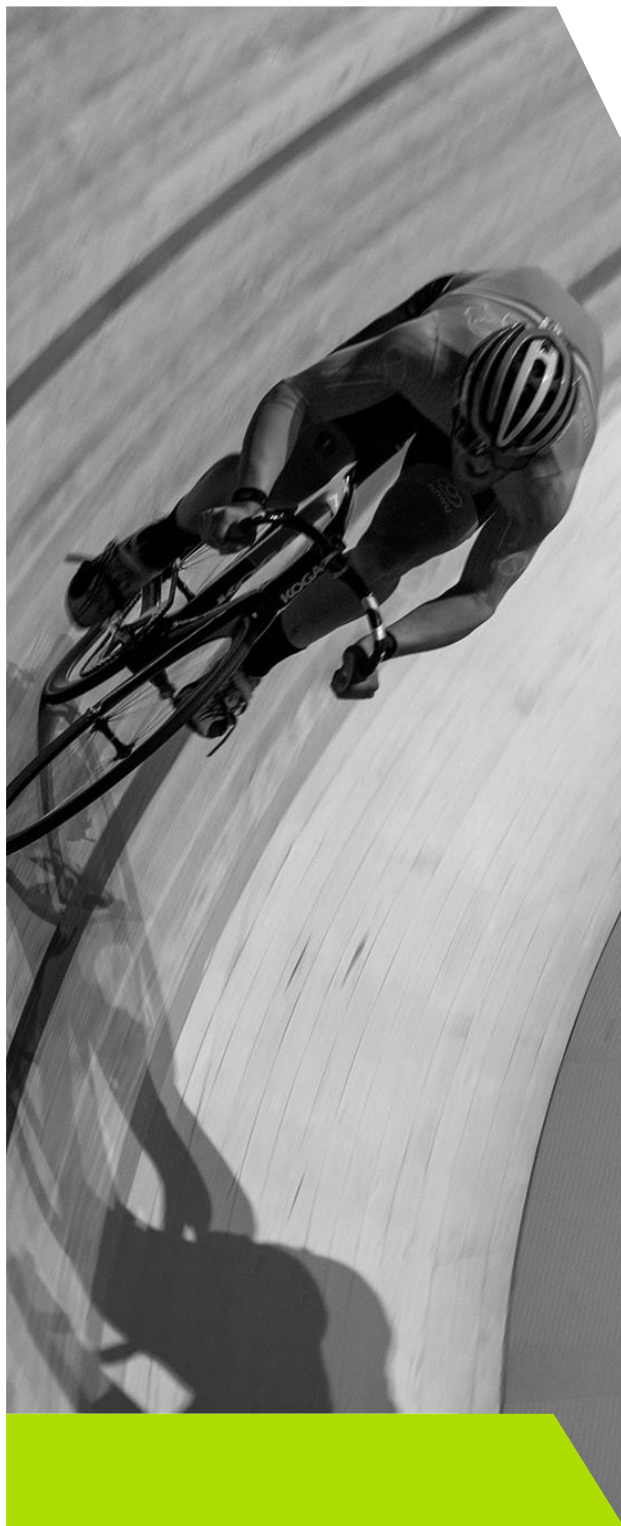




Rapport

Toekomstscenario's Sportpaleis Alkmaar

Gemeente Alkmaar

10 januari 2025

Samenvatting

De belangrijkste constatering van het onderzoek zijn als volgt:

Opdrachtformulering (hoofdscenario's)

In de oorspronkelijke opdrachtformulering is gevraagd om vijf scenario's voor Sportpaleis Alkmaar uit te werken in een investeringsraming, een exploitatiebegroting en jaarlasten. Er is sprake van 4 nieuwbouwsenario's en 1 renovatiescenario (Renovatie Plus 1.0), met verschillende functionaliteiten: een wielervedaan, een indoor atletiekbaan, een multifunctionele sportvloer en combinaties van deze functies. Uitgangspunt bij de scenario's zijn extra onderwijskundige en commerciële voorzieningen. Daarnaast is bij de nieuwbouwvarianten uitgegaan van een grote tribunecapaciteit van minimaal 5.000 toeschouwers voor zowel (top)sportevenementen, zakelijke evenementen en culturele evenementen (inclusief concerten).

Marktpotentie evenementen

Uit het onderzoek van zowel Synarchis als BMC komt naar voren dat er niet voldoende marktpotentie is voor (top)sportevenementen, culturele evenementen en concerten en voor meerdere grootschalige topsportprogramma's. Bovendien blijkt ook dat de evenementen een beperkte tot geen bijdrage leveren aan de exploitatie van het Sportpaleis. De hoge investeringskosten die met die (extra) toeschouwerscapaciteit gemoeid zijn, worden in de exploitatie niet terugverdiend. Er is derhalve geen behoefte aan een grote toeschouwerscapaciteit in de verschillende scenario's.

Renovatie Plus 1.0: instandhouding

Met de Renovatie Plus variant uit 2021 is geen sprake van een toekomstbestendige renovatie variant, maar van een instandhoudingsvariant. Daarmee kan het Sportpaleis hooguit 5 tot 10 jaar 'in stand gehouden' worden. Daarmee is geen sprake van een zelfde kwaliteitsstandaard als bij de nieuwbouw varianten.

Alternatieve scenario's

Alternatieve varianten voor nieuwbouw en renovatie

De gemeente acht de oorspronkelijke nieuwbouwsenario's en de Renovatie Plus 1.0 variant derhalve niet realistisch. Op verzoek van de gemeente zijn alternatieve nieuwbouwvarianten uitgewerkt, met een beperkte tribunecapaciteit (800 tot 1.000 tribuneplaatsen). De alternatieve scenario's zijn uitgewerkt op het gebied van investeringsramingen, exploitatiebegroting en jaarlast. Daarnaast is een alternatieve Renovatie Plus 2.0 variant uitgewerkt, waarmee levensloop verlengend gerenoveerd wordt en het Sportpaleis 25 jaar toekomstbestendig gebruikt kan worden.

Jaarlasten

De jaarlasten van de verschillende varianten (met en zonder veel tribunecapaciteit) voor nieuwbouw en Renovatie Plus 2.0 zijn als volgt:

- De jaarlasten van de nieuwbouwsenario's met een combinatie van functies (sportvloer en wielervedaan, atletiekbaan of beiden) en een grote tribunecapaciteit variëren van € 2,6 miljoen tot € 3,2 miljoen.
- De jaarlasten voor alternatieve nieuwbouwsenario's met een combinatie van functies zonder grote tribunecapaciteit variëren van € 2,4 miljoen tot € 2,9 miljoen.
- De jaarlasten voor de Renovatie Plus 2.0 komen uit op € 1,4 miljoen; de jaarlasten van nieuwbouw van de huidige sportfaciliteiten, inclusief extra voorzieningen in de voorbouw, komen uit op ongeveer € 1,5 miljoen.

In de tabel op de volgende pagina zijn de hoofdscenario's en de alternatieve scenario's op hoofdlijnen onder elkaar gezet.

Hoofdscenario's	1	2	3	4	5
	Combi	Wielerbaan	Atletiekbaan	Zaalsportstadion	Renovatie 1.0
Arena					
250 meter wielersbaan	x	x			x
200 meter atletiekbaan (volledig) + middenterrein	x		x		
multifunctionele sportvloer		28x48 meter		64x48 meter	28x48 meter
Vaste toeschouwers	2.000	2.000	2.000	2.000	800
Flexibel binnen en buiten rondbaan / sportvloer	3.000	3.000	3.000	3.000	1.500
Sporthal (separaat)					
Multifunctionele sportvloer	28x48 meter		28x48 meter		
vrije hoogte sporthal	7 meter		7 meter		
Vaste toeschouwers	500		500		
Overige ruimten					
Horeca	x	x	x	x	x
Commercieel, vergader, business lounge, krachtsport	x	x	x	x	
Onderwijs	x	x	x	x	x
Totaal Bruto Vloeroppervlak	17.808 m2	14.486 m2	15.376 m2	10.017 m2	8.620 m2
Investeringskosten (excl. BTW, prijspeil 2030)	€ 76,9 mln	€ 62,2 mln	€ 65,8 mln	€ 39,4 mln	€ 14,9 mln
Jaarlasten	€ 3.255.000	€ 2.588.000	€ 2.830.000	€ 1.379.000	€ 3.377.000

Alternatieve scenario's	1b	2b	3b	4b	5b
	Combi	Wielerbaan	Atletiekbaan	Sporthal	Renovatie 2.0
Arena					
250 meter wielersbaan	x	x			x
200 meter atletiekbaan (volledig) + middenterrein	x		x		
multifunctionele sportvloer		28x48 meter			28x48 meter
Vaste toeschouwers	1.000	800	1.000	500	800
Flexibel binnen rondbaan / sportvloer	1.500	1.500	1.500	1.000	1.500
Sporthal					
Multifunctionele sportvloer	28x48 meter		28x48 meter	28x48 meter	
vrije hoogte sporthal	7 meter		7 meter	7 meter	
Vaste toeschouwers	500		500	500	
Overige ruimten					
Horeca	x	x	x	x	x
Vergader ruimten en krachtsportruimte	x		x	x	
Onderwijs	x	x	x	x	x
Totaal Bruto Vloeroppervlak	14.235 m2	8.620 m2	11.803 m2	4.119 m2	8.620 m2
Investeringskosten (excl. BTW)	€ 64,5 mln	38,1 mln	€ 53,4 mln	€ 20,0 mln	€ 23,7 mln
Jaarlasten	€ 2.867.000	€ 1.522.000	€ 2.418.000	€ 746.000	€ 1.384.000

Belangrijkste constatering

Er zijn verschillende variabelen onderzocht bij de alternatieve scenario's. Daarbij gaat het om de gebruiksmogelijkheden per variant, het verwachte gebruik (breedtesport, topsport, topsportevenementen en overige evenementen, inclusief concerten), de investeringskosten en jaarlasten van de scenario's (zowel de hoofdscenario's als de alternatieve scenario's) en de uitgangspunten bij de renovatievariant. Daarnaast is gekeken naar de ruimtelijke kaders in relatie tot de verschillende scenario's: inpassing op de huidige kavel en randvoorwaarden rond parkeren.

De gemeente heeft aangegeven dat de financiële consequenties zwaar wegen bij de keuze van een scenario dat aan de gemeenteraad wordt voorgesteld. Op basis van dat uitgangspunt komen uit dit onderzoek twee realistische alternatieven naar voren: Renovatie Plus 2.0 en nieuwbouw 2b. Beide varianten passen ook binnen de ruimtelijke kaders. De Renovatie Plus 2.0 variant heeft in vergelijking met nieuwbouw de laagste investeringskosten en jaarlasten, maar een hoger bouwkundig risico en een kortere levensduur dan de nieuwbouwvariant 2b.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Onderzoeksvraag	6
1.3 Aanpak en gebruikte gegevens	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Marktverkenning	9
2.1 Het Sportpaleis	9
2.2 Potentieel gebruik Sportpaleis	10
2.3 Samenvatting marktverkenning	13
3. Ruimtelijk kader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Kavel	15
3.3 Beeldkwaliteitsplan Westrand	15
3.4 Parkeren	16
3.5 Belangrijkste constatering	17
4. Scenario's voor nieuwbouw en renovatie	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Nieuwbouwsenario's	18
4.3 Renovatie scenario's	20
4.4 Gebruiksmogelijkheden per scenario	22
5. Investeringsramingen oorspronkelijke scenario's	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Algemene uitgangspunten nieuwbouw	25
5.3 Uitgangspunten en analyse Renovatie Plus 2021 (instandhouding)	25
5.4 Overzicht investeringsramingen	26
5.5 Externe dekking	27
6. Investeringsramingen alternatieve scenario's	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Alternatieve scenario's: nieuwbouw en Renovatie Plus 2.0	29
6.3 Investeringskosten alternatieve varianten	30
7. Exploitatieramingen	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Algemene uitgangspunten	32
7.3 Overzicht exploitatieramingen	33
7.4 Risico's exploitatieramingen	36
7.5 Exploitatiebijdrage bij alternatieve investeringsramingen	37
8. Belangrijkste constatering	39
Bijlage 1 Geraadpleegde bronnen	40

Bijlage 2 Marktverkenning verenigingsgebruik en onderwijs	41
Bijlage 3 Marktverkenning trainingsprogramma's	44
Bijlage 4 Marktverkenning topsportevenementen	46
Bijlage 5 Rapportage BMC: Culturele evenementen	49
Bijlage 6 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 1	50
Bijlage 7 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 2	51
Bijlage 8 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 3	52
Bijlage 9 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 4	53
Bijlage 10 Investeringsraming scenario 5	54
Bijlage 11 Investeringsraming Renovatie Plus 2.0	55
Bijlage 12 Investeringsraming Scenario 2b	56
Bijlage 13 Tarievenoverzicht	57
Bijlage 14 Afwegingskader	58

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Alkmaar beschikt met het Sportpaleis over een - voor Nederlandse begrippen - unieke voorziening. In Nederland zijn er slechts twee overdekte wielervedstrijden van 250 meter: in Apeldoorn en in Alkmaar. Op de wielervedstrijden vinden de trainingen plaats door sporters van het Regionaal Trainingscentrum van de Koninklijke Nederlandsche Wielrenunie (KNWU). Ook wordt de wielervedstrijden benut door wielervedverenigingen, onder meer voor de open baan training voor de jeugd die wordt verzorgd door Alcmara Victrix, dernytrainingen, vrije trainingen en clinics. Op het middensterrein van de wielervedstrijden bevindt zich een multifunctionele sportvloer met belijning voor onder meer volleybal, tennis, zaalhokey, zaalvoetbal en zaalhandbal. De sportvloer wordt eveneens door het beroepsonderwijs gebruikt. De sportvloer kan op dit moment beperkt gebruikt worden door scheurvorming in de vloer. De accommodatie beschikt over een multifunctionele horecavoorziening, tevens vergaderruimte. De vaste tribunecapaciteit rondom de wielervedstrijden bedraagt 800 zitplaatsen. De gemeente heeft het Sportpaleis in erfpacht aan de BV Sportpaleis (Alkmaar Sport) uitgegeven. De BV is eveneens exploitant van het Sportpaleis. De gemeente Alkmaar is 100% aandeelhouder van Alkmaar Sport NV.

Het Sportpaleis is inmiddels een accommodatie op leeftijd. In het coalitieakkoord is het volgende als uitgangspunt opgenomen: *“We vernieuwen het Sportpaleis mits de wielervedsport zich hier volledig aan committeert. Het Sportpaleis wordt dan een wielervedpaleis en multifunctionele indoorlocatie die klaar is voor de organisatie van (inter)nationale wedstrijden voor wielervedrennen, handbal, volleybal en basketbal. We onderzoeken welke bezoekerscapaciteit wenselijk is. Deze ontwikkeling vindt plaats in afstemming met alle lokale betrokkenen, de provincie Noord-Holland, NOC*NSF, KNAU en het ministerie VWS. Er komt een goede business-case en een herijking van de investeringsbegroting in verband met de gestegen kosten”.*

De gemeente heeft een behoefteonderzoek uitgevoerd onder (potentiële) gebruikers en gesproken met diverse sportbonden, een onderwijsinstelling en commerciële partijen die geïnteresseerd zijn in het huren van (delen van) het Sportpaleis. Daarnaast heeft een participatietraject plaats gevonden. Het behoefteonderzoek heeft geresulteerd in de formulering van een zestal toekomstscenario's, gericht op diverse gebruiksmogelijkheden van het nieuwe Sportpaleis. De scenario's variëren van een 'renovatie plus' scenario tot grootschalige nieuwbouw met onder meer een wielerved- en atletiekbaan. Een derde partij heeft in een eerder stadium de scenario's uitgewerkt in investeringsramingen.

