

Sport- en vrijetijdsvoorziening Egmond

Sport- en vrijetijdsvoorziening Egmond



Rapportage in opdracht van:
Gemeente Bergen

September 2009

Projectnummer
HEALTH.8.125

ZKA Consultants & Planners
Postbus 4833
4803 EV Breda
tel.: 076-5658877
fax: 076-5656489
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Doel en uitgangspunten	3
1.3.	Het onderzoek	3
1.4.	Verrichte werkzaamheden	3
2.	UITGANGSPUNTEN HUIDIGE SITUATIE	5
2.1.	Inleiding	5
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Uitgangspunten/doelstellingen	6
3.	MARKTSCAN MOGELIJKE FUNCTIES	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Functioneel zwembad	7
3.3.	Subtropisch-/recreatiebad	10
3.4.	Wellness	13
3.5.	Overige leisure voorzieningen	15
4.	FORMULERING EN AFWEGING ALTERNATIEVE CONCEPTEN	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Wellnesscomplex	17
4.3.	Multifunctioneel sport- en vrijetijdscentrum	18
4.4.	Zwembus	18
5.	INDICATIEVE UITWERKING SPORT- EN VRIJETIJDSCENTRUM	20
5.1.	Inleiding	20
5.2.	Uitgangspunten	20
5.3.	Doelgroepen	20
5.4.	Profilering	20
5.5.	Concept	21
5.6.	Capaciteiten en investeringen	22
5.7.	Economische betekenis, spin off	23
6.	INDICATIEVE UITWERKING WELLNESSCOMPLEX	24
6.1.	Inleiding	24
6.2.	Uitgangspunten	24
6.3.	Doelgroepen	24
6.4.	Profilering	25
6.5.	Concept	26
6.6.	Capaciteiten, bezoekersaantallen en investeringen	27
6.7.	Economische betekenis, spin off	27

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Zwembad 'De Watertoren' in Egmond aan Zee was 25-30 jaar lang een belangrijke voorziening voor de eigen bevolking én de toerist die Egmond e.o. kortere of langere tijd bezocht. Omdat de kosten voor het zwembad sterk opliepen en het opbrengstenniveau hierbij achterbleef, is het zwembad in de zomer van 2008 definitief gesloten. Momenteel vormt zwembad "De Beeck" te Bergen een alternatief.

Momenteel ligt de vraag voor of in de omgeving van de zwembadlocatie 'De Watertoren' ook in de toekomst een leisurefunctie ingevuld kan worden. De eerste gedachten gaan hierbij uit naar een 'natte voorziening' die een impuls geeft aan de lokale economie en tegelijkertijd aansluit bij de behoefte van de bevolking van de gemeente Bergen.

De gemeente heeft op basis hiervan besloten een onderzoek te laten verrichten naar de mogelijkheden en randvoorwaarden waaronder een nieuwe voorziening tot stand kan komen en geëxploiteerd kan worden. **ZKA Consultants & Planners** is gevraagd dit onderzoek uit te voeren, waarvan dit rapport de resultaten bevat.

1.2. Doel en uitgangspunten

Doel van de studie is de behoefte aan een nieuwe zwemvoorziening –eventueel gecombineerd met een andere leisurefunctie- in de gemeente Bergen vast te stellen (voor zowel de bevolking als verblijfstoeristen) en op basis hiervan enkele haalbare concepten te presenteren die in deze behoefte voorzien. De volgende onderzoeksvragen worden hierbij beantwoord:

- Hoe groot is de behoefte aan een nieuwe 'natte voorziening' in Egmond;
- Met welk concept (type voorziening, welke doelgroepen) zou het beste kunnen worden voorzien in deze behoefte?
- Welke reële exploitatievarianten zijn denkbaar en onder welke voorwaarden?
- Welke meerwaarde zou het combineren van 'nat' en 'droog' kunnen hebben?

1.3. Het onderzoek

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- Uitgangspunten huidige situatie inclusief ontwikkelingen in de achterliggende periode (H2);
- Marktscan zwem- en wellnessfuncties (H3);
- Formulering en afweging alternatieve concepten (H4);
- Indicatieve uitwerking multifunctioneel sport- en vrijetijdscentrum (H5);
- Indicatieve uitwerking wellnesscomplex (H6).

1.4. Verrichte werkzaamheden

Voor dit deel van de studie zijn de volgende werkzaamheden verricht:

- Deskresearch (aanbod, plannen);
- Gesprek met vertegenwoordigers van de gemeenten Alkmaar (sportbedrijf), Heiloo, Castricum en Vlaardingen;

- Locatiebezoek zwembaden 'De Beeck' (Bergen) en 'De Witte Brug' (Castricum);
- Gesprek met de heer Redmeijer, voormalig exploitant 'De Watertoren' en huidig exploitant 'De Beeck';
- Gesprek met de heer Pronk, adjunct-directeur van Le Champion;
- Discussiebijeenkomst met vertegenwoordigers van het toeristische bedrijfsleven in de gemeente Bergen: ondernemersvereniging FOBES, stuurgroep Toerisme, KHN district Alkmaar, hotels Blooming en Zuiderduin;
- Discussiebijeenkomst met bewoners en andere belanghebbenden uit Egmond;
- Tweetal tussentijdse besprekingen;
- Bestudering exploitatiecijfers Watertoren 2005;
- Analyse regionale marktsituatie;
- Rapportage.

2. UITGANGSPUNTEN HUIDIGE SITUATIE

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van de huidige situatie beschreven. Daartoe wordt eerst de aanleiding van dit onderzoek kort beschreven: de sluiting van het zwembad 'De Watertoren' (2.2.). Vervolgens wordt ingegaan op de verdere uitgangspunten die van belang zijn in de keuze voor een nieuw concept (2.3.).

2.2. Huidige situatie

Het zwembad 'De Watertoren' is in juni 2008 gesloten. De structurele tekorten op de exploitatie (circa € 100.000 tot € 200.000 per jaar), teruglopende bezoekersaantallen, een jaarlijkse kapitaallast van circa € 770.000 en de verwachte onderhoudskosten van circa € 1,2 miljoen (wegens achterstallig onderhoud) hebben de gemeente hiertoe bewogen.

Locatie de Watertoren



Het zwembad was in de zomer van 2007 al enige tijd gesloten omdat Sportfondsen Egmond B.V., die het bad beheerde van 2003 tot en met juni 2007, in die zomer failliet is gegaan. Met een nieuwe exploitant (Kolibri Leisuremanagement B.V.) is het zwembad na enkele weken sluiting vanaf juni 2007 nog een jaar geopend geweest.

Het zwembad had al eerder te maken met een teruglopend bezoekersaantal. Zo trok het bad in 2004 nog circa 200.000 bezoekers, maar in 2005 liep dit terug tot 184.000 bezoekers en in 2006 tot 170.000 bezoekers.

Van juni 2007 tot en met juni 2008 liep het bezoekersaantal nog sterker terug tot ca. 92.000¹. Dit werd deels veroorzaakt door ontwikkelingen in de markt (een teruglopend aantal bezoekers is een algemene landelijke trend) en deels door achterblijvende investeringen en onderhoud.

De Watertoren was een bad dat door zowel dagbezoekers als verblijfstoeristen voorheen goed werd bezocht. De bevolking van Egmond vond dit zwembad een belangrijke voorziening. In de gemeente is echter ook het zwembad 'De Beeck' gevestigd in de kern Bergen. Door de gemeente wordt dit nu als een alternatief beschouwd voor zwembadbezoek door inwoners van Egmond en verblijfstoeristen.

2.3. Uitgangspunten/doelstellingen

Belangrijke uitgangspunten bij het onderzoek zijn:

- Een eventuele nieuwe voorziening moet in een behoefte van de bevolking van de gemeente voorzien. De behoefte aan een 'natte' voorziening is mede afhankelijk van de huidige vraag naar zwembad- en wellnessbezoek. Ook een 'droge' voorziening zal in een bepaalde behoefte moeten voorzien en meerwaarde moeten hebben voor het gebied. Om naast een zwemvoorziening een 'droge' voorziening te creëren is aanzienlijk meer ruimte nodig en dus een meer omvangrijke locatie dan het huidige Watertorencomplex.
- De eventuele nieuwe voorziening moet zowel voor de bevolking als de verblijfstoerist een elckeervoorziening zijn, die een zodanig aantal bezoekers trekt dat de lokale economie een nieuwe impuls wordt gegeven;
- Voor zowel een eventuele 'natte' voorziening als een 'droge' leisurefunctie is het huidige locale en regionale aanbod van belang;
- Voor een nieuwe voorziening zijn in Egmond weinig geschikte locaties voorhanden. Rondom het sportcomplex De Watertoren is ruimte in de vorm van voetbalvelden (met een omvang van circa 1,5-2,0 hectare), maar de voetbalvereniging verhuist niet als er geen andere locatie voor hen is. Een locatie nabij het bungalowpark van 'Roompot' (minder dan 0,5 hectare) is een alternatief, onder andere vanwege het relatief grote aantal verblijfstoeristen dat hier jaarlijks een vakantie doorbrengt. De gemeente heeft deze grond echter niet in eigendom.

