wonen, wellicht ontstaat er daar een behoefte aan extra voorzieningen, zoals fysiotherapie en (medische) fitness.

BIJLAGE 1 INHOUD SCENARIO'S

Tabel 1 Scenario 1 "Indoor Sport"(locatie "De Wal")

Type	Minimale omvang (m ²)	Maximale omvang (m ²)
Sportzaal (incl. kantine)	1.000	1.000
Parkeren (76 plaatsen)	1.900	1.900
Totaal	2.900	2.900

Tabel 2 Scenario 2 "Indoor Sport"(locatie Watertoren)

Type	Minimale omvang (m ²)	Maximale omvang (m ²)
Sportzaal (incl. kantine)	1.000	1.000
Parkeren (76 plaatsen)	1.900	1.900
Totaal	2.900	2.900

Tabel 3 Scenario 3 "Sport en Medisch", Aquaconcepten(locatie Watertoren)

Type	Minimale omvang (m ²)	Maximale omvang (m ²)
Sportzaal (incl. kantine)	1.000	1.000
Fitness	500	700
Medische praktijkruimte	250	400
Detailhandel	900	1.200
Entree/horeca	400	500
Kleedruimte	350	400
Zwembad	900	900
Wonen (appartementen)	1.300	1.300
Parkeren (140 plaatsen)	3.500	4.500
Totaal	9.100	10.900

Tabel 4 Scenario 4 "Leisure"(locatie Watertoren)

Type	Minimale omvang (m ²)	Maximale omvang (m ²)
Sportzaal (incl. kantine)	1.000	1.000
Klimwand	1.000	1.200
Detailhandel	300	500
Horeca	400	600
Toeristisch informatiepunt	200	200
Parkeren (130 plaatsen)	3.250	3.250
Totaal	6.150	6.750

Tabel 5 Scenario 5 "Elkweervoorziening"(locatie Watertoren)

Type	Minimale omvang (m ²)	Maximale omvang (m ²)
Sportzaal (incl. kantine)	1.000	1.000
Indoor speelvoorziening	3.000	4.000
Detailhandel	300	500
Horeca	400	600
Toeristisch informatiepunt	200	200
Parkeren (236 plaatsen)	5.900	5.900
Totaal	10.800	12.200