1.2 Onderzoeksvraag

De gemeente heeft behoefte aan nieuwe investeringsramingen voor de geformuleerde scenario's en wil inzicht krijgen in de exploitatiemogelijkheden en de daaraan verbonden inkomsten en kosten. Gedurende het onderzoek is op basis van de resultaten van een nieuw behoefteonderzoek één oorspronkelijk scenario afgefallen¹. In de basis zijn daarom vijf scenario's uitgewerkt.

Scenario's

De te onderzoeken (oorspronkelijke) scenario's zijn als volgt geformuleerd:

1. Nieuwbouw: een wielervedbaan, 200 m atletiekbaan, atletiekvoorzieningen voor de technische nummers met onder meer een sprintbaan op het middensterrein. Er moet een multifunctionele sportvloer op gelegd kunnen worden voor (sport)evenementen. Tevens een extra sporthal met multifunctionele sportvloer voor breedtesport.
2. Nieuwbouw: een wielervedbaan en multifunctionele sportvloer.
3. Nieuwbouw: een 200 m atletiekbaan, atletiekvoorzieningen voor de technische nummers met onder meer een sprintbaan op middensterrein. Er moet een multifunctionele sportvloer opgelegd kunnen worden voor (sport)evenementen. Tevens een extra sporthal met multifunctionele sportvloer voor breedtesport.
4. Nieuwbouw: een zaalsportstadion zonder wielerved- en atletiekbaan, alleen een (grote) multifunctionele sportvloer.
5. Renovatie plus: Renovatie van het bestaande Sportpaleis, het scenario dat in 2021 ook is onderzocht.

¹ Eén van de nieuwbouwscenario's voorzag in de nieuwbouw van een rondbaan voor atletiek, een wielervedbaan en op het middensterrein een sportvloer (zonder structurele atletiekvoorzieningen op het middensterrein). In de praktijk was daarmee nauwelijks sprake van een indoor atletiekvoorziening, waardoor deze variant is afgefallen.

De nieuwbouwvarianten richten zich naast de lokale en regionale sporten eveneens op het faciliteren van (top)sport- en culturele evenementen. Deze evenementen vragen een verhoogde bezoekerscapaciteit, vertaald naar de volgende uitgangspunten:

Scenario's 1 tot en met 3:

- Tribunecapaciteit van 2.000 vaste tribuneplaatsen rondom de wielervedbaan en/of atletiekbaan;
- Ruimte voor 1.500 staanplaatsen rondom de wielervedbaan en/of atletiekbaan;
- Ruimte voor 1.500 tot 2.000 flexibele zitplaatsen binnen de wielervedbaan en/of atletiekbaan;

Scenario 4:

- Tribunecapaciteit van 2.000 vaste tribuneplaatsen rond de sportvloer;
- Ruimte voor 3.000 flexibele staan- of zitplaatsen rondom de sportvloer.

Scenario 5 (renovatie):

- Handhaven bestaande 800 vaste tribuneplaatsen;
- Ruimte voor 1.500 tot 2.000 flexibele zitplaatsen binnen de wielervedbaan (handhaven bestaande situatie).

In alle scenario's zijn aanvullende (niet sport gerelateerde) voorzieningen voor het Talland College opgenomen. In de nieuwbouwscenario's zijn binnen het Sportpaleis aanvullende ruimtes opgenomen voor vaste verhuur aan externe partijen en onder meer een krachthok en vergaderlocaties. In de renovatievariant zijn deze aanvullende ruimtes niet opgenomen, conform de uitgangspunten bij Renovatie Plus (2021).

In hoofdstuk 6 (Alternatieve investeringsramingen) worden naast de oorspronkelijke scenario's ook alternatieve scenario's met minder tribunecapaciteit uitgewerkt.

1.3 Aanpak en gebruikte gegevens

Voor de uitvoering van het onderzoek is een projectgroep samengesteld met daarin vertegenwoordigers van de gemeente Alkmaar, de locatiemanager van het Sportpaleis en onderzoekers van Synarchis. In een startoverleg zijn de uitgangspunten van het onderzoek besproken. Vervolgens is bij de uitvoering van het onderzoek intensief samengewerkt met de gemeente Alkmaar. Op diverse momenten zijn het proces van het onderzoek en de tussenresultaten besproken. De aanpak en de verwerking van de informatie is als volgt:

Documentenonderzoek

- De gemeente Alkmaar heeft de resultaten van haar eigen behoefteonderzoek en participatietraject aangeleverd, inclusief schriftelijke toekomstvisies van stakeholders. Ook zijn de concept uitgangspunten van het in 2021 aangenomen raadsvoorstel 'Renovatie Plus' gedeeld. Deze uitgangspunten zijn beoordeeld en in de projectgroep besproken. Dit heeft ertoe geleid dat de uitgangspunten voor renovatie zijn geactualiseerd (zie paragraaf 4.3);
- De door Alkmaar Sport beschikbaar gestelde exploitatiegegevens zijn geanalyseerd;
- Als onderdeel van de marktverkenning zijn diverse openbare bronnen geraadpleegd.

(Verdiepende) gesprekken en interviews

Met bonden, (potentiële) gebruikers en stakeholders zijn gesprekken gevoerd. Gedurende het onderzoek is diverse malen met ambtelijke specialisten die geen onderdeel uitmaken van de projectgroep afgestemd.

Bezoek ter plekke

Het Sportpaleis is bezocht om enerzijds een indruk te krijgen van de huidige situatie en anderzijds als input voor de raming van het 'renovatie plus' scenario.

In bijlage 1 is een overzicht van de geraadpleegde bronnen en gevoerde gesprekken opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

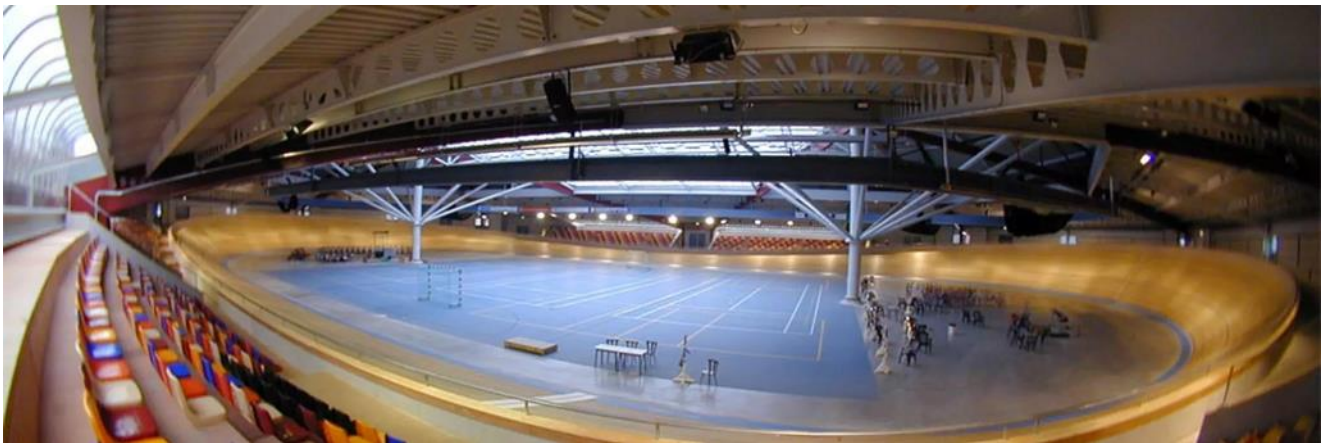
- In hoofdstuk 2 worden de gebruiksmogelijkheden van het Sportpaleis beschreven. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het huidige gebruik van het Sportpaleis en het potentiële gebruik van een nieuwe of gerenoveerde voorziening (verenigingsgebruik en bewegingsonderwijs, topsport & talentontwikkeling en (topsport)evenementen).
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk kader.
- In hoofdstuk 4 worden de scenario's beschreven (nieuwbouw en renovatie).
- In hoofdstuk 5 zijn de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot de investeringsramingen opgenomen (zowel voor de nieuwbouwvarianten als voor de renovatie) en zijn investeringsramingen uitgewerkt.
- In hoofdstuk 6 zijn alternatieve varianten uitgewerkt (uitgangspunten) en zijn investeringsramingen opgesteld.
- In hoofdstuk 7 zijn de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot de exploitatieramingen opgenomen en zijn per scenario exploitatieramingen in beeld gebracht, zowel voor de hoofdscenario's als voor de alternatieve scenario's.
- In hoofdstuk 8 worden de belangrijkste constateringën weergegeven.

2. Marktverkenning

2.1 Het Sportpaleis

Het Sportpaleis is in 1964 gebouwd. In 2003 is de wielersbaan gerenoveerd. De baan kreeg een nieuwe volledige overkapping, de betonnen baan werd vervangen door een snelle houten baan en het middenterrein werd voorzien van een sportvloer voor zaalsporten. Het is daarmee een multifunctionele sportlocatie; baanwielrennen kan op de 250 meter baan en het middenterrein biedt ruimte voor verschillende zaalsporten en bewegingsonderwijs. Er is een vaste tribunecapaciteit van 800 toeschouwers. Momenteel is er bij evenementen in het Sportpaleis ruimte voor 4.750 bezoekers.

Tot eind 2015 was wielervereniging Alcmara Victrix ("AV") de exploitant van de wielersbaan. In 2016 is besloten dat Alkmaar Sport NV via de aparte BV Sportpaleis de exploitatie van het Sportpaleis voortzet. Het pand is in erfpacht uitgegeven aan deze BV Sportpaleis. Op het moment van overdracht is niet gekozen voor het uitvoeren van bouwkundige verbeteringen. Groot onderhoud is daarna ook achterwege gebleven. Onder meer als gevolg hiervan verkeert het Sportpaleis momenteel in een slechte staat.



Sportpaleis Alkmaar

Huidig gebruik Sportpaleis

Het Sportpaleis heeft een sportieve en recreatieve functie voor Alkmaar en de regio. Er zijn mogelijkheden voor diverse sporten en er is ruimte voor culturele en commerciële activiteiten. Momenteel wordt het Sportpaleis voor onderstaande activiteiten gebruikt:

- Baanwielrennen, periode oktober tot en met maart:
 - Jeugdopleiding Alcmara Victrix, twee uur per week;
 - Het Regionaal Trainingscentrum ("RTC") Baanwielrennen, 5 uur per week;
 - Vrije trainingen, circa 7,5 uur per week;
 - Nationaal Kampioenschap (NK) Stayeren en in seizoen 2024/2025 NK Omium en NK Derny;
 - Clinics en verhuur op aanvraag, het hele jaar door.
- Sportvloer
 - Talland College, 16 uur per week gedurende schooltijd in de periode november tot en met maart;
 - Volleybalvereniging Alvoco, september tot en met juni, 4 uur per week;
 - Handbalschool Alkmaar, september tot en met juni, 1,5 uur per week;
 - Zaalhockey AMHC, december tot en met februari, 5 uur per week;
 - Zaalvoetbal bedrijvencompetitie, oktober tot en met maart, 2 uur per week.
- Evenementen en losse verhuur
 - Muziekfeesten;
 - Rommelmarkten.

De beschikbare zaalcapaciteit van het Sportpaleis wordt maar ten dele benut terwijl Alkmaar Sport en sportverenigingen een krapte in de totale beschikbare binnensportcapaciteit in Alkmaar ervaren. De oorzaak van het niet optimaal benutten van de

zaalcapaciteit ligt in het feit dat de sportvloer scheuren vertoont en het dak lekt waardoor er bij (hevige) regenval water op de sportvloer komt. De sportvloer is daardoor niet of onvoldoende geschikt voor potentiële gebruikers.

2.2 Potentieel gebruik Sportpaleis

In de vorige paragraaf is het huidige gebruik van het Sportpaleis beschreven. De toekomstscenario's bieden kansen voor bestaande en potentiële nieuwe gebruikers om het gebruik van het Sportpaleis te intensiveren. We onderscheiden voor de scenario's drie vormen van gebruik:

- Verenigingssport, recreatief sporten en bewegingsonderwijs;
- Trainingsprogramma's talentontwikkeling en topsport (sportbonden);
- Evenementen.

In de volgende paragrafen worden de potentiële vormen van gebruik beschreven en vervolgens gespecificeerd naar de mogelijkheden voor het Sportpaleis in Alkmaar.

2.2.1 Verenigingssport en onderwijs

Algemene toelichting

Het gaat hierbij om gebruik door lokale en soms regionale sportverenigingen, aangevuld met bewegingsonderwijs (onderwijsinstellingen). De verenigingen hebben behoefte aan een vaste wekelijkse programmering gedurende het binnensportseizoen en scholen aan ruimte voor bewegingsonderwijs gedurende de schoolweken (in principe 40 weken). Onderstaande tabel geeft de structurele gebruikperiode per gebruiker aan:

Sport	Maanden											
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
Baanwielrennen												
Atletiek												
Volleybal												
Handbal												
Basketbal												
Korfbal												
Zaalhockey												
Onderwijs												
Zaalvoetbal												

In de groene maanden wordt op vaste basis gebruik gemaakt van de accommodatie. In de oranje maanden kan de binnensport-faciliteit optioneel gebruikt worden, afhankelijk van de wensen van de gebruiker.

- Baanwielrennen is een afzonderlijke (indoor) discipline binnen de wielersport. Het seizoen kent circa 24 weken hoewel een wielervedbaan het gehele jaar gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld clinics en aerodynamische testen. Een wielervedbaan is niet voor andere (sport)doeleinden te gebruiken;
- Atletiek is primair een buitensport. De sport kent een relatief kort indoorseizoen (circa 18 weken). Een atletiekbaan is niet voor andere (sport)doeleinden te gebruiken;
- Van een sportvloer (het zogenaamde 'combiveld') kunnen in principe alle zaalsporten gebruik maken. Afhankelijk van de specifieke sport wordt er het hele seizoen gebruik gemaakt (volleybal, basketbal, handbal) of wordt in de wintermaanden gebruik gemaakt van een binnensportvoorziening (korfbal, hockey). Specifieke faciliteiten (basketbaltorens, volleybalnetten etc.) kunnen nodig zijn om wedstrijden en/of trainingen te faciliteren;
- De sportvloer, aangevuld met onderwijskundig materiaal, is geschikt voor het bewegingsonderwijs. Het gebruik van binnensportvoorzieningen is veelal gedurende het hele jaar, maar scholen kiezen ook voor bewegingsonderwijs in de openlucht in de lente en zomer. Dit is mede afhankelijk van het weer.

Naast bovenstaande gebruikers kan een sportaccommodatie op incidentele basis gebruikt worden door onder andere particuliere gebruikers, sportbonden, uitvoeringsorganisaties in de sport en (lokale) evenementenorganisaties.

Potentieel toekomstig gebruik door verenigingen en scholen

Vanuit een brede marktverkenning (zie bijlage 2) is voor verenigingen en onderwijsinstellingen in beeld gebracht wat het potentiële gebruik is van een sporthal (sportvloer), een wielersbaan en een atletiekbaan.