¹ Bron: Kolibri B.V.

3. MARKTSCAN MOGELIJKE FUNCTIES

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een marktscan gemaakt van mogelijke functies voor een all weather voorziening in de gemeente Bergen. In hoofdstuk 4 worden op basis hiervan concepten gedefinieerd. De volgende functies komen aan de orde:

- Functioneel zwembad (3.2.);
- Subtropisch zwembad /pretbad (3.3.);
- Sauna- /wellnesscomplex (3.4.);
- Andere ('droge') voorzieningen (3.5.).

3.2. Functioneel zwembad

Concept

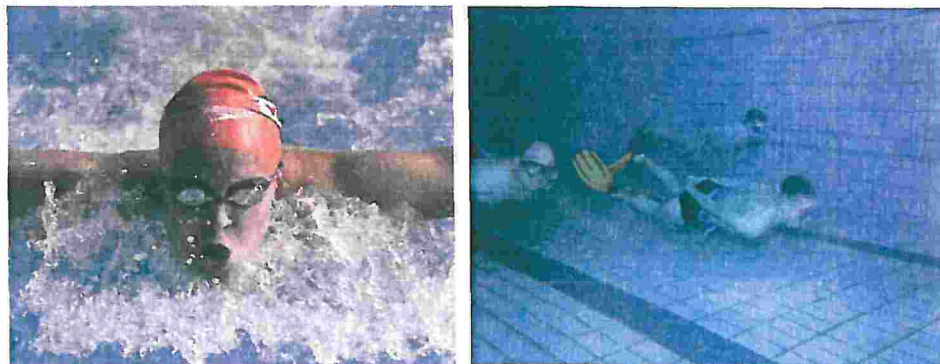
Voor een functioneel zwembad is weinig capaciteit en ruimte nodig: een bassin van circa 10 x 20 meter. Eventueel kan ook een groter bad van 25 x 15 meter overwogen worden. Qua ruimte is een dergelijk bad eenvoudig inpasbaar met een totaal ruimtebeslag van circa 500 tot 1.000 m². Een dergelijk bad kan functioneren als les- /instructie- en doelgroepenbad, dat ook voor recreatief gebruik opengesteld kan worden. De recreatieve beleving is echter beperkt door de weinige faciliteiten die een functioneel bad hierin kan bieden.

Exploitatie

Een functioneel zwembad is niet winstgevend te exploiteren, daarom zal de exploitatie publiek (door de gemeente) plaats moeten vinden, of via een exploitant met een bijdrage van de gemeente. Een derde mogelijkheid is een private nevenexploitatie.

Vraag (nationaal)

Zwemmen is in Nederland de populairste sport. Ruim een derde van de bevolking (binnen de leeftijd van 6-79 jaar) heeft in Nederland wel eens gezwommen in de afgelopen 12 maanden². Onder kinderen is de participatie het hoogst (61%) en onder 65+ers het laagst (18%). Naar frequentie bezien zijn de meeste Nederlanders gelegheidszwemmers, circa 60% zwemt gemiddeld één keer per maand; de overige 40% doet dat nog minder. Circa 475.000 personen zijn diplomazwemmers (circa 3%)³. Het aantal zwemmers in Nederland is daarmee circa 5 -6 miljoen.



² Rapportage Sport, Sociaal Cultureel Planbureau, 2008.

Zwemmen is echter de enige sport uit de meeste beoefende sporten waarvan de participatie de afgelopen jaren niet consequent is gegroeid.

Het gaat hierbij zowel om recreatief zwemmen als in verenigingsverband. In totaal kan het aantal zwembezoeken in Nederland op 90 miljoen tot 110 miljoen worden geraamd (exclusief strandbaden). De gemiddelde zwemfrequentie voor alle Nederlanders is circa 5-6 zwembezoeken per persoon per jaar⁴.

Van het totale zwembezoek is 15% verenigingszwemmen of wedstrijden, 15% is doelgroepzwemmen en 70% recreatief⁵.

Op basis van het ContinuVrijtijdsOnderzoek van NBTC NIPO is de verdeling van bezoeken binnenbad- buitenbad circa 85%-15%.

Regionale marktverhoudingen

De regionale vraag naar een eventuele zwemvoorziening kan worden afgeleid van de norm zoals hiervoor genoemd (5-6 bezoeken per inwoner per jaar). Een nieuwe voorziening in de gemeente Bergen heeft een bepaald marktgebied. De regionale vraag kan worden berekend aan de hand van het aantal inwoners in het marktgebied maal de frequentie (5-6). Op basis van het Continu Vrijtijdsonderzoek van NBTC-NIPO (2006) is bekend dat circa 80% van de bezoekers van een zwembad (exclusief strandbaden) binnen een afstand van 10 kilometer van de zwembadlocatie woont. Rekening houdend met deze afstand en psychologische en fysieke barrières bestaat het marktgebied uit een regio rondom Egmond met een reisafstand van 10-15 kilometer van Egmond.

Onderstaand is het concurrerend aanbod aan binnenbaden bij een reisafstand van maximaal 10-15 kilometer van Egmond in kaart gebracht (zie onderstaande tabel) met de bijbehorende bezoekersaantallen. Het bezoekersaantal van zwembad Loos in Heiloo is niet bekend, maar zal gezien de beperkte omvang van het bad relatief laag zijn (ca. 30.000-40.000 bezoekers). Aan de randen van het marktgebied zijn de zwembaden in Heerhugowaard (Waardergolf) en Langedijk (Duikerdel) gelegen (de inwoners van deze gemeenten worden echter niet tot het bezoekerspotentieel voor een zwembad in de gemeente Bergen gerekend⁶).

Tabel 3.1. (Binnen)zwembaden in de regio Egmond

Naam	Plaats	Formule	Bezoekersaantal
Hoornse Vaart	Alkmaar		344.400
De Hout	Alkmaar		94.400
De Beeck	Bergen		97.350
De Witte Brug	Castricum		150.000
Loos	Heiloo		30.000-40.000
Holle Bolle Boom ⁷	Tuitjenhorn		g.g.
Totaal			ca. 725.000

Daarnaast zijn er diverse verblijfsaccommodaties die zelf een zwembad bieden zoals Hotel Blooming, Hotel Zuiderduin, Roompot (openluchtbad), hotels in Schoorl (Scorel en Merlet).

³ Bron: Nationaal Platform Zwembaden (2007).

⁴ Op basis van 90 tot 100 miljoen bezoeken en 16,4 miljoen inwoners.

⁵ Statistiek Zwembaden en Sportaccommodaties, CBS, 2006.

⁶ Deze zwembaden kunnen echter wel bezoekers trekken uit de randen van het marktgebied van Egmond.

⁷ Heeft meer het karakter van een waterspeeltuin dan een zwembad.

Hotel Zuiderduin heeft plannen voor uitbreiding en upgradering en overweegt het zwembad in beperkte mate en onder voorwaarden ook niet hotelgasten toe te laten (zie ook 3.3). De laatste jaren bieden steeds meer verblijfsaccommodaties een eigen zwembad aan, dat is zowel een landelijk trend als in de gemeente Bergen.

Afzetkansen

De afzetkansen van een functioneel zwembad hangen af van de vraag van de eigen bevolking en van de vraag van verblijfstoeristen. De afzetkansen onder toeristen zijn beperkt: veel accommodatieverschaffers hebben zelf een zwemvoorziening, de toeristen komen in het hoogseizoen met name voor de zee en bovendien zullen verblijfstoeristen meer belangstelling hebben voor een recreatief bad. Tot slot zou een eventuele zwemvoorziening met name voor de eigen bevolking bedoeld zijn; toeristen behoren vanuit de gemeente niet tot de primaire doelgroep om een zwemvoorziening te bieden.

Voor de eigen bevolking is zwembad De Beeck het belangrijkste alternatief. Vrijwel alle doelgroep- en instructiezwemmers zijn na de sluiting van de 'Watertoren' naar het zwembad in Bergen 'verhuisd'. Dit bad voorziet dan ook voor een groot gedeelte in de behoefte van de eigen bevolking.