- ZaaIsportverenigingen ervaren een capaciteitstekort in Alkmaar. Het huidige capaciteitstekort heeft hoogstwaarschijnlijk positieve effecten op de bezettingsgraad van een sportvloer in een nieuw te realiseren complex. Er wordt uitgegaan van 1.350 uur gebruik door verenigingen. Daarnaast wordt door het Talland College verwacht dat zij de sportvloer 1.200 uur voor bewegingsonderwijs zullen gebruiken. Dat gebruik is intensiever dan in de huidige situatie het geval is, onder meer omdat de huidige sportvloer niet optimaal te gebruiken is door de huidige gebreken.
- Het is aannemelijk dat het gebruik van de wielersbaan ten opzichte van het huidige gebruik zal toenemen door de inzet en mondelinge toezeggingen van Comité Wielersbaanpromotie Alkmaar. Er wordt uitgegaan van ongeveer 608 uur gebruik per jaar. Het gaat daarbij om 29 uur per week gedurende het baanseizoen (tussen 20 en 24 weken per jaar).
- Hylas verwacht per jaar ongeveer 560 – 565 uur gebruik van de indoor atletiekbaan (periode november – maart, ongeveer 33 uur per week, 17 weken per jaar). Dit gebruik lijkt hoog. Naast het gebruik door atletiekvereniging Hylas uit Alkmaar zullen ook regionale verenigingen gebruik moeten maken van de atletiekbaan om dit aantal te kunnen realiseren.

2.2.2 Trainingsprogramma's topsport en talentontwikkeling

NOC*NSF is de koepelorganisatie voor de sport in Nederland en financiert de topsport- en talentenprogramma's van de verschillende sportbonden. Topsport- en talentenprogramma's worden door sportbonden, in samenspraak met NOC*NSF, uitgewerkt. Daarbij worden keuzes gemaakt over locatie en organisatie van de topsport- en talentenprogramma's. In bijlage 3 is de marktverkenning van de topsport en talentontwikkeling toegevoegd.

Potentieel gebruik door topsport- en talentenprogramma's

- Topsportprogramma's van de zaaIsporten zijn ondergebracht in de vijf TeamNL centra en worden niet naar Alkmaar verplaatst. Dat geldt ook voor de opleidingsprogramma's (talentontwikkeling);
- Het topsportprogramma baanwielrennen is ondergebracht in Apeldoorn. De KNWU wil haar opleidingsprogramma voor baanwielrennen intensiveren. Dit programma wordt al in Alkmaar georganiseerd, maar zou uitgebreid kunnen worden qua uren;
- Het topsportprogramma en het opleidingsprogramma atletiek zijn ondergebracht bij TeamNL centrum Papendal. Omnisport in Apeldoorn wordt als indoorvoorziening gebruikt, ook vanwege de geografische ligging van Apeldoorn ten opzichte van Papendal. De kans dat deze programma's ondergebracht worden in Alkmaar als daar een indoor atletiekvoorziening wordt gerealiseerd, is gering. Er zijn bovendien ideeën om op Papendal indoor trainingsfaciliteiten voor atletiek te realiseren. In dat geval wordt de kans nihil dat programma's in Alkmaar worden ondergebracht.
- Er is al een regionaal trainingscentrum voor de middellange afstanden atletiek in de regio Alkmaar.
- Regionale talentontwikkeling voor indoor atletiek biedt enige mogelijkheden voor Alkmaar, vooral in combinatie met lokale en regionale verenigingen. Dat geldt ook voor een paar zaaIsporten, met name handbal.

2.2.3 Topsportevenementen

In de nieuwbouwscenario's is een grotere tribune capaciteit opgenomen voor de organisatie van topsportevenementen. Onder topsportevenementen worden in dit kader interlands (officieel en officieus), Nederlandse, Europese en Wereldkampioenschappen en eventueel andersoortige jaarlijkse internationale wedstrijden verstaan.

In bijlage 4 is een analyse van de evenementenkalender toegevoegd. Daarin staan ook de voorzieningen benoemd in andere gemeenten waar nu topsportevenementen georganiseerd worden. Hieronder wordt een globaal overzicht per tak van sport gegeven.

Marktverkenning topsportevenementen

Er is overzicht ontwikkeld van de potentiële topsportevenementen in Alkmaar. Dat overzicht is tot stand gekomen op basis van de nationale en internationale kalender en daarmee de frequentie dat internationale evenementen in Nederland georganiseerd kunnen worden, de aanwezige concurrentie in Nederland (andere locaties) en de spreiding van interlands over Nederland door sportbonden. Daarbij wordt het volgende geconstateerd:

- De frequentie dat een internationaal kampioenschap baanwielrennen of atletiek in Nederland wordt georganiseerd, is zeer beperkt (per tak van sport eens in de 7 – 10 jaar). Wanneer dergelijke evenementen verdeeld moeten worden tussen Apeldoorn en Alkmaar, gaat het om maximaal eens per 10 – 15 jaar een internationaal kampioenschap in Alkmaar.
- EK's of WK's voor zaalsporten worden evenmin frequent in Nederland georganiseerd. Daarnaast wordt daarbij ook voor grootschalige evenementenaccommodaties (zoals Ahoy Rotterdam) gekozen.
- Op basis van spreidingsbeleid door sportbonden kunnen maximaal 8 tot 10 zaalinterlands per jaar (diverse zaalsporten) in Alkmaar georganiseerd worden. In de praktijk zal dit echter waarschijnlijk lager uitvallen (4 tot 6 interlands per jaar). De combinatie met een atletiek- en/of wielervedstrijden maakt deze accommodatie minder interessant dan andere accommodaties waar de toeschouwers direct aan het veld gesitueerd zijn.
- Voor zowel baanwielrennen als atletiek kunnen NK's (in verschillende categorieën) waarschijnlijk wel geregeld in Alkmaar plaatsvinden. De publieke belangstelling voor deze evenementen is kleiner dan voor de internationale wedstrijden.

Het aantal jaarlijkse potentiële internationale topsportevenementen in Alkmaar is daarmee beperkt tot vermoedelijk 4 – 8 per jaar (naast kleinschaliger evenementen als NK's baanwielrennen en atletiek). In onderstaande tabel wordt een overzicht gepresenteerd van de potentie per tak van sport.

Sport		Organisatie		EK / WK			NK			Opmerkingen	
				in NL	in Alkmaar	zitplaatsen	Aantal	in Alkmaar	zitplaatsen		
Baanwielrennen		Lokale organisatie met baancommissie KNWU		Eens per 3 - 5 jaar	nee	3.000 - 5.000	circa 10	3	1.000	Aanvullend op grote evenementen kunnen er nog enkele regionale evenementen plaatsvinden. Geen aanvullende tribunecapaciteit voor nodig.	
Atletiek		KNAU		Eens per 15 jaar	nee	5.000+	3	1	2.000 - 5.000 (finaledag senioren)	Aanvullend op grote evenementen kunnen er nog enkele regionale evenementen plaatsvinden. Geen aanvullende tribunecapaciteit voor nodig.	
Sport		Organisatie		EK / WK			Interlands			Opmerkingen	
				in NL	in Alkmaar	zitplaatsen	oefenduel	wedstrijden	in Alkmaar		zitplaatsen
Volleybal		Nevobo		EK mogelijk eens per 10 jaar/WK te duur	nee	5.000 +	4 - 8 per jaar	4 -6 per jaar	2 - 4 per jaar	2.000 (oefen) - 5.000 (wedstijd)	Combi atletiek/wielerbaan minder interessant. Evenementenbudget speelstad noodzakelijk. Evenementen hele jaar door.
Handbal		NHV + evenementen bureau		Eens per 15 - 20 jaar	nee	6.000 - 11.000	4 per jaar	6 per jaar	2 - 3 per jaar	tot 4.000 bij wedstrijden	Combi atletiek/wielerbaan minder interessant. Cofinanciering gemeente bij grote evenementen noodzakelijk.
Basketbal		NBB		Nog nooit georganiseerd	nee	nvt	1 - 2 per jaar	2 - 3 per jaar	0- 2 per jaar	3.000 tot 3.500	Combi atletiek/wielerbaan minder interessant. Recente interlands in Den Haag of Almere
Zaalhockey		KNHB		Bond schrijft geen teams meer in voor internationale toernooien zaalhockey	nee	nvt	Geen internationale wedstrijden zaalhockey meer			Uitsluitend nationale competitie en finaleweekenden	
Korfbal		KNKV		Publieke belangstelling vooral voor NL team; niet voor andere poulewedstrijden	nee	1.500 (EK) - 2.500 (WK) - 10.000 (finales)	Nauwelijks interlands (buiten WK, EK en World Games)				

2.2.4 Culturele evenementen

Voor de culturele en zakelijke evenementen is een separate opdracht gegeven aan adviseurs Cultuur van adviesbureau BMC. De opdracht betrof het onderzoeken van de mogelijkheden om niet-sportgerelateerde evenementen in het Sportpaleis te organiseren (bijlage 5). In het rapport wordt het potentiële jaarlijkse volume van deze evenementen geschetst en de (on)mogelijkheden rond programmering in relatie tot het sportgebruik van het Sportpaleis. Het sportgebruik heeft in de programmering in principe prioriteit boven de culturele en zakelijke evenementen.

Bevindingen marktverkenning culturele evenementen

- De mate waarin het beoogde nieuwe sportpaleis gebruikt kan worden voor niet-sport gerelateerde evenementen wordt bepaald door de markt (vraag en aanbod) en door de beschikbare capaciteit en faciliteiten van het nieuwe Sportpaleis.

- In het rapport van BMC wordt ingegaan op de belangrijkste concurrerende voorzieningen. Voor bepaalde culturele evenementen (waaronder concerten) is sprake van forse concurrentie van andere voorzieningen.
- Het aantal zakelijke bijeenkomsten in het Sportpaleis kan ten opzichte van het huidige gebruik worden verdubbeld. In absolute zin is dat een beperkt aantal;
- Het aantal te faciliteren concerten en theatervoorstellingen in het Sportpaleis zal marginaal zijn;
- De verwachting is dat er jaarlijks 3 tot 5 danceparty's in het Sportpaleis mogelijk zijn, indien hiervoor de benodigde voorzieningen ten aanzien van licht, geluid en stroomcapaciteit aanwezig zijn. Het rapport van BMC geeft aan dat er (fors) in deze voorzieningen geïnvesteerd moet worden (ongeveer € 1 miljoen). In de investeringsramingen voor de nieuwbouwsenario's is hier nog geen rekening mee gehouden (zie ook hoofdstuk 5).

De totale potentiële vraag van culturele en zakelijke evenementen in het Sportpaleis is daarmee beperkt en zullen een beperkte tot geen bijdrage leveren aan de exploitatie van het nieuwe Sportpaleis.

2.3 Samenvatting marktverkenning

Potentieel gebruik Sportpaleis

Zaalsport:

- Het zaalsportseizoen loopt van september tot en met mei, met een zwaartepunt tussen oktober en maart. Er wordt door Alkmaar Sport en de gesproken verenigingen een tekort aan zaalcapaciteit in Alkmaar ervaren; behoud van een sporthal c.q. de sportvloer in het Sportpaleis is noodzakelijk. Een toename van het gebruik van het Sportpaleis zal niet ten koste gaan van de bezettingsgraad van overige gemeentelijke sportaccommodaties²;
- In beginsel is er nagenoeg geen animo vanuit topsport- en talentontwikkelingsprogramma's zaalsport te verwachten. Regionale talentontwikkeling (handbal) biedt wel enige mogelijkheden.

Baanwielrennen:

- Het seizoen voor baanwielrennen loopt van oktober tot april. In die periode is een gebruik van zo'n 20 uur per week te verwachten door verenigingen, de nieuwe stichting 'Baanpromotie Alkmaar' en Alkmaar Sport;
- Vanuit de KNWU is er een (grote) behoefte aan het behoud van de wielervedbaan in Alkmaar (naast de vergelijkbare wielervedbaan in Omnisport en een kleinere wielervedbaan in het Velodrome in Amsterdam) voor talentprogramma's. De bond heeft concreet het voornemen om het huidige gebruik door het talentprogramma in Alkmaar te intensiveren. Daarmee is nog eens zo'n 9 uur per week gemoeid.
- Het totale potentiële gebruik is daarmee zo'n 30 uur per week.

Atletiek:

- Het indooratletiekseizoen loopt van november tot (en met) maart. Hylas is als Alkmaarse atletiekvereniging enthousiast over een indooratletiekbaan. Het opgegeven gebruik (35 uur) is een eigen inschatting van de vereniging. Daarbij wordt uitgegaan van gebruik door meerdere regionale verenigingen;
- De KNAU zou graag een tweede indoor accommodatie naast Omnisport in Apeldoorn gerealiseerd zien. Daardoor ontstaat een breder aanbod van indoorvoorzieningen. Topsport- en talentprogramma's indoor atletiek worden niet in Alkmaar ondergebracht, maar blijven in Apeldoorn (in de omgeving van Papendal).

Bewegingsonderwijs:

- Het Talland College maakt gebruik van de sportvloer in het Sportpaleis en wenst dit gebruik in een nieuw Sportpaleis te intensiveren. Een sportvloer dichtbij De Meent heeft de voorkeur. Het Talland College heeft verder een voorkeur voor een separate sporthal ten opzichte van gebruik van het middenterrein in het Sportpaleis.

Evenementen:

- Culturele evenementen:

² Deze conclusie is gebaseerd op gesprekken en informatie van Alkmaar Sport. Er is geen capaciteitsonderzoek uitgevoerd.

- Uit het onderzoek van BMC komt naar voren dat het aantal niet-sport gerelateerde evenementen in de scenario's zeer beperkt is. Zakelijke bijeenkomsten en dance events zijn wel kansrijk, maar beperkt in aantal. Deze activiteiten worden op de sportvloer gesitueerd. Hiervoor is weinig tot geen behoefte aan (vaste) zitplaatsen. De niet-sport gerelateerde evenementen worden grotendeels ook in de periode oktober – maart georganiseerd, waardoor mogelijk conflicterend gebruik met verenigingsgebruik of sportevenementen kan ontstaan.
- Topsportevenementen:
 - Het aantal potentiële topsportevenementen is beperkt. Het aantal interlands voor zaalsporten bedraagt maximaal 4 – 8, maar op basis van de scenario's voor Alkmaar naar schatting 4 – 6 per jaar. De potentie en frequentie van internationale toernooien (EK's, WK's) is beperkt. Naar verwachting zal dat maximaal eens per 7 jaar voor kunnen komen.
 - NK's atletiek en baanwielrennen kunnen wel jaarlijks georganiseerd worden (diverse disciplines), maar het aantal benodigde tribuneplaatsen voor dit soort evenementen is aanmerkelijk lager. Dat geldt in ieder geval voor de jeugd NK's en de NK's Masters. Voor het NK Atletiek senioren worden voor de finaledag wel veel meer toeschouwers verwacht.

3. Ruimtelijk kader

3.1 Inleiding

De kavel waarop het huidige Sportpaleis is gevestigd, is ook de beoogde locatie voor het realiseren van het nieuwe Sportpaleis. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders ten aanzien van de beoogde locatie. Voor de locatie geldt een beeldkwaliteitsplan met randvoorwaarden. Daarnaast wordt ingegaan op de uitgangspunten rond parkeren en de normen uit de Parkeernormennota.

3.2 Kavel

De beschikbare kavel (zie onderstaande afbeelding) is circa 18.000 m² groot. De kavel wordt behalve voor het Sportpaleis momenteel gebruikt voor een ATB-parcours.