Een ander doel van het creëren van een zwemvoorziening is voor de gemeente een impuls voor de lokale economie. Een functioneel bad voorziet hier nauwelijks in: het trekt weinig verblijfstoeristen (een dergelijk bad zal geen trekkende voorziening zijn die de keuze voor Egmond of Bergen als toeristische bestemming bepaalt) en heeft weinig meerwaarde ten opzichte van de bestaande baden in de regio. Ook draagt een functioneel bad nauwelijks bij aan extra bestedingen en werkgelegenheid.

Marktpotentieel

Deze conclusie kan ook kwantitatief worden onderbouwd. Het marktgebied voor de regio rondom de gemeente Bergen bestaat (op basis van een reisafstand van 10-15 kilometer) uit de gemeente Bergen zelf, de gemeente Castricum, de gemeente Alkmaar en de gemeente Heiloo (totaal circa 182.000 inwoners⁸). De marktvraag bestaat op basis van de frequentie 5-6 bezoeken en 80-85% binnenbadbezoek uit circa 825.000 bezoeken per jaar.

Uiteraard zou een nieuwe voorziening hierin wel een marktaandeel kunnen hebben, maar trekken bestaande zwembaden in de regio ook hun eigen bezoekers. Deze baden (exclusief Langedijk en Heerhugowaard) trekken nu ca. 725.000 bezoeken. In de regio zou dan (op basis van een bezoekerspotentieel van 825.000 bezoeken) een theoretische marktruimte van 100.000 bezoeken per jaar zijn. Door een nieuwe zwemvoorziening in de regio te creëren zou deels in deze behoefte worden voorzien.

Bezoekersaantal

De eventuele vestiging van een nieuw zwembad in Egmond zal bezoekers met name vanuit Egmond zelf trekken. Het is aannemelijk dat inwoners van Egmond (ook) zwembaden in Bergen, Alkmaar en Castricum zullen bezoeken (grotere kernen), maar veel minder aannemelijk dat een nieuwe zwemvoorziening in Egmond vanuit deze grotere kernen bezoekers zal trekken. Met name voor stedelingen uit Alkmaar, waar al twee baden zijn, is niet te verwachten dat ze een instructiebad in Egmond gaan bezoeken.

⁸ Bron: CBS, 2009.

Ook is een deel van de doelgroepen uit de 'Watertoren' inmiddels naar 'De Beeck' te Bergen 'verhuisd' en is het niet logisch dat deze bezoekers allen weer 'terug' naar een nieuw instructiebad in Egmond komen. Verder zal de genoemde marktruimte van 100.000 bezoekers nog meer beperkt worden omdat zwembaden in Heerhugowaard en Langedijk ook bezoekers zullen trekken vanuit het marktgebied (o.a. vanuit het noorden en oosten van Alkmaar), terwijl deze bezoekersaantallen niet zijn meegerekend in de genoemde tabel.

Een nieuw instructiebad in Egmond zal de theoretische marktruimte op basis hiervan niet geheel kunnen benutten en op basis van het bezoek van inwoners uit de regio zeker (aanzienlijk) minder dan 100.000 bezoekers trekken⁹. Het maximum aantal bezoekers vanuit de regio kan worden geraamd op max. 40.000.-50.000.

Daarnaast zijn er ook vanuit het verblijfstoerisme bezoekers te verwachten. Dit bezoekersaantal kan als volgt worden geraamd:

- Op basis van het aantal toeristische overnachtingen in de gemeente Bergen (ca 1,2 miljoen overnachtingen per jaar in 2008¹⁰, met een gemiddelde verblijfsduur van 5,1 nachten ofwel circa 6 dagen¹¹) bedraagt het jaarlijkse aantal gasten in de gemeente Bergen ca. 200.000, waarvan een deel in Egmond;
- De meeste van deze gasten komen voor het strand, de duinen en de zee. Een deel van de gasten zal bij slecht weer gebruik maken van het zwembad. Uit het ContinuVakantieOnderzoek is bekend dat ca. 40% van de Nederlandse verblijfs gasten tijdens hun vakantie gaat zwemmen, ofwel een bezoekerspotentieel van ca. 80.000 gasten;
- Deze zwemmers zullen meestal in zee zwemmen, maar met name buiten het hoogseizoen ook in zwembaden van hotels en andere accommodaties en in zwembad 'De Beeck'. Een nieuwe zwemvoorziening in Egmond zal een deel van deze 80.000 gasten kunnen trekken;
- Dit aandeel zal naar verwachting ca. 10%-15% zijn, ofwel circa 10.000 gasten. Uitgaande van een frequentie van 1,2 keer per vakantie zijn dit circa 12.000 bezoeken.

Een instructiebad in Egmond zal per jaar circa 57.000 bezoeken kunnen trekken. Dat is te weinig voor een rendabele exploitatie.

Tabel 3.2. Bezoekerspotentieel (instructie)bad Egmond

Naam	Bezoekersaantal
Bezoeken van inwoners	45.000
Bezoeken van verblijfstoeristen	12.000
Totaal	57.000

3.3. Subtropisch-/recreatiebad

Concept

De capaciteit van subtropische zwembaden in Nederland wisselt sterk en vertoont ook verschillen tussen zwembaden als onderdeel van een verblijfsaccommodatie zoals een bungalowpark en zelfstandige subtropische-/pretbaden.

⁹ Het laatste jaar dat 'De Watertoren' was geopend trok deze ca. 92.000 bezoekers.

¹⁰ Het betreft een inschatting van de gemeente Bergen op basis van de toeristenbelasting 2008.

¹¹ Gemiddelde verblijfsduur van gasten in campings, bungalows, etc. in de provincie Noord-Holland. Bron: CBS, 2008.

Voor zwembaden als onderdeel van Center Parcs (met vaak minimaal 600 eenheden) en het zelfstandige Tropicana kan het ruimtebeslag oplopen tot circa 2.500-5.000 m².

Een dergelijk bad is met name bedoeld om fun en vermaak te bieden voor groepen, verblijfstoeristen, jongeren en met name gezinnen met (jonge) kinderen.

Exploitatie

Subtropische baden worden in het algemeen privaat geëxploiteerd, maar de exploitatie van met name zelfstandige grote subtropische baden is moeizaam: Center Parcs heeft Tropicana te Rotterdam na meerdere jaren van moeizame exploitatie verkocht en het pand is opgesplitst. Naast het tropische bad zijn er nu een sauna, club, beautycenter en partycentrum gevestigd.

Het subtropische bad in Scheveningen (Golfslagbad Scheveningen) is al vele jaren geleden verkocht en opgesplitst in 2 los van elkaar staande exploitaties, namelijk het Sea Life Centre en wellnesscomplex Vitalizee.

Subtropische baden als onderdeel van verblijfsrecreatiecomplexen hebben een steeds grotere schaal nodig om de hoge investeringskosten terug te verdienen. De Landal bungalowparken hebben meestal geen groter tropisch bad, de grotere Center Parcs (vanaf 500 of 600 eenheden) meestal wel. Ook het Tikibad in Duinrell is alleen te exploiteren op basis van het hoge bezoekersaantal (met name afkomstig van de eigen verblijfsaccommodatie met standplaatsen en bungalows) en in combinatie met het attractiepark.

Vraag

De vraag naar subtropische baden speelde met name in het begin van de jaren negentig, toen Center Parcs deze baden introduceerde. De bezoekersaantallen zijn in de loop van de jaren echter sterk verminderd (de hype van deze tijd is inmiddels vrijwel geheel verdwenen). Door de hoge (initiële en onderhouds-) kosten zijn hoge bezoekersaantallen benodigd en die kunnen meestal alleen gerealiseerd worden als onderdeel van een verblijfsaccommodatie.

De belangrijkste doelgroep voor deze baden zijn kinderen en jongeren; een doelgroep die in Nederland qua aantal juist afneemt (de komende tien jaar neemt het aantal jongeren tot 15 jaar (nu circa 2,9 miljoen personen) af met circa 8%)¹². De meeste subtropische baden trekken honderdduizenden bezoekers. In de tabel worden voorbeelden van een aantal bezoekersaantallen van subtropische baden genoemd.

Tabel 3.3. Bezoekcijfers subtropische- /recreatiezwembaden

Naam	Plaats	Bezoekersaantal
Mosaqua	Gulpen	210.000
De Kulk	Vlaardingen	300.000
Hoornse Vaart	Alkmaar	344.400
Tongelreep	Eindhoven	500.000

Aanbod

Locaal is er in de gemeente Bergen geen aanbod van subtropische- en pret baden. Regionaal biedt Holle Bolle Boom in Tuitjenhorn nat en droog vermaak, met name binnen. Deze attractie is gericht op kinderen tot 12 jaar.