3.3 Beeldkwaliteitsplan Westrand

Herontwikkeling of renovatie van het bestaande Sportpaleis biedt goede kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Bij sloop en nieuwbouw is een iconisch gebouw op deze entree van de stad wenselijk, passend in de reeks van solitaire gebouwen in een groene zoom langs de N9 (Martin Luther King weg). Ook bij renovatie kan een facelift van het huidige gebouw, in combinatie met het vergroenen van de omliggende ruimte, de kwaliteit versterken. Het Beeldkwaliteitsplan is daarvoor het kader. Hierin is de landschappelijke onderlegger van het groenblauwe raamwerk omschreven en zijn principes en materialisatie voor zowel de openbare ruimte als architectuur aangegeven.

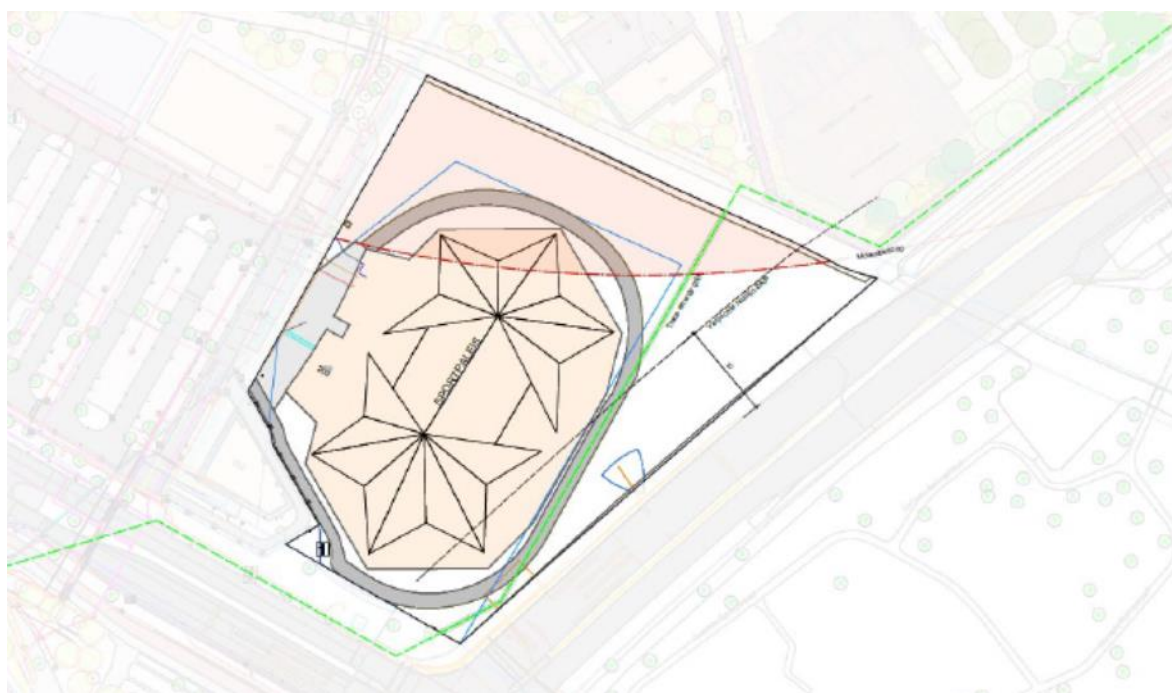
Op de locatie gelden de volgende aandachtspunten / beperkingen:

- In het Beeldkwaliteitsplan worden gebouwen op enige afstand van de N9 geplaatst en een stevig groenblauw raamwerk ontwikkeld. Er is een verplichte rooilijn van 30 meter vanuit de N9 weg voorgeschreven;
- Over het Olympiapark ligt een molenbiotop die hoogtebeperkingen meegeeft (molenbiotop > xxx/20 m) waarbij de afstand tot de molen, binnen 400 meter, gedeeld door 20 de maximale bouwhoogte aangeeft. Buiten de 400 meter zone geldt geen restrictie vanuit de windmolen. Bij afwijkingen dient windonderzoek aan te geven of de windbeperking acceptabel is;
- Het vigerende bestemmingsplan geeft een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter aan. Dat valt binnen de marges van het molenbiotop. Hogere bebouwing vergt een planologische aanpassing;

- Programmatisch kent het Beeldkwaliteitsplan ook beperkingen. Zo zijn door een reactieve aanwijzing van provincie Noord-Holland geen kantoren toegestaan (tenzij die aantoonbaar elders worden opgeheven) en is kantoorruimte alleen inpasbaar als die ondergeschikt is aan de (sport)functie. Dat geldt ook voor de eventuele inpassing van detailhandel en horeca;
- De verkeerssituatie heeft nadrukkelijke aandacht, met name met betrekking tot de belasting van het kruispunt Terborchlaan/Olympiaweg. Dat geldt ook voor de parkeerproblematiek;
- Over het plangebied en de kavel van het Sportpaleis is een tracé voor een energy-grid aangegeven;
- Aanvullend op de ruimtelijke en architectonische uitgangspunten in het Beeldkwaliteitsplan is het klimaatbeleid sterk sturend op de inrichting van de omgeving en bebouwing. Bij nieuwbouw spelen eisen ten aanzien van piekbuiberging, hitte-stress en biodiversiteit. Deze kunnen kostenverhogend werken. Bijvoorbeeld door een aanzienlijke dakbelasting en zwaardere dakconstructie omdat piekbuiberging grotendeels op het -platte- dakvlak opgelost moet worden. Of het toepassen van warmtewerende en verkoelende materialen ter voorkoming van hittestress;
- De locatie heeft in de huidige situatie een ATB-route om het Sportpaleis. Vergroten van het Sportpaleis gaat ten koste van de ATB-route om het Sportpaleis.

Varianten op bestaande locatie versus beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is een afstand voorgeschreven van 30 meter naar de weg. Dit strookt niet met huidige situatie (de zwarte diagonale lijn loopt rechtsonder door het Sportpaleis). Met het hanteren van dit uitgangspunt passen de verschillende scenario's niet op de kavel (zie de onderstaande afbeelding).



3.4 Parkeren

Voor ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Alkmaar omtrent parkeren (Parkeernormennota Alkmaar 2020-2027). Primair betekent dit dat:

- nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeernorm;
- parkeren moet worden opgelost op de eigen locatie;
- er bij nieuwe ontwikkelingen niet mag worden gesaldeerd t.a.v. de huidige situatie.

Als alternatief kan maatwerk worden toegepast.

In de huidige situatie heeft het sportpaleis een wielerved met multifunctioneel ingericht middengebied (sport). Het bestaande Sportpaleis heeft een bvo van circa 8.000 m2 en beschikt over 800 vaste toeschouwersplaatsen. Er kunnen (volgens de website van het Sportpaleis) evenementen plaatsvinden tot maximaal 4.750 bezoekers. In de huidige situatie zijn er geen

parkeerplaatsen op de eigen kavel. Er wordt gebruik gemaakt van het naastgelegen parkeerterrein dat ook door andere gebruikers zoals sportcentrum De Meent wordt gebruikt. Dit parkeerterrein beschikt over ruim 350 plaatsen. Bij evenementen wordt eveneens gebruik gemaakt van het in de nabijheid gelegen evenemententerrein. De omvang van dat terrein is ongeveer 2 ha.

De parkeerdruk is momenteel plaatselijk hoog. In de huidige situatie wordt op momenten geklaagd over het parkeren. Dit betreft met name de ontsluiting en een tekort aan parkeerplaatsen. Een goede planning en afstemming van evenementen is nodig.

In de financiële uitwerking van alle scenario's wordt geen rekening gehouden met parkeren. Dat betekent dat de ramingen exclusief kosten voor parkeerplaatsen worden opgesteld. Uitgangspunt van de gemeente is dat voor het Sportpaleis de parkeernorm geldt van een sporthal van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² (sporthalbenadering). Bij nieuwbouw zal dit volledig op eigen terrein moeten worden opgelost omdat niet gesaldeerd mag worden. Bij renovatie mag gesaldeerd worden.

Bij nieuwbouw scenario's moet het parkeren vanwege de beperkte ruimte op de kavel waarschijnlijk ondergronds gerealiseerd worden. De investeringskosten voor ondergronds parkeren bedragen circa 45.000 tot 50.000 euro per parkeerplaats (exclusief BTW, prijspeil 2024). Vertaald naar prijspeil 2030 betekent dit 50.000 tot 55.000 euro per parkeerplaats. Het aantal benodigde parkeerplaatsen en de daaraan verbonden kosten hangen af van de te hanteren parkeernorm en de mogelijkheid om al dan niet te mogen salderen.

3.5 Belangrijkste constatering

- Het beeldkwaliteitsplan beperkt de mogelijkheden van een nieuw Sportpaleis. Het huidige Sportpaleis (8.000 m²) past overigens al niet binnen de kaders van het actuele beeldkwaliteitsplan. Voor nieuwbouwvarianten geldt dat het een uitdaging wordt om binnen de gestelde kaders te bouwen;
- In de bestaande parkeernormen mag bij nieuwbouw niet gesaldeerd worden. Dit betekent dat er extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden op eigen terrein. Hier zal rekening mee gehouden moeten worden bij nieuwbouw, waarbij waarschijnlijk ondergronds geparkeerd moet worden.

4. Scenario's voor nieuwbouw en renovatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden 4 nieuwbouwscenario's gepresenteerd voor het Sportpaleis. Daarnaast wordt ingegaan op het renovatiescenario. Bij alle scenario's wordt ingegaan op de uitgangspunten rond de ruimtestaten. Bij de ruimtestaten wordt in beeld gebracht welke functies en ruimten er per scenario zijn voorzien en welke omvang ze hebben. De ruimtestaten zijn als onderdeel van deze hoofdrapportage opgesteld door Synarchis en voor de verschillende scenario's onder bijlage 6 tot en met 9 bijgevoegd.

4.2 Nieuwbouwscenario's

4.2.1 Uitgangspunten ruimtestaten

De ruimtestaten van de scenario's verschillen op het gebied van sportaanbod van elkaar. Er zijn echter ook nevenruimten c.q. aanvullende ruimten die in de scenario's 1 tot en met 4 (nieuwbouw) hetzelfde zijn. Deze aanvullende ruimtes zijn:

- Horecafaciliteit: in het Sportpaleis wordt een horecafaciliteit gerealiseerd. In de scenario's met een separate sporthal is een tweede (kleinere) horecafaciliteit opgenomen in relatie tot de ruimtestaat;
- Businesslounge: gesitueerd in het Sportpaleis in nabijheid van de horecafaciliteit;
- Vergaderruimtes: gesitueerd in het Sportpaleis in nabijheid van de horecafaciliteit;
- Krachttrainingsruimte;
- Extra ruimtes ten behoeve van evenementen (behandelruimte, mediaruimte, dopingruimte);
- Commerciële verhuurbare ruimtes;
- Ruimtes ten behoeve van het Talland College. De ruimtes zijn gesitueerd in de nabijheid van de sportvloer:
 - Drie leslokalen;
 - Docentenkamer;
 - Twee spreekkamers (10 personen): in scenario 2 en 4 liggen deze ruimten in het Sportpaleis. In scenario 1 en 3 zijn de ruimten gesitueerd bij de separate sporthal;
 - Twee spreekkamers (4 personen);
- Tribunecapaciteit van 5.000 tribuneplaatsen:
 - 2.000 vaste zitplaatsen rondom de wielervedbaan, atletiekbaan of sportvloer (vaste tribune);
 - Ruimte voor 1.500 staanplaatsen of additionele flexibele zitplaatsen rondom de wielervedbaan of atletiekbaan;
 - Mogelijkheid tot het realiseren van flexibele zitplaatsen (circa 1.500) binnen de wielerved- en atletiekbaan;
 - In scenario 4 (zaalsportstadion) de mogelijkheid tot 3.000 flexibele tribuneplaatsen op en rondom de sportvloer.

4.2.2 Scenario 1: Nieuwbouw wielervedbaan en atletiekbaan met separate sporthal

Dit scenario voorziet in de volgende sport gerelateerde gebruiksfuncties (zie foto 1 en 2):

- Een 250-meter wielervedbaan;
- Een 200-meter atletiekbaan;
- Faciliteiten voor technische nummers voor atletiek op het middenterrein. Voor (sport)evenementen dient hier een sportvloer op gelegd te kunnen worden;
- Een separate sporthal met een multifunctionele sportvloer van 28 x 48 meter met een vrije hoogte van 7 meter en een tribunecapaciteit van 500 plaatsen.

De volledige ruimtestaten zijn opgenomen in bijlage 6.



Foto 1 Omnisport Apeldoorn, atletiekevenement



Foto 2 Omnisport Apeldoorn, zaalsportevenement

4.2.3 Scenario 2: Nieuwbouw wielerved

Dit scenario voorziet in de volgende gebruiksfaciliteiten (zie foto 3):

- Een 250-meter wielerved;
- Een multifunctionele sportvloer op het middenterrein.

De volledige ruimtestaten zijn opgenomen in bijlage 7.



Foto 3 Wielerved Heusden Zolder



Foto 4 Indooratletiekbaan Gent

4.2.4 Scenario 3: Nieuwbouw atletiekvoorziening met separate sporthal

Dit scenario voorziet in de volgende gebruiksfaciliteiten (zie foto 4):

- Een 200-meter atletiekbaan;
- Faciliteiten voor technische nummers voor atletiek op het middenterrein. Voor (sport)evenementen dient hier een sportvloer op gelegd te kunnen worden;
- Een separate sporthal met een multifunctionele sportvloer van 28 x 48 meter met een vrije hoogte van 7 meter en een tribunecapaciteit van 500 plaatsen.

De volledige ruimtestaten zijn als onderdeel van bijlage 8 opgenomen.

4.2.5 Scenario 4: Nieuwbouw zaalsportstadion

Dit scenario voorziet in de volgende gebruiksfaciliteiten (zie foto 5):

- Een multifunctionele sportvloer van 64 bij 48 meter en een vrije hoogte van 12,5 meter. Het vloeroppervlak is groter dan bij de andere scenario's en noodzakelijk om ruimte te creëren voor de aanvullende tribunecapaciteit bij evenementen. Bij het structurele gebruik is sprake van een dubbele sporthal, waardoor meer zaalcapaciteit voor verenigingssporten en bewegingsonderwijs ontstaat.

De volledige ruimtestaten zijn opgenomen in bijlage 9.

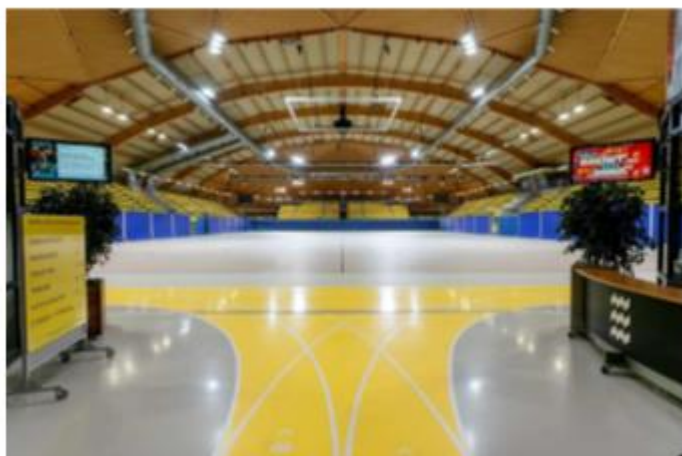


Foto 5 indoorsportcentrum in Eindhoven

4.3 Renovatie scenario's

4.3.1 Scenario 5: Renovatie Plus (2021)

In het voorjaar van 2021 heeft een toekomstverkenning plaatsgevonden voor het Sportpaleis. Dit heeft geresulteerd in de volgende documentatie:

- Rapport toekomstverkenning Sportpaleis d.d. 15 april 2021
- (Als onderdeel hiervan) het Beeldboek Toekomstverkenning Sportpaleis d.d. 15 april 2021.