¹² Bron: CBS, 2009.

In Alkmaar is Hoornse Vaart gevestigd, een pret- en recreatiebad met waterspeeltuin, golfslagbad, 50-meterbad en buitenbad met glijbaan en ligweide.

Net buiten de regio zijn het recreatiebad De Waterhoorn te Hoorn (circa 300.000 bezoekers per jaar) en de Waterkokers te Heemskerk gevestigd. In Landal Ooghduyne (Julianadorp) is een recreatiebad op het park gevestigd.

Hotel Zuiderduin overweegt haar binnenbad ook open te stellen voor niet-hotelgasten, maar wil de toegang hiertoe wel beperken. Gedacht wordt aan een ledensysteem en/of alleen bepaalde doelgroepen toe te laten (bijvoorbeeld alleen leszwemmen). Het ligt niet in de bedoeling om het zwembad om te vormen tot een voor iedereen openbaar toegankelijk recreatiebad. Dit in verband met capaciteit en de noodzaak van een goede controle.

Afzetkansen

Het effect op de economie van de gemeente is redelijk: er ontstaan wel extra bestedingen en werkgelegenheid doordat een recreatiebad in het algemeen meer bezoekers trekt dan een instructie- of doelgroepenbad. Het concept zou ook meerwaarde bieden voor de gemeente en bezoekers van iets verder weg trekken, al blijft er concurrentie met Alkmaar en Tuitjenhorn.

De afzetkansen van een subtropisch zwembad zijn echter beperkt. Dit concept vraagt een omvangrijk aantal verblijftoeristen met het accent op de gezinsmarkt. Bergen is een toeristische gemeente, met diverse campings, hotels en bungalowparken (o.a. Roompot) en het verblijfstoerisme genereert jaarlijks circa 1,2 miljoen overnachtingen¹³.

Een recreatiebad in Egmond zal voor de eigen inwoners aantrekkelijker zijn dan een instructiebad. Een recreatiebad zal vanuit het marktgebied ca. 50.000-70.000 bezoekers kunnen trekken. Voor verblijfgasten zou ca. 25% van het potentieel van 80.000 gasten benut kunnen worden, waardoor (op basis van een frequentie van 1,2) ca. 24.000 bezoekers per jaar kunnen worden getrokken.

Rekening houdend met 60.000 bezoeken vanuit de inwoners, is het marktpotentieel voor een recreatiebad ca. 84.000 bezoeken.



Voor een subtropisch bad zijn minimaal circa 250.000-300.000 bezoekers benodigd.

¹³ Gemeente Bergen, 2008.

Tabel 3.4 Bezoekerspotentieel (recreatie)bad Egmond

Naam	Bezoekersaantal
Bezoeken van inwoners	60.000
Bezoeken van verblijfstoeristen	24.000
Totaal	84.000

Dit toont aan dat mede gezien de naburige voorzieningen in Alkmaar en Tuitjenhorn voor de eigen bevolking in een te beperkt draagvlak voor een dergelijk recreatie-/pretbad wordt voorzien. De concurrentie en de keuzemogelijkheden van de verblijfstoeristen (die komen voor de zee en vele alternatieven hebben) en het te beperkte bezoekersaantal maakt de exploitatie van een dergelijk pretbad in Egmond zeer moeilijk.

De meeste recreatiebaden kennen daarnaast exploitatietekorten die meestal door de gemeente moeten worden gedekt. Dit loopt (op basis van ervaringscijfers) uiteen van enkele tonnen (zonder kapitaallasten) tot > € 0,5 miljoen per jaar (inclusief kapitaallasten). De meeste gemeenten betalen ook (deels) de investeringen voor aanleg en bouw van nieuwe zwembaden; bedragen die al snel oplopen van enkele miljoenen euro's (zoals in Vlaardingen ca. € 5,7 miljoen (prijsspeil 1997)) tot ca. € 22 miljoen (het binnenkort te bouwen zwembad in Maastricht), beide duurzaam ontworpen en gebouwd.

3.4. Wellness

Concept

Voor een wellness-/saunacomplex zijn vele concepten denkbaar: van een kleine sauna tot bovenregionaal thermencomplex. De ruimte die een wellnessconcept vraagt is 1.500 tot 5.000 m² bebouwde ruimte (excl. parkeren en tuinen) met bezoekersaantallen die sterk kunnen variëren van 30.000 tot meer dan 200.000 bezoekers. De sterke opkomst van wellness komt voort uit demografische, economische, sociale ontwikkelingen zoals vergrijzing, hoger welvaartsniveau, druk en stressvol leven, behoefte aan "quality time", gezondheid, ontspannen, beauty, jezelf verwennen etc, etc. Deze motieven zijn voor de meeste Nederlanders de laatste jaren steeds belangrijker geworden en wellness is ook een groeiende trend in Nederland.

Uit de studie Wellness in Nederland, uitgave 2008 (van GfK/NRIT) is bekend dat 30% van de bevolking aan wellness¹⁴ doet en dit aandeel is groeiende.

De exploitatie van wellnesscomplexen vinden vrijwel altijd privaat plaats. Uitzondering hierop zijn plaatselijke ondersteunende sauna's bij gemeentelijke zwembaden.

Vraag

In totaal worden door Nederlanders jaarlijks ongeveer 22,8 miljoen bezoeken gebracht aan sauna-/thermencomplexen (inclusief kuurbaden)¹⁵.

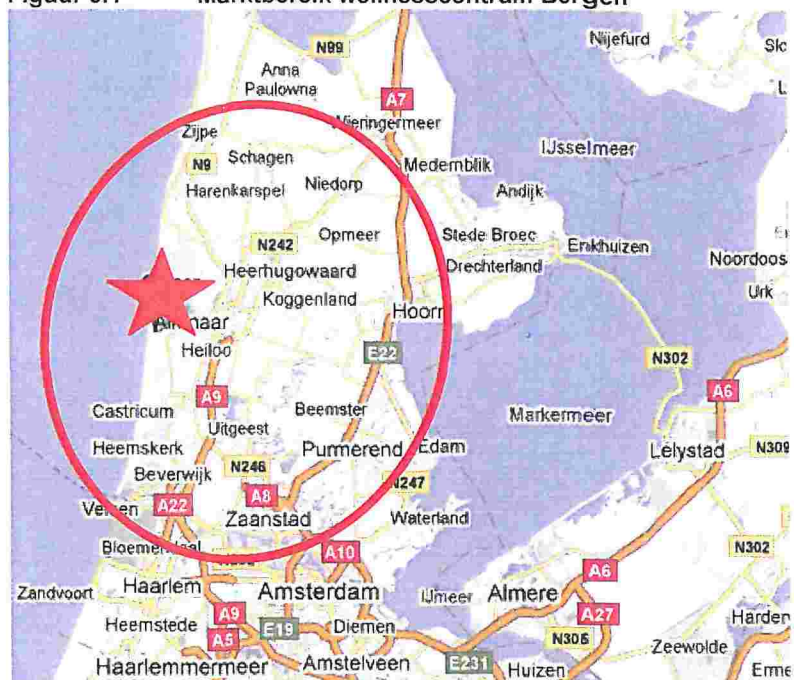
¹⁴ Wellness is gedefinieerd als een wellness- of beautyactiviteit ondernomen in een wellness- of beautycentrum.

¹⁵ Bron: ContinuVrijeTijdsOnderzoek (CVTO). Circa 1% betreft bezoeken aan buitenlandse complexen.

Dit komt overeen met gemiddeld 1,4 bezoeken per inwoner per jaar¹⁶ (in Noord-Holland 1,5 per inwoner). Dit gemiddelde is bepaald voor alle inwoners van Nederland, ook de niet-gebruikers. Het bereik van een sauna-wellnesscomplex is afhankelijk van de attractiewaarde; 70% van de bezoeken van de (boven) regionale wellnesscentra komt uit een straal van circa 40 kilometer. Zo trekken de bovenregionale wellnesscentra als Elysium en Thermae 2000 soms bezoekers van een afstand tot circa 70-80 kilometer /circa 40-45 minuten reistijd. De bezoekers bestaan met name uit stellen en groepen van 30 tot 60 jaar die relatief hoog opgeleid zijn en tevens een bovengemiddelde koopkracht bezitten.

De (boven)regionale vraag voor een eventueel wellnesscentrum in Bergen wordt gevormd door een regio met het genoemde afstandsbereik van ca. 40 km en telt circa 575.000 inwoners (zie kaartje).

Figuur 3.1 Marktbereik wellnesscentrum Bergen



Op basis van een gemiddelde frequentie van 1,5 bezoek per inwoner is de totale potentiële vraag in de regio circa 860.000 bezoeken per jaar. Bezoeken van verblijfstoeristen zijn hierbij nog niet meegeteld. Een eventueel wellnesscomplex zal echter zeker concurrentie ondervinden van andere sauna's en wellnesscentra.

Aanbod

Regionaal zijn er weinig zelfstandige wellnesscomplexen (enkele sauna's in Hoorn, Heerhugowaard, Heiloo, Amsterdam).

Daarnaast zijn er enkele sauna's als onderdeel van verblijfsaccommodaties (Hotel Zuiderduin, Hotel Blooming, Hotel Merlet).

¹⁶ Op basis van de studie Wellness in Nederland, uitgave 2008 van GfK kan de gemiddelde bezoekfrequentie van alle Nederlanders worden geschat op 1,6 bezoeken per inwoner per jaar. Dit geeft vermoedelijk een (kleine) overschatting omdat de participatie van 30% wordt genoemd voor alle Nederlanders, terwijl kinderen en senioren niet of nauwelijks in het onderzoek zijn betrokken.

In Dirkshorn zijn er plannen voor een groot wellnesscomplex, maar deze dateren al van het jaar 2000 en zijn niet erg concreet. Wel concreet zijn de plannen voor Thermen Holiday Haarlemmermeer (Hoofddorp), dat Nederlands en misschien wel Europese grootste wellnesscentrum moet worden. Ook aan de westrand van Alkmaar zijn er plannen voor een wellnesscentrum als onderdeel van een groter geheel (Sportplaza) met onder andere een ijsstadion, wielervedbaan, bioscoop, sporthal, etc. Het initiatief hiertoe ligt bij aannemer Mulder Obdam, maar er zijn nog geen politieke besluiten genomen. Het college van B & W in Alkmaar wil het besluit hiertoe over de gemeenteraadsverkiezingen heen tillen¹⁷.

Locaal wordt er voor de eigen bevolking nauwelijks in sauna's of wellnesscomplexen voorzien. Er is vrijwel geen aanbod, maar voor een dergelijke wellnessvoorziening zijn wel een groot aantal bezoekers en dus regionaal draagvlak nodig.

Afzetkansen

Voor de economie en het imago van de gemeente zou een wellnessvoorziening een belangrijke meerwaarde zijn, die naast dagtoeristen ook verblijfstoeristen zou kunnen trekken. De keuze voor Bergen als toeristische bestemming kan hier zeker positief door worden beïnvloed en levert zowel extra bestedingen als werkgelegenheid op.

Wellnessvoorzieningen worden doorgaans privaat geëxploiteerd, zeker de grote zelfstandige complexen. Een wellnesscentrum op deze plek is een reële optie, maar een dergelijk complex vraagt veel ruimte en de synergie door wellness te combineren met een regulier zwembad is beperkt. De verschillende doelgroepen (saunabezoekers die rust zoeken) en recreatieve bezoekers op zoek naar activiteiten zullen elkaar grotendeels in de weg zitten. Ook hebben beide doelgroepen behoefte aan verschillende soorten baden. Tot slot is er met de vestiging van het wellnesscentrum Thermen Holiday te Hoofddorp concurrentie te verwachten.

Een dergelijk complex in Egmond zou circa 125.000-150.000 bezoekers kunnen trekken (op basis van het geraamde potentieel en op basis van ervaringen met bezoekersaantallen elders bij dergelijke complexen).

3.5. Overige leisure voorzieningen

Onderstaand volgt een verkenning van leisurevormen met een sport-/spelkarakter, die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan het lokale /regionale voorzieningenpakket en/of van betekenis kunnen zijn voor het toerisme in Bergen.

Fitness

In Nederland doet circa 15% van de bevolking aan fitness, ofwel circa 2,0- 2,5 miljoen mensen. Op dit moment lijkt de fitnessmarkt, na jaren van spectaculaire groei, terecht gekomen te zijn in de verzadigingsfase, die nog wel kansen biedt, maar meer onderscheidend vermogen vraagt en scherpere keuzes vraagt in doelgroepen, voorzieningen, prijsniveau e.d.

De meeste fitnesscentra hebben doorgaans een lokaal bereik. In de gemeente Bergen zijn op dit moment 3 fitnesscentra gevestigd.

¹⁷ Bron: Sportbedrijf Alkmaar.

Met een goede propositie zijn er wel afzetkansen aanwezig voor een fitnesscentrum in Egmond. Daarbij is ook een combinatie met een klein zwembad denkbaar; een dergelijke combinatie komt in de praktijk vaker voor.

Een fitnesscentrum is met name voor de lokale bevolking een aanvulling; voor het verblijfstoerisme heeft een fitnesscentrum nauwelijks betekenis (een fitnesscentrum zal ook de keuze voor Bergen als toeristische bestemming niet tot nauwelijks beïnvloeden).

Speelvoorziening

De vraag naar speelvoorzieningen is de laatste tien jaar gegroeid. De doelgroep voor zowel indoor als outdoor speelvoorzieningen bestaat uit kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar. Het bereik van en dergelijke voorziening is lokaal tot regionaal.

Regionaal is er redelijk wat aanbod van deze speelvoorzieningen: Holle Bolle Boom te Tuitjenhorn, Monkeytown te Uitgeest, Goudvis (Sint Maartenszee) en twee vestigingen van Ballorig (Heerhugowaard en Den Helder). Afzetkansen voor een speelvoorziening in Egmond zijn wel aanwezig, want hier zijn wel mogelijkheden voor het aantrekken van verblijfstoeristen. Ook een combinatie met zwemmen is hier mogelijk, zoals bij Holle Bolle Boom.

De concurrentie met Holle Bolle Boom is mogelijk, omdat de gemeente Bergen jaarlijks door een aanzienlijk aantal verblijfstoeristen wordt bezocht (in tegenstelling tot Tuitjenhorn), waardoor het bezoekerspotentieel sterk wordt vergroot.

Klimhal

De vraag naar een klimhal is als beoefende sport relatief klein, maar als dagje uit, bedrijfsfeestje en dergelijke is de vraag wel relatief groot. In de regio zijn echter al meerdere klimwanden/klimmuren aanwezig zoals in Castricum, Haarlem, Amsterdam en Alkmaar.

De thuismarkt is relatief klein in de gemeente Bergen en er is redelijk veel concurrentie in de omgeving. Een klimhal zal uit de verblijfgasten een beperkt bezoekerspotentieel genereren.

De kansen voor een dergelijk concept zijn, zeker gezien het feit dat de combinatie tussen een klimhal een zwembad niet erg logisch is, beperkt. Eventueel zijn er wel mogelijkheden voor een concept met accent op sport, gezondheid en adventure (bijvoorbeeld in combinatie met survival).

4. FORMULERING EN AFWEGING ALTERNATIEVE CONCEPTEN

4.1. Inleiding

Naar aanleiding van de hiervoor gemaakte marktscan zijn drie alternatieve concepten ontwikkeld die hierna kort worden besproken:

- Wellnesscomplex (4.2.);
- Multifunctioneel leisurecentrum; (4.3.);
- De 'Zwembus' (4.4.).

Afgesloten is met een afweging (4.5) waarin de plus- en minpunten van de verschillende concepten op een rijtje gezet zijn.

4.2. Wellnesscomplex

Een wellnesscomplex zal zowel dagbezoekers uit de regio als verblijfsbezoekers ontvangen. Dat is de eigenlijk de kracht van Egmond/ Bergen: de combinatie van regionaal bezoekerspotentieel en een flink aantal verblijfstoeristen per jaar. De bouw van een wellnessvoorziening in de gemeente Bergen is eigenlijk marktontwikkeling, omdat op dit moment nog geen wellnessvoorzieningen zijn die ook regionale aantrekkingskracht bezitten.

Een dergelijke voorziening zal het imago van Egmond /de gemeente Bergen versterken, mede omdat het complex dan ook nabij de zee gesitueerd zou kunnen worden ('Wellness aan zee'), een combinatie die niet of nauwelijks voorkomt in Nederland.

Omdat er wel regionale concurrentie aanwezig is en om voldoende aantal bezoekers te kunnen trekken zal wel naar een onderscheidende formule gezocht moeten worden.