De raad van gemeente Alkmaar besloot in mei 2021 om het Sportpaleis (wielerbaan) van Alkmaar te renoveren en voorzieningen toe te voegen (onderwijsvoorzieningen). Daarbij is uitgegaan van het zogenaamde 'Renovatie Plus' scenario. Dit scenario heeft betrekking op een renovatie van het complex met toevoeging van extra onderwijs en commerciële functionaliteiten. Deze renovatievariant moet zorgen voor een verbeterde uitstraling, extra vloeroppervlak in de vorm van vergader- en onderwijsruimten, kleedkamers en sanitaire voorzieningen en aanvullende maatregelen in het kader van duurzaamheid.

Vervolgens is door Alkmaar Sport het document “Alkmaar Sportpaleis: Uitgangspunten notitie uitwerking Renovatie ‘plus’ Sportpaleis Alkmaar” d.d. november 2021 opgesteld. Het doel van dit document is om het plan verder uit te werken op basis van het reeds opgestelde schetsontwerp. Daarna heeft bureau Groot en Partners het ontwerp uitgewerkt in het document “Uitwerking Renovatie Sportpaleis van Groot en Partners” d.d. augustus 2022. Hieraan is een investeringsraming gekoppeld.

Huidige accommodatie in relatie tot de Renovatie Plus variant

In augustus 2024 is een bezoek gebracht aan het huidige Sportpaleis. Enerzijds om een toelichting te krijgen op de Renovatie Plus variant (2021) en de daarmee samenhangende uitgangspunten, anderzijds om te aanschouwen hoe de Renovatie Plus variant zich verhoudt tot de huidige situatie.

Uit het bezoek en de ontvangen toelichting vallen de volgende aspecten op:

- Er is geen actueel MJOP. Het laatste MJOP is van meer dan 10 jaar geleden. De exploitatie is sindsdien in handen gekomen bij Alkmaar Sport. Alkmaar Sport bezat echter niet de benodigde onderhoudsmiddelen voor het up to date houden van de accommodatie. Er is sindsdien zeer beperkt onderhoud uitgevoerd. Er is ook geen actuele conditiemeting, waarin de huidige staat is vastgelegd. De Renovatie Plus variant heeft geen basis in een actueel onderhoudsplan van het pand. Daarom wordt ernstig betwijfeld of het volledige benodigde (achterstallig) onderhoud is voorzien in de huidige Renovatie Plus variant (2021);
- Er zijn problemen met de waterhuishouding. Er ligt water in de ruimte onder de wielersbaan en in de tunnel naar de wielersbaan. De huidige betonvloer is gescheurd en er komt water doorheen. Bij de renovatie variant is een oplossing beoogd in de vorm van aanpassingen / drainage in de infra (en niet het waterdicht maken van de betonconstructie, vermoedelijk om financiële redenen). Voor deze oplossing moet eerst overlegd worden met het waterschap voor een vergunning. De gemeente geeft desgevraagd aan in principe geen voorstander te zijn van oplossingen die structureel de grondwaterstand beïnvloeden/verlagen. Ook een extern adviesbureau adviseert te zoeken naar een waterdichte oplossing;
- Er is recent onderzoek uitgevoerd naar de draagconstructie. Uit dat onderzoek komt naar voren dat er niet veel marge aanwezig is voor extra belasting van de draagconstructie;
- Ook de betonconstructie van de vloer is onderzocht. Hieruit blijkt dat er te weinig wapening in de vorm van staalvezels in de betonvloer zijn verwerkt. Mogelijk is dit mede de oorzaak van de scheuren in de betonvloer. Hoe de betonvloer versterkt kan worden, is niet onderzocht;
- De wielersbaan zelf lijkt, behoudens enig houtrot in de constructie, in redelijke staat. Wellicht dat dit mede dankzij de vochtigheid in het gebouw is. Het aanpassen van de waterhuishouding kan mogelijk leiden tot een aanpassing van het binnenklimaat en daarmee aantasting van de wielersbaan. In het verleden zijn er vergelijkbare problemen geweest in Apeldoorn. Het is dus mogelijk dat aanpassing van de waterhuishouding (onbedoeld) leidt tot vervanging van de wielersbaan;
- De multifunctionele sportvloer is gescheurd vanwege de problemen met de waterhouding en mogelijk vanwege de kwaliteit van de vloer zelf. De vloer is daarom op dit moment afgekeurd.
- De multifunctionele sportvloer voldoet niet aan diverse eisen, zoals bijvoorbeeld akoestiek en ventilatie vanuit sporttechnische richtlijnen (Sportinfrastructuur.nl). Er zijn maatregelen voor het verbeteren van de akoestiek voorzien;
- Het dak van het huidige Sportpaleis lekt en er staan emmers op diverse plaatsen om het water op te vangen;
- Er wordt uitgegaan van toevoeging van pv panelen en een akoestisch plafond. Het constructief onderzoek geeft echter aan dat dit niet mogelijk is zonder verzwaring van de constructie. Ook voor verduurzaming in de vorm van bijvoorbeeld een zwaarder isolatiepakket zijn waarschijnlijk constructieve maatregelen nodig;
- In de huidige accommodatie worden af en toe evenementen georganiseerd (bijvoorbeeld door Qmusic). Om die evenementen te kunnen organiseren, moeten de deuren open, omdat de ventilatie niet voldoet. Daarnaast moeten tijdelijke maatregelen worden genomen om de brandveiligheid te garanderen en moet sanitair worden geplaatst op het naastgelegen parkeerterrein. Kortom, de huidige accommodatie is niet geschikt om zonder separate vergunning evenementen te kunnen organiseren;
- Er is weinig opslagruimte, wat leidt tot opslag van sportinrichting op het middenterrein;
- De vluchtwegen naar buiten zijn overwoekerd door bramenstruiken;
- Centrale installaties, zoals bijvoorbeeld de brandmeldinstallatie zijn gelegen in de voorbouw. Dit betekent dat bij vernieuwing van de voorbouw, zoals in de Renovatie Plus variant, de complete brandmeldinstallatie moet worden vervangen;
- Er wordt vanuit gegaan, dat het Sportpaleis in de Renovatie Plus variant wordt aangesloten op het Energygrid (De Meent). Navraag leert dat het de bedoeling is dat achter De Meent de WKO wordt uitgebreid en dat voorzien wordt in een

aanvoertemperatuur van 17 graden. Bij de Renovatie Plus variant was uitgegaan van 40 graden. Dit leidt tot aanzienlijke aanvullende kosten en het moeten bijplaatsen van warmtepompen;

Maatregelen om bovenstaande aspecten te verhelpen zijn nog niet meegenomen in de uitgangspunten rond de Renovatie Plus variant uit 2021. Deze eventuele maatregelen zijn dus ook niet meegenomen in de oorspronkelijke investeringsraming.

Verlengen van de levensduur als uitgangspunt bij renovatie

Bij de uitwerking van renovatie scenario's (scenario 5 in dit onderzoek) gaan wij uit van het verlengen van de levensduur van een gebouw met minimaal 20 jaar. Het gebouw moet na de renovatie (met het oog op het verlengen van de levensduur) kwalitatief vergelijkbaar zijn met een nieuw gebouw. Daarbij wordt een pakket aan maatregelen uitgevoerd:

- Uitvoeren van groot- en achterstallig onderhoud (zodat de komende jaren geen grote ingrepen nodig zijn);
- Uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen, zodat het gebouw voldoet aan het landelijk en lokaal duurzaamheidsbeleid;
- Uitvoeren van functie verbeterende maatregelen als een gebouw niet voldoet aan de huidige eisen die worden gesteld aan de accommodatie (bijvoorbeeld "Besluit bouwwerken leefomgeving"). Dit kan betrekking hebben op toegankelijkheid, luchtbehandeling enzovoorts;
- Uitvoeren van functie verbeterende maatregelen als een gebouw niet voldoet aan de huidige richtlijnen vastgelegd in Sportinfrastructuur.nl, t.a.v. bijvoorbeeld akoestiek, verlichting enzovoorts;
- Uitvoeren van maatregelen ten aanzien van "look en feel", zodat een gebouw er weer eigentijds uitziet.

Op basis van de voorliggende plannen voor de Renovatie Plus variant (2021) en de huidige situatie rond het Sportpaleis constateren we dat sprake is van een instandhoudingsvariant. En niet van een levensduur verlengende renovatie. Met de instandhoudingsvariant uit 2021 verwachten we dat het Sportpaleis voor een beperkte periode in de lucht gehouden wordt (5 tot 10 jaar) en niet voor een periode van minimaal 20 jaar. Het plan voldoet niet aan hedendaagse duurzaamheidseisen en niet aan alle functionele eisen die je aan een Sportpaleis vandaag de dag zou stellen. Daarnaast vindt er geen volledige 'look and feel' aanpassing plaats. Daarmee is de instandhoudingsvariant niet vergelijkbaar met nieuwbouwsenario's, omdat de kwalitatieve uitgangspunten niet vergelijkbaar zijn. En ontstaan grote(re) risico's ten aanzien van continuïteit van de exploitatie en zullen op korte termijn aanvullende investeringen gedaan moeten worden om de accommodatie veilig te (laten) gebruiken.

4.3.2 Alternatieve variant: Renovatie Plus 2.0 (toekomstbestendig)

Daarom is vanuit voortschrijdend inzicht voorgesteld om een alternatieve Renovatie Plus variant uit te werken waarbij wel sprake is van een levensduur verlengende c.q. toekomstbestendige renovatie (voor minimaal de komende 20 – 25 jaar): Renovatie Plus 2.0.

In hoofdstuk 5 wordt bij de oorspronkelijke scenario's een investeringsraming gepresenteerd van de oorspronkelijke Renovatie Plus variant (instandhouding), op basis van de oorspronkelijke uitgangspunten die prijstechnisch vertaald zijn naar 2024. Aan het einde van hoofdstuk vijf worden alternatieve scenario's gepresenteerd, waaronder een levensduur verlengende Renovatie Plus variant, met een toelichting op de uitgangspunten en de risico's.

4.4 Gebruiksmogelijkheden per scenario

Zaalsporten

De zaalsportverenigingen zijn gebaat bij continuïteit van hun trainingen en wedstrijden. Een accommodatie die ook wordt ingezet als evenementenlocatie heeft een negatieve invloed op de gewenste continuïteit. Bij de scenario's 1 en 3 wordt een separate sporthal gerealiseerd, waardoor, in geval van evenementen op de wiel- en/of atletiekbaan in het andere complex, de continuïteit van het verenigingsgebruik geborgd is. In scenario 4 wordt extra zaalcapaciteit gerealiseerd, hetgeen positief is voor de zaalsportverenigingen. In dat scenario kan nog steeds wel sprake zijn van conflicterend gebruik met evenementen.

Baanwielrennen

In scenario 1 is er sprake van gelijktijdig gebruik tussen wielerverenigingen en atletiekverenigingen. Dat leidt tot beperkingen in het gebruikskomfort voor beide takken van sport (toegang tot de wielersbaan loopt via het middenterrein dat in gebruik is als

atletiekvoorziening) en mogelijk tot gevaarlijke situaties (oversteken van de atletiek rondbaan om bij de wielersbaan te komen). Gelijktijdig gebruik van de wielersbaan en de atletiekvoorzieningen is vanuit de exploitatie echter wel wenselijk. Scenario 2 en 5 hebben voor baanwielrennen de voorkeur.

Atletiek

Een separate atletiekbaan zoals in scenario 3 is voor de atletieksport optimaal. De accommodatie is volledig in te richten naar de wensen van de atletieksport en er ontstaat geen beperking rond gelijktijdig gebruik zoals in scenario 1.

Onderwijs

Het Talland College heeft een voorkeur voor een sporthal met 'vaste muren' waarmee de gebruiksmogelijkheden vergroot worden. De sporthal ligt bij voorkeur dichtbij De Meent. Scenario 1, 3 en 4 (separate sporthal of zaalsportstadion) sluiten het best bij deze wensen aan.

Talentprogramma's

Voor baanwielrennen zijn de meeste kansen voor het faciliteren van talentontwikkeling (op basis van de ambities van de KNWU). Daarnaast zijn er beperkte mogelijkheden voor regionale talentontwikkeling bij zaalsporten en indoor atletiek.

Evenementen

- Topsportevenementen en culturele evenementen zijn conflicterend met het gebruik door verenigingen en voor bewegingsonderwijs (scenario 2, 5).
- De steile hellingshoek van een wielersbaan beperkt de mogelijkheden om bij evenementen op het middenterrein (topsport, cultuur) de tribunes dichtbij het middenterrein te krijgen. Dit geldt voor de scenario's 1, 2 en 5. Dit speelt veel minder bij een atletiekbaan.
- Voor een (frequente) organisatie van evenementen is een zaalsportstadion waarschijnlijk de meest geschikte voorziening (scenario 4). Er zijn echter verschillende vergelijkbare accommodaties in Nederland, waardoor de concurrentie groter is.

Matrix met voor-en nadelen van de scenario's

In onderstaande matrix zijn de scenario's afgezet ten opzichte van de beoogde gebruikers. Daarbij is aangegeven in hoeverre een scenario bijdraagt aan de gebruikerswensen. De gehanteerde criteria zijn:

- Functionaliteit van het gebouw
- Beschikbaarheid
- Vraag vanuit gebruikersgroepen, evenementen en programma's
- Het huidige perceel van het Sportpaleis (voor de ruimtelijke inpassing en het parkeren)

	1	2	3	4	5
Gebruiker / scenario	Combi	Wielersbaan	Atletiekbaan	Zaalsportstadion	Renovatie
Zaalsporten	++	+/-	++	+	+/-
Baanwielrennen	+	++	--	--	++
Atletiek	+/-	--	++	--	--
Onderwijs	+/-	+/-	+/-	++	+/-
Talentprogramma's	+	++	+	--	++
Evenementen	+/-	+/-	+/-	++	--
Ruimtelijke inpassing	--	-	--	+/-	+
Parkeren	--	--	--	--	+/-

Achtergrond bij de matrix

- Bij het scenario Renovatie is in de beoordeling uitgegaan van de oorspronkelijke renovatie variant: Renovatie Plus 2021 (Instandhouding).
- In scenario 1 en 3 is een separate sporthal noodzakelijk om in de toekomst ook de zaalsportverenigingen te faciliteren. Deze sporthal is niet op het huidige perceel in te passen. Er zal een alternatieve locatie voor gevonden moeten worden;

- Sportcentrum Papendal onderzoekt de mogelijkheden om een indoor atletiekvoorziening te realiseren. Als een indoor voorziening op Papendal gesitueerd wordt, dan zal de KNAU haar indoor topsport- en talentenprogramma's mogelijk daar afwerken (en niet meer in Apeldoorn, laat staan in Alkmaar).
- Het zaalsportstadion heeft een vloeroppervlak van twee sporthallen. Deze delen kunnen echter niet van elkaar gescheiden worden met een flexibele wand vanwege de hoogte van de accommodatie. Afscheiding met netten is wel een optie;
- Er is geen grootschalige behoefte aan evenementen uit de marktanalyse naar voren gekomen, met uitzondering van enkele NK's voor baanwielrennen.