Wellicht kunnen de baden of het bad zo gecreëerd worden dat dit mede gebruikt kan worden voor instructie- en doelgroepzwemmen (zoals dit bij Elysium gebeurt; voor de openingstijd van 10.00 uur voor het thermencomplex is er doelgroep- en lezswemmen). Het gebruik van het wellnesscomplex kan op deze manier geoptimaliseerd en maximaal benut worden.

Dit medegebruik van andere groepen houdt wel in dat deze openingsuren niet geschikt zijn voor recreatiezwemmen (het bad wordt immers gebruikt voor bijvoorbeeld baantjes zwemmen), omdat de doelgroepen anders conflicteren.

Ook de tijdsbeperking van de nevenactiviteiten (les- en doelgroepzwemmen) is een belangrijke voorwaarde voor het wellnesscomplex (maar een nadeel voor de andere groepen).

4.3. Multifunctioneel sport- en vrijetijdscentrum

Een multifunctioneel sport- en vrijetijdscentrum is een vorm van productontwikkeling: het bereik hiervan is lokaal (eigen bevolking), maar daarnaast wordt ook gemikt op de verblijfstoeristen in de gemeente/regio. Dat zijn bestaande markten voor de gemeente Bergen, maar een dergelijk centrum is wel een aanvulling op het bestaande aanbod.

Het concept van een sport- en vrijetijdscentrum omvat enerzijds lokale sport- en ondersteunende voorzieningen zoals instructie-/doelgroepenbad (10 tot 20 meter), sporthal, fitness e.d. evt. nog uitgebreid of gecombineerd met commerciële activiteiten als een klimhal, een overdekte speeltuin, bowling e.d.

Daarnaast zou het centrum zich kunnen ontwikkelen tot uitvalsbasis en servicecentrum voor bezoekers van 'buiten' (sporters en sportieve recreanten) die de gemeente Bergen bezoeken vanwege de bijzondere kwaliteiten (landschap, routenetwerk, organisatie, gedifferentieerd en ruim logiesaanbod) voor wandelen/nordic walking, fietsen/mountainbiken en hardlopen. Hierbij kan worden gedacht aan een startpunt van routes, infokantoor, kleedruimte, horeca, koop-/huurmogelijkheden van materiaal (fietsen, sportkleding, schoenen, uitrusting), medische voorzieningen (fysiotherapie, massage) etc.

Hier liggen ook interessante mogelijkheden voor dubbelgebruik van voorzieningen (sporthal voor lokale sport, maar ook als uitvalsbasis en kleedruimte voor grote sportevenementen, horeca voor lokale sporters en bezoekers van buiten, medische voorzieningen die ook bij evenementen benut kunnen worden). De optimale mix van voorzieningen vraagt nog nadere uitwerking (zie verder ook hoofdstuk 5).

4.4. Zwembus

De Zwembus is een initiatief dat ontwikkeld zou kunnen worden om voor de bevolking van Egmond de gang naar het zwembad in Bergen (De Beeck) aantrekkelijker en makkelijker te maken.

Door de bereikbaarheid en betaalbaarheid van de bestaande zwemvoorzieningen in de gemeente Bergen te bevorderen zouden zowel het zwembad in Bergen als het zwembad in hotel 'Zuiderduin'¹⁸ aantrekkelijke alternatieven kunnen worden (met name voor recreatief zwemmen) voor 'De Watertoren'. Hierdoor wordt waarschijnlijk deels voorkomen dat de bevolking van Egmond op een zwembad in Alkmaar of Castricum aangewezen is. Hiervoor zou een zwem- en buskaart ineen gecreëerd moeten worden.

Deze is eventueel uit te breiden met de mogelijkheden tegen gereduceerd tarief het zwembad Hoornse Vaart in Alkmaar te bezoeken indien hier afspraken mee te maken zijn.

¹⁸ Door het zwembad in dit hotel voor bepaalde doelgroepen open te stellen. De exploitant van het hotel wil niet dat het zwembad een openbaar zwembad voor iedereen wordt.

4.5 Afweging: keuze voorkeursconcept

In onderstaande matrix zijn de verschillende concepten op een aantal criteria met elkaar vergeleken. Daarna vindt een korte toelichting plaats en een keuze voor een voorkeursconcept.

Tabel 4.1 Afwegingsmatrix

Concepten	Wellness	Zwembus	Sport-/VT-centrum
Criteria			
Impuls (verblijfs-)toerisme	+	-	+
Versterking lokaal voorzieningenniveau	-	+/-	+
Werkgelegenheid	+	-	+
Spin off	+	-	+/-
Locatie /ruimtebeslag	-	+	+/-
Synergie	+/-	-	+

Wellness

Een groot wellnesscentrum geeft een stevige impuls aan het (verblijfs-)toerisme en betekent ook een forse spin-off voor de lokale economie en uitstraling. De meerwaarde van een wellnesscentrum als versterking van het lokaal voorzieningenniveau (o.a. als zwemvoorziening) is relatief bescheiden. Daarnaast vormt het relatief grote ruimtebeslag een nadeel.

Zwembus

De zwembus is een alternatief om de zwemvoorzieningen elders in de regio, met name in Bergen, een aantrekkelijker alternatief te maken voor het inmiddels gesloten zwembad 'De Watertoren'. Het voorziet echter niet in de behoefte van een extra zwem-/sportvoorziening in de gemeente en geeft geen spin-off voor de lokale economie in de gemeente Bergen.

Multifunctioneel sport- en vrijetijdscentrum

Het multifunctioneel sport- en vrijetijdscentrum, waar een klein zwembad deel van uitmaakt scoort het hoogst. Dit concept voorziet in de behoefte van de eigen bevolking en de dag- en verblijfstoerist en levert een stevige impuls aan de lokale economie. Daarnaast kan een concept met meerdere activiteiten in één centrum voordelen opleveren in de kosten (lagere kosten door één management, gezamenlijk gebruik parkeren etc.) en synergie (dubbelgebruik, meer bekendheid/uitstraling etc.). Ook dit concept vraagt het nodige ruimtebeslag, maar is flexibeler in zijn uitwerking dan het wellnesscentrum.

Op grond van bovenstaande afweging is, in overleg met de opdrachtgever, besloten om de twee concepten met de hoogste en overwegend positieve score indicatief uit te werken. Zie hiervoor de volgende hoofdstukken 5 en 6.

5. INDICATIEVE UITWERKING SPORT- EN VRIJETIJDSCENTRUM

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het concept van het multifunctionele sport- en vrijetijdscentrum nader uitgewerkt. Als eerste komen de uitgangspunten aan bod (5.2.) en vervolgens de doelgroepen (5.3.). Daarna wordt ingegaan op de profilering (5.4.), het concept (5.5.), de capaciteiten en investeringen (5.6.) en tot slot de economische betekenis (5.7.).

5.2. Uitgangspunten

Het concept is een sport-, info- koop-, service- en gezondheidscentrum voor de sportieve recreant en de wedstrijdporter, met een sterk accent op hardlopen, wandelen, nordic walking en mountainbiken. De gemeente Bergen beschikt hiervoor al over uitstekende uitgangspunten in de vorm van een afwisselend en reliëfrijk landschap, veel routes, wedstrijden en tochten (o.a. Champion halve marathon, mountainbiketochten etc.), ruime logies-mogelijkheden etc. Bedoeling van dit centrum is om zoveel mogelijk van deze elementen te bundelen in één centrum, dat daarnaast gebruikt kan worden door de eigen inwoners van de gemeente/Egmond.

Voor de eigen inwoners is het centrum vooral een sportcentrum waar men terecht kan voor verschillende zaal-/indoorsporten, zwemmen en (hieraan deels ondersteunende) medische voorzieningen.

5.3. Doelgroepen

Het centrum richt zich (derhalve) op twee belangrijke doelgroepen:

- De sportieve recreant of wedstrijdporter die voor route-/parcoursgebonden activiteiten naar Egmond/Bergen komt en op zoek is naar informatie, routes, koop- en verhuurfaciliteiten, medische voorzieningen, logies, horeca etc. Deels zal het hier gaan om toeristen/sporters die nu ook al komen maar dan beter bediend worden. Daarnaast kan het centrum (en haar profilering) er in sterke mate toe bijdragen dat mensen op het idee gebracht worden hier naar toe te komen vanwege de unieke combinatie van voorzieningen;
- De locale sporter die aan zaal-/indoorsport of zwemmen wil doen, incl. hiervan afgeleide voorzieningen op gebied van instructie, services, gezondheidsdiensten etc. Daarnaast kan uiteraard ook de locale sporter gebruik maken van de voorzieningen/faciliteiten op gebied van routegebonden sporten als wandelen, fietsen en hardlopen.

5.4. Profilering

De sporthal, zwemvoorzieningen en medische voorzieningen dienen vooral ter versterking van het lokale voorzieningenniveau. In de profilering wordt voorgesteld een sterk accent te leggen op de voorzieningen voor de toerist/sportieve recreant die meerdere dagen naar de gemeente Bergen komt voor routegebonden activiteiten. Op dit gebied kan Bergen een sterke nationale positie opbouwen, vanuit een aantal sterke aanknopingspunten waarover men al beschikt.

Het bijzondere is dat Bergen voor alle genoemde route-/landschapsgebonden activiteiten als wandelen, nordic walking, mountainbiken, fietsen en hardlopen goede proposities heeft. Als referenties voor de uitwerking kan gedacht worden aan bijv.:

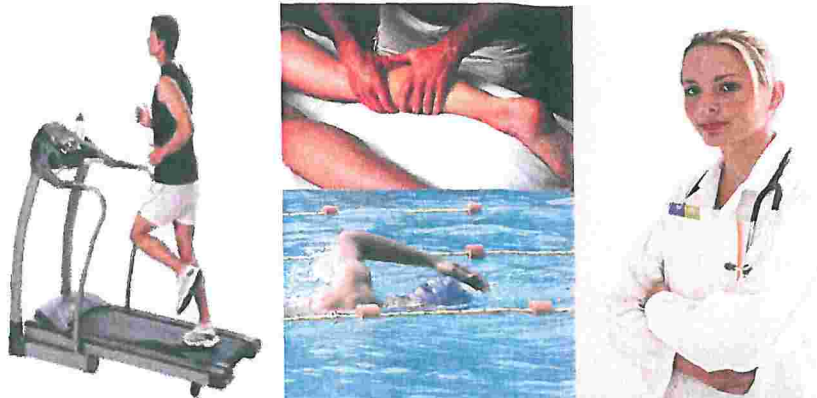
- Sport- en survivalcentrum Rocca in Gulpen dat een belangrijke functie heeft voor het mountainbiken in het Limburgs Heuvelland (ruime parkeerfaciliteiten, startpunt routes, verhuur fietsen, clinics/arrangementen etc.);
- Gemeente Nijmegen die zich vooral sterk profileert met belangrijke wandel- (Vierdaagse) en hardloopactiviteiten (Zevenheuvelenloop);
- Gemeente Beesel in Limburg dat deel uitmaakt van het grensoverschrijdende Nordic Walking Park;
- PK Runningshop in Dodewaard, een landelijk opererende winkel in hardloopmateriaal, clinics, tests etc.

De voorbeelden leren dat het gaat om een goede mix van uitstekende routenetwerken, een goede informatie en organisatie van activiteiten/evenementen, aanbieden van arrangementen, mogelijkheden tot aankoop/huur van materieel etc. Dit vraagt om een totaalpakket aan voorzieningen die elkaar onderling versterken (zie 5.5.).

5.5. Concept

Op grond van de uitgangspunten en aangegeven profilering in de voorgaande paragrafen zou het sport- en vrijetijdscentrum de volgende onderdelen kunnen bevatten:

- Een nieuwe sporthal overeenkomstig de huidige Watertoren (ca. 2.000 - 2.500 m²). Op termijn moet de locatie Watertoren wijken voor woningen dus de sporthal zal ook opnieuw gebouwd moeten worden in Egmond.
- Mogelijk kan deze sporthal ook een klimwand bevatten. Verder zou de sporthal gebruikt kunnen worden als belangrijke ondersteunende voorziening voor evenementen (kleedruimte, sanitair, horeca, parkeren etc.);
- Een instructiebad van beperkte afmetingen (10 x 20 meter) of iets groter met 15 x 25 meter met wellicht beperkte speelvoorzieningen voor kinderen. Het zwembad zou in dit concept bijv. gecombineerd kunnen worden met een fitnesscentrum;
- Een praktijk voor fysiotherapie of bijvoorbeeld sportmassages, ca. 150-250 m², eventueel aangevuld met een (sport) arts, apotheek, etc.;
- Sportretail zoals Runnersworld (circa 300- 500 m²) en/of verkoop en verhuur van mountainbikes, racefietsen, etc.;
- Een goed info-, start- en vertrekpunt voor wandelingen, maar ook voor marathons, nordic walking, en fiets- mountainbiketochten. Egmond is een gemeente waar veel van deze activiteiten plaatsvinden (met o.a. de Egmond Halve Marathon en de Egmond Wandel Marathon met elk ca. 15.000 bezoekers) waardoor Egmond vooroploopt in de organisatie van dit soort evenementen. De organisatie Le Champion organiseert reeds een aantal van deze activiteiten.



Voorheen werd het zwembad/de sporthal door Le Champion gebruikt voor o.a. omkleden van deelnemers aan deze evenementen en het ontvangen van deelnemers. Le Champion mist nu een overdekte ruimte omdat het zwembad gesloten is en moet tijdens deze evenementen nu grote tenten hiervoor huren. Een nieuwe overdekte ruimte in een nieuw sport- en vrijetijdscentrum zou een goede aanvulling zijn voor de organisatie en een trekker voor meer van dit soort evenementen.



- Tot slot zou het centrum uiteraard een horecagelegenheid (indicatie ca 200 m²) moeten bevatten die ook een goede gelegenheid biedt om deelnemers aan tochten te ontvangen.

5.6. Capaciteiten en investeringen

Het totale ruimtebeslag van het centrum (exclusief parkeren) bedraagt circa 5.000 m², waarvan het grootste deel bestemd is voor de sporthal. Indien een geschikte locatie gevonden kan worden zou zelfs uitbouw met een groepsaccommodatie /budgethotel (niveau Stay Okay) overwogen kunnen worden.

Daarnaast is een grote parking (indicatie minimaal ruimte voor circa 200 auto's ofwel circa 5.000 m² evenals enige overloop) belangrijk omdat het in de bedoeling ligt dat het centrum meerdere functies heeft, die in tijd gezien deels elkaar overlappen (lokale sportvoorzieningen, start- en eindpunt routes en detailhandel).

Het centrum vraagt een totale investering in de orde van grootte van circa € 8-10 miljoen exclusief parkeren. Deze zal deels publiek (met name lokale sportvoorzieningen), deels privaat (winkels, horeca, medische voorzieningen, fitness etc.) gedragen moeten worden.

5.7. Economische betekenis, spin off

Het centrum betekent een belangrijke bijdrage aan het lokale voorzieningenniveau en zal ook het imago van Bergen/Egmond landelijk versterken. Naast een impuls voor het dagtoerisme betekent het met name een versterking van het verblijfstoerisme in de gemeente

De directe werkgelegenheid die het centrum met zich meebrengt bedraagt, mede afhankelijk van de definitieve invulling naar verwachting 20-35 FTE, ofwel 30 tot 40 banen.

6. INDICATIEVE UITWERKING WELLNESSCOMPLEX

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het concept van wellnesscomplex indicatief uitgewerkt. Als eerste komen de uitgangspunten aan bod (6.2.) en vervolgens de doelgroepen (6.3.). Daarna wordt ingegaan op de profilering (6.4.), het concept (6.5.), de capaciteiten, bezoekersaantallen en investeringen (6.6.) en tot slot de economische betekenis (6.7.).

6.2. Uitgangspunten

Het wellnesscomplex zal zich, om een voldoende groot exploitatiedraagvlak te creëren, zowel op de (huidige) verblijfsgast als de dagbezoeker in de regio moeten richten. Indien het complex voldoende groot en onderscheidend is, kan het ook mensen van verder weg aantrekken die specifiek voor een wellnessarrangement naar Egmond komen. Hiervoor zouden arrangementen met lokale en regionale logiesaanbieders ontwikkeld kunnen worden.

De gemeente Bergen beschikt voor de realisering en exploitatie van een wellnesscomplex over goede uitgangspunten door de ligging bij zee (fris, gezond, link naar bepaald type behandelingen), de rust (sluit goed aan bij motieven doelgroep) en beschutting (belangrijk voor de aantrekkelijkheid in de wintermaanden).

Voor de eigen inwoners kan het complex een dubbele functie hebben. In de eerste plaats kan het een wellness/saunavoorziening zijn die voorziet in dezelfde behoefte als voor de regionale dagbezoeker. In de tweede plaats zouden wellicht één of twee bassins mede gebruikt kunnen worden voor instructie- en doelgroepzwemmen (zoals dit bijv. bij Elysium gebeurt; voor de openingstijd van 10.00 uur voor het thermencomplex is er doelgroep- en les zwemmen).