Beknopte toelichting op de scores

- Zaalsportverenigingen zijn het meest gebaat bij een eigen sporthal (scenario 1 en 3). Zij hoeven dan niet uit te wijken wanneer er evenementen georganiseerd worden. In een zaalsportstadion is meer capaciteit voor zaalsportverenigingen. In een dergelijke voorziening worden echter ook meer evenementen verwacht, waarvoor verenigingen dan moeten uitwijken.
- Voor baanwielrennen en atletiek heeft een solitaire voorziening (wielerbaan of atletiekbaan) de voorkeur. Het gecombineerde scenario 1 is vooral voor atletiek qua gebruik minder aantrekkelijk (indien baanwielrennen en atletiek gelijktijdig gebruik maken van de accommodatie).
- Onderwijs heeft een voorkeur voor een volwaardige sporthal op de huidige locatie. Dat is met name het geval in scenario 4. Scenario 1 en 3 voorzien in een separate sporthal, maar niet op het perceel van het Sportpaleis. Scenario 2 en het Renovatie scenario voorzien in sporthalruimte in het Sportpaleis, maar er zijn geen vaste wanden in de sporthalruimte (en daarom ook minder onderwijskundige voorzieningen).
- De KNWU is voornemens talent- en topsportprogramma's baanwielrennen onder te brengen in Alkmaar. Voor atletiek worden vooral mogelijkheden voor verenigingen en eventueel regionale programma's gezien. Voor de zaalsporten liggen talentprogramma's in Alkmaar minder voor de hand.
- Voor evenementen biedt een zaalsportstadion de meest eenvoudige faciliteiten en de minste hinder voor andere gebruikersgroepen. In de andere nieuwbouwvarianten zijn faciliteiten lastiger te realiseren. In het renovatiescenario zijn grootschalige evenementen niet haalbaar, omdat er geen capaciteit is voor de toeschouwers en er faciliteiten zijn voor ondersteunende ontvangsten.
- Nieuwbouw is in alle gevallen ingewikkeld qua ruimtelijke inpassing, nog los van separate sporthal in scenario 1 en 3 (die niet op het perceel gerealiseerd kan worden). Het realiseren van extra parkeerplekken is bij de nieuwbouwscenario's waarschijnlijk niet mogelijk. Bij renovatie is het Sportpaleis wel in te passen binnen de ruimtelijke kaders en mag er op het gebied van parkeren gesaldeerd worden.

5. Investeringsramingen oorspronkelijke scenario's

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten bij de vier nieuwbouwscenario's en de renovatievariant (instandhouding) beschreven. Vervolgens worden de investeringsramingen van de nieuwbouwvarianten en de Renovatie Plus 2021 (instandhouding) gepresenteerd. Daarnaast wordt geanalyseerd wat de mogelijkheden zijn voor externe financiering van de accommodatie. Tenslotte worden alternatieve scenario's gepresenteerd voor de nieuwbouwvarianten en is een alternatieve renovatievariant uitgewerkt (Renovatie Plus 2.0, toekomstbestendige renovatie), die kwalitatief vergelijkbaar is met nieuwbouwvarianten.

5.2 Algemene uitgangspunten nieuwbouw

Bij het opstellen van de kostenraming voor de scenario's is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten:

- Op het gebied van duurzaamheid is het uitgangspunt voor de *nieuwbouw* BENG (bijna energieneutraal gebouw) en all-electric (volledig elektrisch, dus gasloos), met een toevoeging voor het plaatsen van PV-panelen;
- De ramingen zijn inclusief:
 - sloop en bouwrijp maken kavel;
 - bouwkosten gebouw;
 - terreininrichting kavel sportpaleis;
 - prijsstijgingen tot oplevering (3% per jaar tot 2030);
 - een post onvoorzien (15%);
 - inrichtingskosten (m.u.v. commercieel te verhuren ruimten);
 - bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
 - aansluitkosten op de WKO-installatie bij De Meent;
 - leges (3%);
- De raming is exclusief:
 - BTW;
 - grondkosten;
 - bouwrente;
 - interne kosten gemeente;
 - kosten (uitbreiding van) parkeerplaatsen;
 - kosten voor eventuele bijzondere locatieaspecten, zoals bodemvervuiling, planschade, kabels en leidingwerk, archeologie, explosieven en flora en fauna.

De investeringsramingen gaan uit van oplevering in 2030. Tot 2030 is rekening gehouden met jaarlijkse prijsstijgingen van 3% (19,4% voor 6 jaar gestapeld). De ramingen worden op prijspeil 2030 weergegeven. Bij een afwijkende opleverdatum dienen de prijsstijgingen daarop te worden aangepast.

Het Sportpaleis is in erfpacht uitgegeven aan BV Sportpaleis (Alkmaar Sport). Om eventueel het vastgoed te verwerven, dient de gemeente Alkmaar met Alkmaar Sport nadere afspraken te maken. Als uitgangspunt van deze investeringsraming is er voor gekozen deze overnamekosten buiten beschouwing te laten.

5.3 Uitgangspunten en analyse Renovatie Plus 2021 (instandhouding)

Op verzoek van de gemeente is de investeringsraming van de renovatie op basis van de uitgangspunten die in 2021 zijn gehanteerd, beoordeeld (het oorspronkelijke renovatie scenario). Hierbij is volstaan met een analyse op hoofdlijnen, mede vanwege de grote mate van onzekerheid over de mogelijkheden rond de uitvoering. In hoofdstuk 4 zijn de disclaimers en de risico's al benoemd.

De oorspronkelijke raming van € 6,7 miljoen (2021) is door het destijds betrokken bouwkundig ingenieursbureau naar prijspeil 2024 geactualiseerd en bedraagt € 9,9 miljoen. Die raming is door ons uitsluitend beoordeeld op de opbouw van de kostenposten. We hebben hierop de volgende toevoegingen en opmerkingen:

- De aansluiting op het energygrid (lees: op de WKO van De Meent) kost € 400.000. Deze kosten waren nog niet meegenomen in de eerdere raming. Daarnaast moeten warmtepompen bijgeplaatst worden, omdat het water met 17 graden en niet met 40 graden wordt aangeleverd.
- De renovatiekosten van het sportpaleis zijn begroot op circa € 500 per m². Op basis van de constatering ter plaatse, verwachten wij dat de kosten eerder richting € 800 per m² zullen bedragen.
- De directiekosten zijn laag ingeschat. In de raming zijn geen kosten begroot voor projectmanagement en directievoering en toezicht. Daarnaast zijn de honoraria lager begroot dan gebruikelijk.
- De legeskosten zijn op basis van de gemeentelijke verordening hoger dan in de oorspronkelijke raming is meegenomen.
- De post onvoorzien is 5%. Dat achten we voor een dergelijk project met een grote mate van onzekerheid te laag. Wij houden rekening met minimaal 15%.
- De prijsstijgingen bedragen momenteel circa 3,5% per jaar. Op basis van een minimale doorlooptijd van 3 jaar gaan de prijsstijgingen richting 10% en zijn daarmee hoger dan de voorziene 3%.

Op basis van een vergelijk op hoofdlijnen verwachten wij dat de investering van de oorspronkelijke Renovatie Plus variant met inbegrip van de bovenstaande punten en alle disclaimers richting € 15 miljoen exclusief BTW zal zijn.

Daarnaast is het twijfelachtig, of het huidige Sportpaleis dusdanig gerenoveerd kan worden, dat een vergelijkbare situatie ontstaat. Dit omdat:

- Het verduurzamen van het gebouw kan leiden tot benodigde verzwaring van bijvoorbeeld de draagconstructie, waarvan het onzeker is of dit mogelijk is;
- Het verregaand renoveren / aanpassen van het Sportpaleis noodzaakt tot een nieuwe omgevingsvergunning. Indien deze niet alleen voor het nieuwbouwdeel, maar ook voor het renovatiedeel getoetst wordt aan de huidige eisen uit de omgevingswet (voorheen Besluit bouw leefomgeving), verwachten we dat fors meer maatregelen nodig blijken te zijn om hieraan te kunnen voldoen.

5.4 Overzicht investeringsramingen

Investeringskostenraming	Hoofdscenario's				
	1 Combi	2 Wielerbaan	3 Atletiekbaan	4 Zaalsport	5 Renovatie 1.0
Arena					
250 meter wielerbaan	x	x			x
200 meter atletiekbaan (volledig)	x		x		
multifunctionele sportvloer		28x48 meter	x	64x48 meter	28x48 meter
vrije hoogte arena	12,5 meter	12,5 meter	12,5 meter	12,5 meter	10 meter
Vaste toeschouwers	2000	2000	2000	2000	800
Flexibel (staanplaats) om rondbaan	1500	1500	1500	nvt	
Flexibel binnen rondbaan / rond of op sportvloer	1500	1500	1500	3000	1500
Sporthal (separaat)					
Multifunctionele sportvloer	28x48 meter		28x48 meter		
vrije hoogte sporthal	7 meter		7 meter		
Vaste toeschouwers	500		500		
Overige (fno)					
Horeca	300 m ² + 195 m ²	300 m ²	300 m ² + 195 m ²	300 m ²	285 m ²
Vergaderruimten	2x 50 m ²	2x 50 m ²	2x 50 m ²	2x 50 m ²	
Businesslounge	150 m ²	150 m ²	150 m ²	150 m ²	
Onderwijs	365 m ²	325 m ²	365 m ²	325 m ²	290 m ²
Commerciële ruimten	3x 200 m ²	3x 200 m ²	3x 200 m ²	3x 200 m ²	
Krachtsportruimte	200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	
Totaal oppervlakte					
Totaal Bruto Vloeroppervlak	17.808 m ²	14.486 m ²	15.376 m ²	10.017 m ²	8.620 m ²
Investeringskosten (excl. BTW)					
Investeringskosten (prijspeil 2030)	€ 76,9 mln	€ 62,2 mln	€ 65,8 mln	€ 39,4 mln	€ 14,9 mln
Investeringskosten per m ² BVO (pp 2030)	€ 4.320/m ²	€ 4.294/m ²	€ 4.290/m ²	€ 3.929/m ²	1.729/m ²

De gedetailleerde kostenramingen zijn opgenomen in bijlage 6 tot en met 10.

5.5 Externe dekking

De investering in een accommodatie (mede) gericht op topsportevenementen (en topsport- en talentontwikkeling) gaat met een hogere investering gepaard dan een accommodatie gericht op verenigingssport en trainingsprogramma's. Het mogelijk boven-regionale karakter van een dergelijke voorziening kan bijdragen aan de doelstellingen van organisaties zoals het NOC*NSF, sportbonden, de provincie en het ministerie van VWS. Bij het opstellen van de scenario's is door stakeholders aangegeven dat er mogelijk kansen zijn om aanvullende financiering te realiseren vanuit het Rijk of de provincie. Om de financieringsmogelijkheden te beoordelen, zijn gesprekken gevoerd met het ministerie van VWS en de provincie Noord-Holland.

Ministerie van VWS

Het ministerie van VWS financiert in de regel geen sportaccommodaties met een lokaal karakter. De afgelopen jaren is in enkele gevallen cofinanciering beschikbaar gesteld voor sportaccommodaties met een nationaal karakter, bijvoorbeeld voor ijsbaan Thialf en het Nationaal Zwemcentrum De Tongelreep. Voorwaarde daarbij was dat de betreffende bonden hun nationale programma's onderbrachten in de betreffende accommodaties. De toegezegde cofinanciering vanuit het ministerie van VWS voor Thialf was destijds nieuw en vrij uitzonderlijk.

Momenteel beschikt het ministerie van VWS over een bedrag van twee miljoen euro per jaar om in voorkomende gevallen eenmalig sportaccommodaties te financieren. Om in aanmerking te komen voor (een deel) van dit budget moet sprake zijn van een accommodatie met een bovenlokale of –regionale functie en is commitment vanuit meerdere stakeholders nodig. Dat gaat dan om het onderbrengen van nationale programma's door sportbonden en om aanvullend commitment van bijvoorbeeld NOC*NSF, de provincie, de gemeente (eventueel omliggende gemeenten) en mogelijk andere stakeholders.

Tot en met 2026 is het beschikbare budget uitgegeven. Met de plannen van kabinet Schoof 1 acht het Ministerie van VWS het reëel dat dit budget op termijn niet meer beschikbaar is vanwege bezuinigingen.

Afgelopen jaar is het onderzoeksrapport 'Strategische Vastgoed Planning Topsporttrainingsaccommodaties' opgesteld in opdracht van het ministerie van VWS en naar de Tweede Kamer gestuurd. De uitvoering van dit rapport is nog niet bekend en zal afhankelijk zijn van de toekomstig beschikbare budgetten. In het rapport zijn investeringswensen voor landelijke topsportlocaties opgenomen. Sportpaleis Alkmaar maakt daar geen onderdeel van uit.

Provincie Noord-Holland

De provincie heeft jaarlijks € 1.500.000 beschikbaar voor de uitvoering van sport- en cultuurbeleid. Het gaat hierbij om zowel activiteitenbudget als budget voor voorzieningen. De verwachting van de provincie is dat slechts een beperkt deel van dit budget beschikbaar is voor eventuele eenmalige investeringen in sportaccommodaties. Op sportgebied ziet de provincie haar rol vooral als procesbegeleider en initiator van processen. Momenteel stelt de provincie (op basis van het coalitieakkoord) een uitgangspuntennotitie op voor de verdeling van de beschikbare middelen.

Door het gebrek aan budget wordt er ambtelijk geen mogelijkheid gezien om financieel bij te dragen aan de realisatie van een nieuw Sportpaleis. Daarbij spelen de volgende aspecten:

- De regeling verduurzaming sportaccommodaties (ooit ingesteld / medegefinancierd vanuit de COVID-19 middelen) wordt niet gecontinueerd vanwege het ontbreken van budget;
- Eerdere aanvragen voor financiering van investeringen in sportaccommodaties (Wagener Stadion, Jaap Eden baan) zijn door het ontbreken van (andere budgetten) noodgedwongen afgewezen door de provincie;
- Er moet mogelijk bezuinigd worden als gevolg van het coalitieakkoord. Daardoor kan het beschikbare budget onder druk komen te staan.

Sportbonden

Sportbonden hebben geen budget om bij te dragen in de realisatie van sportaccommodaties of jaarlijks een bijdrage in de exploitatie te leveren. Voor het trainingsgebruik van een sportaccommodatie betaalt een sportbond (of een aan de bond gelieerde organisatie) een huurtarief per gebruiksuur, vergelijkbaar met sportverenigingen. Voor een topsportevenement wordt eveneens huur (maatwerk) betaald.

Samengevat:

- Van sportbonden wordt geen bijdrage in de investering verwacht.
- We verwachten dat er weinig mogelijkheden zijn voor financiering van een nieuwe accommodatie in Alkmaar door het ministerie van VWS en de provincie Noord-Holland. De kans op externe financiering is het grootst als er een accommodatie met een onderscheidend (landelijk) profiel wordt gerealiseerd, waar topsport- en opleidingsprogramma's worden ondergebracht. Eerder concludeerden we al dat topsport- en talentprogramma's beperkt of niet zullen landen in het Sportpaleis in Alkmaar.
- Mochten VWS en de provincie wel een bijdrage kunnen leveren (eventueel zelfs een hogere bijdrage dan het maximale budget dat jaarlijks beschikbaar is in de begrotingen), dan leidt dit in de nieuwbouw scenario's tot een gedeeltelijke dekking van de investering. Er is dan echter nog steeds sprake van een forse resterende investeringsopgave die op een andere wijze gedekt moet worden.