6.3. Doelgroepen

Het centrum richt zich (derhalve) primair op twee belangrijke doelgroepen:

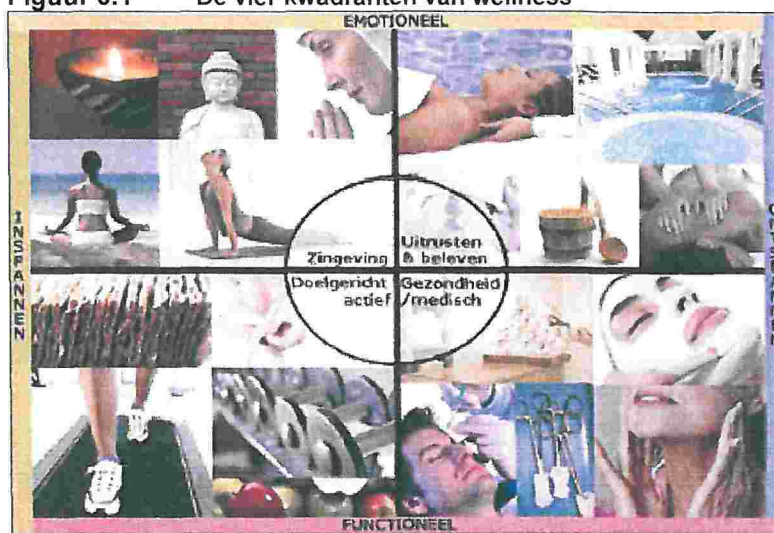
- De verblijfsgast in Egmond/gemeente Bergen en de regio. Deels zal het hier gaan om verblijfsgasten die nu ook al komen en die met een wellnesscomplex er een aantrekkelijke (elkweer-)voorziening bij krijgen waardoor het verblijf veraangenaamd wordt. Daarnaast kan het complex, afhankelijk van de capaciteit, kwaliteit, type en hoeveelheid voorzieningen en diversiteit in behandelingen ertoe bijdragen dat het wellnesscomplex (mede) aanleiding wordt voor een verblijf in de gemeente Bergen;
- De regionale bezoeker (incl. de eigen inwoners van de gemeente) die het complex ziet als een interessante optie voor een dagje uit met als motief gezondheid, laten verwennen, tot rust komen etc. Dit kan variëren van 'enkele rondjes sauna' tot volledige dagarrangementen incl. verschillende behandelingen (massage, beauty etc.) en één of meerdere maaltijden en drankjes.

6.4. Profilering

Het wellnesscomplex moet om meerdere redenen een sterk onderscheidend karakter hebben. Hierdoor zal, in combinatie met een behoorlijke capaciteit en voorzieningenpakket, het markt bereik veel groter zijn dan een gemiddelde voorziening. Daarnaast is het belangrijk om door uitstraling, capaciteit etc. zich nadrukkelijk te onderscheiden van de regionale aanbieders die er nu al zijn, al dan niet autonoom of als onderdeel van een verblijfscomplex (hotel of bungalowpark). M.a.w. het complex moet vooral 'nieuwe business' genereren en niet (teveel) gaan concurreren met bestaande aanbieders.

Het onderscheidende karakter moet niet alleen gezocht worden in de omvang, kwaliteit en behandelingen, maar kan ook gezocht worden in de focus op bepaalde subdoelgroepen en motieven (zie onderstaand figuur).

Figuur 6.1 De vier kwadranten van wellness



In beginsel zouden alle vier bovengenoemde segmenten bediend kunnen worden, maar de segmenten doelgericht actief en uitrusten/beleven lijken voor Bergen/Egmond het meest kansrijk. Het segment medisch/gezondheid lijkt in Bergen als hoofdrichting minder voor de hand te liggen gezien het sterk toeristische karakter van de gemeente. De markt voor zingeving is in potentie voor de toekomst kansrijk, maar nog diffuus en sterk in ontwikkeling.

Het concept van het wellnesscentrum zou zodanig vormgegeven moeten worden dat het aansluit bij de beschreven doelgroepen, het toeristisch karakter en het feit dat de locatie nabij zee gelegen is.

Verder zou het concept gebruik moeten maken van onderscheidende sterktes/kwaliteiten zoals de nabijheid van zee en water en de helende werking van zeewater. Dat biedt aanknopingspunten voor bijvoorbeeld Thalassotherapie en Heliotherapie (een vorm van fysiotherapie, waarbij gebruik wordt gemaakt van (zon)licht).



Als referenties voor de uitwerking kan gedacht worden aan bijvoorbeeld..:

- Elysium; een van de grootste (circa 9.000 m²) en best bezochte wellnesscentra van Nederland te Bleiswijk, voor het overgrote deel afhankelijk van dagtoerisme. Elysium beschikt onder andere over meer dan twintig verschillende sauna's, binnen en buiten zwembaden, een Turkse hammam, etc. en meerdere mogelijkheden voor beautybehandelingen en massages, daarnaast diverse horeca;
- Aquaföhr; een van de vele Duitse kuuroorden aan de Noord- en Oostzeekust (deze is gevestigd op één van de Duitse Waddeneilanden, maar ook aan de kust op het vasteland zijn veel kuurbaden gevestigd. Dit kuuroord concentreert zich grotendeels op het aanbieden van Thalasso therapie;
- Thermen Bussloo; gevestigd in een verblijfstoeristisch gebied (Veluwe) en hoogwaardig ingericht wellnesscentrum (sinds 2007) met vele behandelmogelijkheden. Wegens succes heeft er dit jaar een uitbreiding plaatsgevonden;
- Carbon Hotel Genk (België); combinatie van wellnesscenter en verblijfsaccommodatie: een luxe designhotel met een hoogwaardig wellnesscenter met een sterk accent op verwennen en behandelingen.

6.5. Concept

Op grond van de uitgangspunten en aangegeven profilering in de voorgaande paragrafen zou het wellnesscomplex globaal de volgende onderdelen kunnen bevatten:

- Entree;
- Saunalandschap met 5-10 saunacabines c.a.;
- Meerdere behandelkamers;
- Relaxruimten;
- Shop met wellnessproducten;
- Meerdere horecagelegenheden;
- Buitenruimte/tuin;
- Parkeerruimte.

6.6. Capaciteiten, bezoekersaantallen en investeringen

Capaciteit

Het totale ruimtebeslag van het complex (exclusief parkeren) bedraagt circa 1,5 hectare (inclusief tuinen en parkeren), waarvan:

- Circa 4.000-5.000 m² BVO bebouwde ruimte (sauna's, baden, behandelkamers, horeca, etc.);
- Circa 7.000-8.000 m² buitenruimte/tuin;
- Circa 3.000 m² parking, voor circa 75-150 auto's, met enige overloop voor piekmomenten;

Indien een geschikte locatie gevonden kan worden zou ook in dit concept gedacht kunnen worden met een combinatie met een hotel (vgl. Thermaetel bij Thermae 2000 in Valkenburg).

Bezoekersaantallen

Met deze omvang en een goede concurrentiepositie zijn ca. 125.000-150.000 bezoekers per jaar denkbaar.

Het wellnesscenter heeft dan een momentcapaciteit van circa 300-400 bezoeken, uitgaande van ca. 363 bezoekdagen. Aangezien de meeste bezoekers 4-5 uur komen en niet de hele dag, zijn ca. 2 'rondes' per dag mogelijk, waardoor de dagcapaciteit circa 600-800 bezoeken bedraagt.

De capaciteit en omvang van het wellnesscentrum zijn daarmee toereikend om de genoemde bezoekersaantallen te kunnen ontvangen. De bezetting is daarmee goed, zonder dat dit problemen als drukte, wachttijden, etc. met zich meebrengt.

Investerings

Het centrum vraagt een totale investering in de orde van grootte van circa € 8 miljoen tot € 10 miljoen (bouw-, plan- en inrichtingskosten, exclusief grondkosten, exclusief parkeren). Deze zal (vrijwel) geheel privaat gefinancierd en geëxploiteerd moeten en kunnen worden.

6.7. Economische betekenis, spin off

Het centrum levert in vergelijking met het voorgaande concept een relatief bescheiden bijdrage aan het locale voorzieningenniveau, maar zal een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van imago van Egmond/Bergen en de nodige spin off opleveren.

Naast een impuls voor het dagtoerisme betekent het met name een versterking van het verblijfstoerisme in de gemeente, zowel voor bestaande gasten als vliegwielfunctie voor aantrekken nieuwe gasten.

Dit betekent voor Bergen een directe werkgelegenheid van circa 50-60 FTE; rekening houdend met deeltijdwerk komt dat overeen met circa 75-80 banen.