6. Investeringsramingen alternatieve scenario's

6.1 Inleiding

Uit de analyses van de verschillende scenario's komt naar voren dat er geen noodzaak is voor veel tribunecapaciteit. De marktanalyse geeft aan dat er een zeer beperkt aantal (top)sport- en/of culturele evenementen of concerten te verwachten is in de scenario's. Daarmee is er geen structureel gebruik van de grote tribunecapaciteit. De investeringskosten van de tribunecapaciteit (en daarmee de jaarlasten) zijn fors en worden niet terugverdiend in de exploitatie. De oorspronkelijke scenario's lijken daarom te groot qua omvang en lijken derhalve niet realistisch.

Daarom is er door de gemeente voor gekozen om alternatieve scenario's door te laten rekenen.

6.2 Alternatieve scenario's: nieuwbouw en Renovatie Plus 2.0

Alternatieve nieuwbouwscenario's met beperkte tribunecapaciteit

Om inzicht te geven in de kosten van een accommodatie die aansluit op de gebruikerswensen, zonder de mogelijkheid voor grote (sport)evenementen, zijn alternatieve nieuwbouwscenario's met een kleinere tribunecapaciteit (800 – 1.000 tribuneplaatsen of 500 tribuneplaatsen zaalsport) uitgewerkt. De investeringskosten (en daarmee de jaarlasten) van deze alternatieve scenario's liggen aanmerkelijk lager dan in de oorspronkelijke scenario's.

- Voor de nieuwbouwscenario's 1 en 3 is in de alternatieve raming rekening gehouden met 1.000 vaste tribuneplaatsen. Voor scenario 4 is rekening gehouden met 500 vaste tribuneplaatsen. Daarnaast is rekening gehouden met een horeca, vergaderruimten, krachtsportruimte en onderwijsruimte ten behoeve van het Talland College.
- Voor scenario 2 is bij de alternatieve raming uitgegaan van nieuwbouw van de huidige functionaliteit van het Sportpaleis. Dat wil zeggen inclusief 800 tribuneplaatsen en een horecaruimte. Daarnaast is rekening gehouden met onderwijsruimten voor het Talland College. Er is in deze variant (anders dan bij de andere alternatieve nieuwbouwvarianten) geen sprake van een functionele opwaardering: overige verhuurbare ruimten (vergaderruimte, krachtsportruimte etc.) zijn niet meegenomen in deze variant. Met de deze variant wordt inzichtelijk gemaakt wat de kosten van nieuwbouw van de huidige accommodatie zijn. We gaan er bij de investeringsraming vanuit dat volgens de huidige duurzaamheidseisen en wet- en regelgeving wordt gebouwd. En dat het vernieuwde Sportpaleis aan de hedendaagse eisen voldoet.

De overige uitgangspunten zijn weergegeven in paragraaf 6.3.

Uitwerking van en uitgangspunten bij Renovatie Plus 2.0: levensduur verlengende renovatie

Bij de alternatieven is een Renovatie Plus 2.0 (toekomstbestendig) uitgewerkt (conform het advies in paragraaf 4.3), waarbij de renovatievariant vergelijkbaar is met de nieuwbouwvarianten. Er is sprake van een levensduur verlengende renovatie (anders dan bij de eerder gepresenteerde instandhoudingsvariant). Daarbij wordt er, conform de gemeentelijke uitgangspunten van uit gegaan dat de accommodatie dan 25 jaar kan worden gebruikt.

Voor de Renovatie Plus 2.0 variant gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- Verduurzaming van het Sportpaleis en daarmee opwaardering van isolatiewaardes, toepassen van duurzame technieken en installaties.
- Herstel van de betonvloer van het Sportpaleis voor 50% van de kosten van een nieuwe betonvloer;
- Volledig nieuw verduurzaamd opgebouwde gevel en dak;
- Verzwaring van de staalconstructie en volledig coats van de staalconstructie voor in totaal circa 50% van de kosten van een nieuwe constructie;
- Complete nieuwe afwerkingen van wanden, vloeren en plafonds;
- Compleet nieuwe verduurzaamde dakbedekking;
- Nieuwe vaste inrichting, waaronder tribunestoelen, scorebord, led gevelscherms, grootkeuken etc.
- Grootschalige vervanging van installaties (50% van de nieuwbouwkosten).

Omdat vooralsnog onduidelijk is wat de exacte staat is van de constructie van het gebouw, vermelden we nadrukkelijk dat sprake is van eerste aannames. Een belangrijke disclaimer daarbij is:

- Er is verder onderzoek en uitwerking nodig om met zekerheid te kunnen zeggen dat de aanpassingen in de betonvloer en draagconstructie mogelijk zijn. Wanneer dit tegenvalt, kunnen de kosten veel hoger uitvallen dan waar in de alinea hierboven van uit gegaan is. Daarmee zou het kunnen dat levensduur verlengende renovatie niet mogelijk blijkt.

6.3 Investeringskosten alternatieve varianten

Hieronder worden de alternatieve investeringsramingen en de gehanteerde uitgangspunten weergegeven:

Investeringskostenraming	Alternatieve scenario's				
	1b	2b	3b	4b	5b
	Combi	Wielersbaan	Atletiekbaan	Sporthal	Renovatie 2.0
Arena					
250 meter wielersbaan	x	x			x
200 meter atletiekbaan (volledig)	x		x		
multifunctionele sportvloer		28x48 meter			28x48 meter
vrije hoogte arena	10 meter	10 meter	10 meter		10 meter
Vaste toeschouwers	1.000	800	1.000	500	800
Flexibel binnen rondbaan / sportvloer	1500	1500	1500	1000	1500
Sporthal					
Multifunctionele sportvloer	28x48 meter		28x48 meter	28x48 meter	
vrije hoogte sporthal	7 meter		7 meter	7 meter	
Vaste toeschouwers	500		500	500	
Overige (fno)					
Horeca	300 + 195 m2	285 m2	300 + 195 m2	195 m2	285 m2
Vergaderruimten	1 x 50 m2		1 x 50 m2	1x 25 m2	
Onderwijs	365 m2	290 m2	365 m2	345 m2	290 m2
Krachtsportruimte	200 m2		200 m2	200 m2	
Totaal oppervlakte					
Totaal Bruto Vloeroppervlak	14.235 m2	8.620 m2	11.803 m2	4.119 m2	8.620 m2
Investeringskosten (excl. BTW)					
Investeringskosten (prijsspeil 2030)	€ 64,5 mln	38,1 mln	€ 53,4 mln	€ 20,0 mln	€ 23,7 mln
Investeringskosten per m2 BVO (pp 2030)	€ 4.531/m2	4.420/m2	€ 4.524/m2	€ 3.929/m2	2.749/m2

Wijzigingen in ruimtelijke programma

Ten opzichte van de oorspronkelijke scenario's zijn, los van de tribunecapaciteit, ook andere ruimtelijke wijzigingen doorgevoerd. Dit heeft te maken met de functionaliteit en de uitstraling van het gebouw.

- Bij een evenementenlocatie passen diverse commerciële ruimtes, die ondersteunend zijn aan evenementen. Het gaat daarbij onder meer om de businesslounge en de commerciële vast te verhuren ruimtes. Bij een accommodatie met een beperktere tribunecapaciteit past een businesslounge veel minder. Het exploitatierisico van vast te verhuren commerciële ruimten wordt in een reguliere accommodatie hoger dan in een evenementenlocatie. Daarmee komt het kostendragende karakter van deze ruimten onder druk te staan en zijn deze voorzieningen in de alternatieve scenario's weggelaten.
- Bij een accommodatie met beperktere tribunecapaciteit wordt wel uitgegaan van een vergaderruimte, leslokalen voor het onderwijs en een krachtsportruimte. Deze ruimtes sluiten aan op de huidige functionaliteit van het Sportpaleis (vergaderruimte en krachtsportruimte) en de behoefte (leslokalen);
- De ruimtestaten van de varianten 'scenario 2b Wielersbaan' en 'renovatie 2.0' zijn gelijk aan die van de oorspronkelijke renovatievariant (inclusief de leslokalen en de vergaderruimten voor het onderwijs). Andere vergaderruimten en een krachtsportruimte zijn hier niet meegenomen.

Alternatieve scenario's in relatie tot beeldkwaliteitsplan en parkeernormen

- Ook met de alternatieve scenario's, met minder tribunepaatsen, blijft er in scenario 1 een uitdaging om te voldoen aan de kaders van het beeldkwaliteitsplan (omdat sprake is van een groter aantal m² bvo ten opzichte van de huidige situatie).
- Bij het alternatieve scenario 4 is sprake van een reguliere sporthal. Dit scenario is passend te krijgen binnen het beeldkwaliteitsplan.
- Scenario 3 kan mogelijk passend gemaakt worden binnen de kaders. Hiervoor moet een ruimtelijk programma uitgewerkt worden.

- De Renovatie Plus 2.0 variant past feitelijk niet binnen de kaders van het beeldkwaliteitplan. Het huidige Sportpaleis past ook niet binnen die kaders. Uit gesprekken met de verschillende vakafdelingen van de gemeente Alkmaar komt naar voren dat voor de huidige accommodatie en daarmee ook voor de renovatie variant mogelijk wel een uitzondering binnen het beeldkwaliteitplan te maken is. Maar het bebouwd vloeroppervlak kan daarbij niet veel meer worden dan het huidige bebouwde vloeroppervlak.
- Dat geldt indicatief dan ook voor Scenario 2 (de nieuwbouw van het Sportpaleis). Dit zijn echter geen harde kaders.
- De uitdagingen rond parkeren zijn ook in de alternatieve scenario's (nieuwbouwvarianten) aanwezig, als niet gesaldeerd mag worden of afgeweken kan worden van de huidige parkeernorm.

7. Exploitatieramingen

7.1 Inleiding

Op basis van de marktverkenning, huidige exploitatie en investeringsramingen zijn de geformuleerde scenario's vertaald naar een exploitatieraming. Deze ramingen hebben betrekking op de opbrengsten en kosten van de toekomstige exploitant. In dit hoofdstuk worden allereerst de uitgangspunten met betrekking tot de exploitatie en investeringen benoemd en de eigenaarslasten geraamd. Vervolgens worden de exploitatieramingen gepresenteerd, vertaald naar een jaarlijks verwachte exploitatiebijdrage en worden de risico's ten aanzien van de ramingen benoemd. Tot slot wordt ook de verwachte exploitatiebijdrage bij de alternatieve varianten benoemd.

7.2 Algemene uitgangspunten

Exploitatieramingen

- De raming is exclusief btw, prijspeil 2030. Om tot prijspeil 2030 te komen, zijn de tarieven van seizoen 2023-2024 eenmaal met 5% geïndexeerd en vervolgens jaarlijks met 3%;
- De gebruikerstarieven uit bijlage 11 zijn als uitgangspunt voor de omzetramingen gehanteerd;
 - Het tarief voor de zaalsport, de wielervedbaan, los verhuurbare ruimtes en lokale evenementen is conform het huidige tarief van Alkmaar Sport;
 - Het tarief voor vaste verhuur van ruimtes is marktconform;
 - De huur van de atletiekbaan is gebaseerd op een maatschappelijk tarief.
- De begroting gaat uit van een stabiele exploitatie. Er is geen opstartperiode opgenomen. Indicatieve aanloopverliezen zijn bij de toelichting opgenomen;
- Zakelijke en lokale evenementen (bijvoorbeeld rommelmarkten) zijn in de raming opgenomen. Voor deze evenementen is geen tribunecapaciteit benodigd;
- De horecaopbrengst maakt onderdeel uit van de exploitatie. Dit is anders dan de huidige situatie waarin de horeca verpacht is;
- Het vastgoed is eigendom van de gemeente Alkmaar³. Er wordt een kostprijsdekkende huur bij de exploitant in rekening gebracht;
- Het Sportpaleis kan aangesloten worden op de WKO-bronnen van sportcomplex De Meent. Binnen de gemeente loopt ten aanzien van deze WKO-bronnen een separaat traject. In verband met netcongestie wordt aangegeven dat het Sportpaleis mogelijk pas over tien jaar aangesloten kan worden op het net. Het uitgangspunt is dat het benodigde energieverbruik van het Sportpaleis voor wat betreft warmte volledig door de WKO-bronnen geleverd kan worden. De aansluitingskosten van het Sportpaleis op de WKO-bronnen zijn meegenomen in de investeringsraming. Het uitgangspunt is dat het Sportpaleis zonder extra kosten gebruik kan maken van de opgewekte energie. Overig elektra- en watergebruik is wel in de exploitatieraming opgenomen;
- Er is geen vergoeding (beheer, management) voor de moedermaatschappij van de exploiterende vennootschap in de raming opgenomen;
- Indien er sprake is van een niet-btw belaste exploitatie kan er een kostenpost niet-verrekenbare btw ontstaan.

Gemeentelijke jaarlasten

De gemeentelijke jaarlasten bestaan uit kapitaallasten, belastingen en verzekeringen. De totale gemiddelde jaarlast over de levensduur van het gebouw wordt in rekening gebracht als huur bij de exploitant.

- De kapitaallasten zijn gebaseerd op onderstaande uitgangspunten:
 - De levensduur van het gebouw is 40 jaar bij nieuwbouw. Bij levensduur verlengende renovatie is die 25 jaar en bij renovatie – instandhouding is financieel gezien uitgegaan van 5 jaar);
 - Er wordt annuïtair afgeschreven;
 - De gehanteerde rekenrente is 1%⁴;

³ Het huidige situatie is dat de gemeente de accommodatie in erfpacht heeft uitgegeven aan BV Sportpaleis (Alkmaar Sport).

⁴ De huidige rente waarvoor de gemeente bij BNG kan lenen is 3%.

- De totale investering wordt in 40 jaar afgeschreven (bij levensduur verlengende renovatie en instandhouding respectievelijk in 25 en 5 jaar). Voor investeringen in componenten die een kortere theoretische levensduur kennen (bijvoorbeeld installaties) zijn bij het eigenaarsonderhoud vervangingsinvesteringen opgenomen;
- Op het grootste deel van de investeringen is een btw van 21% van toepassing wat niet gecompenseerd kan worden uit het btw-compensatiefonds. Hiervoor is de SPUK-regeling in het leven geroepen⁵. De SPUK-regeling compenseert maximaal 18% van de totale investeringen inclusief btw wat effectief neerkomt op 21% van de investeringen exclusief btw. Het uitgangspunt is dat de SPUK-regeling ook in de toekomst van toepassing is en er derhalve dus geen btw-nadeel is.
- Het eigenaarsonderhoud is gebaseerd op globale toewijzing van de investeringskosten aan de gemeentelijke afschrijvingstermijnen volgens haar componentenbenadering. Dit resulteert in een onderhoudspercentage van 1,4% van de totale bouwkosten voor nieuwbouwvarianten en voor Renovatie Plus 2.0 (levensduur verlengende renovatie).
- Bij de renovatievariant "Instandhouding" is een dergelijke koppeling niet te maken. Er is in dat scenario nog steeds sprake van achterstallig onderhoud en een beperkte levensduur (5 jaar). Het opgenomen bedrag is een aanname. De financiële consequenties van de genoemde risico's bij deze variant zijn niet meegenomen;
- Belastingen (eigenaarsdeel OZB, 0,4721%) en verzekeringskosten (opstal, 0,915‰) voor de gemeente als gebouw eigenaar.

Als de uitgangspunten wijzigen, heeft dat direct effect op de jaarlast.

De gemeentelijke jaarlasten worden per scenario in onderstaande tabel weergegeven. Deze jaarlasten worden 1 op 1 doorbelast aan de exploitant in de vorm van een huursom (zie ook de exploitatieramingen).

Rubriek	Eigenaarlasten hoofdsenario's					
	Prijspeil 2030	Scenario 1 Combi	Scenario 2 Wielerbaan	Scenario 3 Atletiekbaan	Scenario 4 Zaalsportstadion	Scenario 5 Renovatie 1.0
Kapitaallasten	€	2.342.711	€ 1.894.264	€ 2.004.378	€ 1.198.563	€ 3.069.993
Onderhoudskosten	€	770.000	€ 616.000	€ 672.000	€ 378.000	€ 120.000
Belastingen	€	290.520	€ 234.908	€ 248.563	€ 148.634	€ 94.420
Verzekeringen	€	56.307	€ 45.529	€ 48.175	€ 28.807	€ 18.300
Totaal	€	3.459.538	€ 2.790.701	€ 2.973.116	€ 1.754.004	€ 3.302.713

7.3 Overzicht exploitatieramingen

In onderstaande tabel zijn op basis van de gehanteerde uitgangspunten de opbrengsten en kosten exclusief btw (prijspeil 2030) geraamd.

⁵ De regeling loopt tot en met 2025. Continuering na deze periode is niet zeker.

Jaar	2030	2030	2030	2030	2030
Naam	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
Omschrijving	Combi met sporthal	Wielersbaan	Atletiekhal	Zaalsport stadion	Renovatie 1.0
prijspeil	2030	2030	2030	2030	2030
opbrengsten sportvloer zaalsport en incidenteel sport	84.000	84.000	84.000	129.000	84.000
opbrengsten sportvloer onderwijs	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000
opbrengsten zakelijke evenementen en dancefeesten (netto)	24.000	17.000	24.000	37.000	7.000
opbrengsten wielersbaan	128.000	128.000	-	-	110.000
opbrengst atletiek	96.000	-	96.000	-	-
meeropbrengst sportevenementen (netto, maximaal)	105.000	90.000	90.000	150.000	15.000
meeropbrengst talentprogramma (atletiek)	10.000	-	10.000	-	-
opbrengst verhuur ruimtes onderwijs	60.000	60.000	60.000	60.000	53.000
opbrengst verhuur commerciële ruimtes	221.000	221.000	221.000	221.000	-
opbrengsten horeca	158.000	140.000	128.000	122.000	115.000
opbrengsten reclame	73.000	61.000	55.000	37.000	61.000
opbrengsten overig	5.000	5.000	5.000	4.000	5.000
TOTAAL OPBRENGSTEN	1.041.000	883.000	850.000	837.000	527.000
personeel	288.000	231.000	229.000	152.000	215.000
huisvestingskosten					
huur (doorberekende eigenaarslasten)	3.460.000	2.791.000	2.973.000	1.754.000	3.303.000
huurdersonderhoud	275.000	220.000	240.000	135.000	200.000
energiekosten, water	64.000	52.000	55.000	36.000	50.000
overig huisvestingskosten	30.000	27.000	29.000	19.000	24.000
belastingen en verzekeringen	62.000	51.000	54.000	41.000	24.000
overige kosten	45.000	39.000	40.000	28.000	39.000
inkoopkosten	54.000	47.000	44.000	41.000	36.000
afschrijvingen	18.000	13.000	16.000	10.000	13.000
TOTAAL KOSTEN	4.296.000	3.471.000	3.680.000	2.216.000	3.904.000
RESULTAAT	3.255.000-	2.588.000-	2.830.000-	1.379.000-	3.377.000-
BENODIGDE EXPLOITATIEBIJDRAGE	3.255.000	2.588.000	2.830.000	1.379.000	3.377.000

Toelichting exploitatieramingen

Opbrengsten

- De bezettingsgraad van de **sportvloer** is in alle scenario's hoog. Er wordt uitgegaan van 1.350 uur verenigingsgebruik en 1.200 uur bewegingsonderwijs (Talland College) en aanvullend incidenteel gebruik. Scenario 4 (zaalsportstadion) speelt met het grotere volume van de sportvloer (dubbele sporthal) in op het capaciteitstekort in Alkmaar en heeft daardoor een hogere omzetting;
- Zakelijke evenementen** (zoals rommelmarkten) zorgen in de scenario's met een separate sporthal voor een hogere potentiële omzet dan wanneer de sportvloer in het Sportpaleis ligt. Dancefeesten kunnen in het Sportpaleis gehouden worden. Scenario 4 biedt de meeste mogelijkheden, bij de renovatievariant is geen uitbreiding van aanbod te verwachten;
- De omzet uit de **wielersbaan** bestaat uit:
 - Vrije trainingen (€ 37.000);
 - Clinics en incidentele verhuur (€ 46.000);
 - Verhuur aan verenigingen, trainingsprogramma en extern georganiseerde populaires (€43.000). Bij de trainingsprogramma's de uitbreiding naar 9 uur per week zoals gewenst door de KNWU meegenomen;
 - Overig opbrengst zoals fietshuur en fietsenstalling (€ 2.000).

In scenario 1 wordt het Sportpaleis zowel door het baanwielrennen als de atletiekverenigingen gebruikt. De raming is gebaseerd op het uitgangspunt dat het gelijktijdig gebruik van de wielers- en atletiekbaan door verenigingen alleen effect heeft op het gebruikerscomfort en niet op de gebruiksomvang. Doordat in de renovatievariant niet geïnvesteerd wordt in gebruikerscomfort is in dit scenario een lager bedrag opgenomen;

- De omzet uit de **atletiekbaan** is gebaseerd op 565 verhuurde uren per jaar en een tarief van € 140,00 per uur (prijspeil 2024);
- Voor **sportevenementen** is de maximaal mogelijke netto opbrengst opgenomen. Bij vrijwel alle evenementen heeft de exploitant een faciliterende rol. De opbrengsten voor de exploitant bestaat voornamelijk uit huurinkomsten (zaalruimte plus

faciliteiten) en horecaopbrengsten (indien geen evenementenhoreca). Tegenover deze inkomsten staan onder andere omzetzijden (vaste gebruikers), lokaal coördinerende werkzaamheden, inkoop horeca en energiekosten. In de regel worden personeelsinzet, energiekosten en overige faciliteiten (licht, geluid) doorbelast aan de eventorganisatie. Op- en afbouwkosten met betrekking tot (grote) evenementen worden geacht onderdeel van de evenementenbegroting van de organiserende partij te zijn. Wat een evenement netto bijdraagt aan de exploitatie hangt sterk van het evenement af (nationaal, internationaal), eendaags of meerdaags en in welke periode (omzetzijden) het evenement plaatsvindt. Een globale schatting is een dat een nettobijdrage van € 5.000 - € 15.000 per evenementen per dag realistisch is⁶. Het onderscheid in de opbrengsten per scenario's is als volgt beargumenteerd;

- De wielervedstrijd maakt onderdeel uit van scenario 1,2 en 5. De evenementen met de meest concrete kans voor Alkmaar zijn het NK baanwielrennen in drie disciplines. Tegelijkertijd is de aanwezigheid van de wielervedstrijd een mogelijke belemmering voor het faciliteren van overige evenementen. Vier tot zes evenementen (waaronder de drie NK's) per jaar is realistisch voor de nieuwbouwscenario's. In de renovatievariant blijven enkel de NK's baanwielrennen voorzien;
- De atletiekbaan maakt onderdeel uit van scenario 1 en 3. Het aantal grote atletiekevenementen is voor Alkmaar beperkt (max 1). In scenario 3 is er in tegenstelling tot scenario 1 meer mogelijkheden voor zaalsportevenementen door het ontbreken van de wielervedstrijd. Vier tot zes evenementen per jaar is realistisch;
- Het zaalsportstadion biedt de beste kansen voor zaalsportevenementen. In dit segment is ook de meeste concurrentie. Zes tot tien internationale wedstrijden is een realistische inschatting van het aantal mogelijke evenementen;
- Voor het onderbrengen van **talentenprogramma's** is geen tribunecapaciteit vereist. De opgenomen meeropbrengsten hebben geen relatie met de mogelijkheden die de omvang van het Sportpaleis (met name de tribunecapaciteit) biedt. De meeropbrengsten hebben betrekking op aanvullend gebruik vanuit talentenprogramma's atletiek voor de jongste jeugd. Dit gebruik zal gelijktijdig zijn met het gebruik van de accommodatie door atletiekverenigingen;
- De omzet uit **verhuurbare ruimtes** voor het onderwijs is bepaald op een kostprijs dekkende huursom van € 124,00 per m2 (prijsspeel 2024). Voor vaste verhuurbare commerciële ruimtes is prijspeel 2024 een huursom van € 150,00 per m2 opgenomen. Voor de businesslounge is aanvullende omzet opgenomen aangezien deze ruimte niet vast verhuurd wordt en de verwachting is dat deze ruimte financieel meer kan bijdragen aan het exploitatieresultaat;
- De **horecaomzet** is de te verwachten omzet uit het regulier gebruik. Horecaomzet gerelateerd aan evenementen zijn niet opgenomen in de raming en maken indien van toepassing onderdeel uit van de netto-opbrengsten van evenementen;
- **Reclameopbrengsten** komen uit de verhuur van de reclamezuil bij het Sportpaleis, gevelreclame, narrowcasting en in het geval van de wielervedstrijd ook boardingreclame.

Kosten

- **Personeelskosten** zijn het gevolg van de inzet van personeel op onderstaande functieprofielen;
 - Manager;
 - Facilitair en schoonmaak;
 - Horeca en receptie;
 - Backoffice;
 - Instructeur (in de scenario's met een wielervedstrijd).

De omvang van de inzet is afhankelijk van het toegepaste scenario. In scenario 1 en 3 is rekening gehouden met de inzet van personeel in twee separate gebouwen (Sportpaleis en separate sporthal). Vergeleken met de huidige situatie is de personeelsinzet hoger. Dit komt enerzijds doordat de exploitatie van de horeca in de ramingen zijn opgenomen en anderzijds door het verhoogde gebruik wat meer personeelsinzet met zich meebrengt. Ook is rekening gehouden met een doorbelasting van de backoffice vanuit De Meent voor ondersteunende werkzaamheden ten behoeve van het Sportpaleis;

- De **huursom** is een doorrekening van de eigenaarslasten conform het uitgangspunt in paragraaf 5.1.
- Het opgenomen **huurdersonderhoud** bedraagt 0,5% van de bouwkosten. Voor de renovatievariant is dit kengetal niet bruikbaar aangezien er niet een gehele nieuwbouw plaatsvindt. Op basis van expertise is hier een aanname in gedaan, rekening houdend met de mate van investeringen;
- De **energiekosten** zijn zoals eerder aangegeven voor warmte nihil. Voor elektra is gerekend met tarief van € 0,20 per kWh en voor watergebruik met € 1,50 per m3. Voor Renovatie 1.0 is aangesloten bij de huidige kosten;

⁶ De nettobijdrage heeft betrekking op de exploitant; mogelijk dat de gemeente Alkmaar een evenementenbudget beschikbaar moet stellen om het evenement in Alkmaar plaats te laten vinden.

- De **gebruikersbelasting OZB** is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven en een fictieve WOZ-waarde gerelateerd aan de investeringskosten. Er is eveneens rekening gehouden met exploitatie gerelateerde **verzekeringen**;
- **Overige kosten** bestaan uit marketingkosten, kantoorkosten, schoonmaakartikelen, contributies, accountantskosten, etc.;
- De **afschrijvingen** komen voort uit investeringen van de exploitant voor inventaris en software. In de scenario's 1 en 3 zijn zowel het Sportpaleis als een separate sporthal opgenomen wat meer investeringskosten vergt. In de scenario's 1, 2, 5 en 6 is rekening gehouden met investeringen in baanfietsen in verband met het verzorgen van clinics;
- De **benodigde exploitatiebijdrage** is het bedrag wat de exploitant nodig heeft om de kostendekkend het Sportpaleis (en de sporthal) te kunnen exploiteren.

Eenmalige opstartkosten

Opstartkosten hebben betrekken op de voorbereidingsperiode van de exploitant voorafgaand aan de ingebruikname van het nieuwe Sportpaleis én de eerste exploitatieperiode na ingebruikname, totdat de exploitatie haar potentieel volledig heeft benut. In deze eerste fase na opening zijn er eveneens kosten te verwachten ten aanzien van het inregelen en optimaliseren van installaties en operationele werkwijzen. Ook zal het marketingbudget de eerste periode hoger zijn.

Opstartkosten zijn slechts globaal in te schatten. Wij verwachten in de scenario's 1 tot en met 3 opstartkosten in de range van € 50.000 tot € 100.000. Voor scenario 4 en 5 bedragen deze kosten € 30.000 tot € 60.000. Deze zijn niet meegenomen in de bovenstaande exploitatieramingen.

7.4 Risico's exploitatieramingen

Algemeen Renovatie Plus 1.0 (instandhouding)

Bij de jaarlast (exploitatiebijdrage) van de Renovatie Plus variant (instandhouding, de oorspronkelijke renovatie variant uit 2021) moet opgemerkt worden dat hier feitelijk sprake is van een fictieve jaarlast. Eerder in de rapportage is al aangegeven dat er heel veel disclaimers zijn rond de investeringen. De kapitaallasten van deze investeringen zijn in het overzicht opgenomen, maar kennen een afschrijvingstermijn van 5 (tot 10) jaar. Na die periode zal opnieuw een investering nodig zijn om het gebouw in stand te houden. De hoogte daarvan is niet in te schatten. Om de jaarlasten vergelijkbaar te krijgen met de jaarlasten van de nieuwbouw scenario's, moet de jaarlast daarom eigenlijk geëxtrapoleerd worden voor een periode van 20 jaar. De daadwerkelijke jaarlasten voor de gehele periode van 20 jaar zullen daarmee hoger zijn dan wat nu in het overzicht is opgenomen.

7.4.1 Opbrengsten

De opbrengsten en kosten zoals opgenomen in de exploitatieraming zijn gebaseerd op de beschikbare informatie ten tijde van het onderzoek. De ingebruikname van een nieuw of gerenoveerd Sportpaleis is pas over enkele jaren. Potentiële opbrengsten zijn gebaseerd op historisch gebruik, gesprekken met potentiële gebruikers en benchmarkgegevens. In deze fase kan nog geen 'hard' commitment verlangd worden van potentiële gebruikers. Ten aanzien van de vaste gebruikersgroepen is onderstaande risico-inschatting gemaakt:

- Zaalsportverenigingen: door het gebrek aan zaalcapaciteit in Alkmaar is het risico op een lage bezettingsgraad en daarmee een lagere opbrengsten van de sportvloer klein;
- Onderwijs: Het gebruik van het nieuwe Sportpaleis door het Talland College wordt op basis van een eigen opgave van het Talland College fors hoger. Het risico dat het aantal afgenomen uren uiteindelijk lager zal zijn (en niet door ander gebruik kan worden opgevuld) achten wij beperkt. Afspraken over het gebruik dienen tijdig vastgelegd te worden;
- Wielerveden: Baanwielrennen is een aparte indoordiscipline binnen de wielersport. De wielerveden wordt in de huidige situatie al door de gebruiksgroepen bezocht, ook het talentprogramma. Er is een beperkte ambitie in de opbrengsten opgenomen die als realistisch te bestempelen is. De kans op lagere opbrengsten van de wielerveden is klein;
- Atletiek: Dit is een nieuwe voorziening en daarmee gebruikersgroep voor het Sportpaleis. Atletiek is in beginsel een buitensport; een indooratletiekbaan is een 'slecht weer voorziening'. De opbrengst is gebaseerd op de informatie van Hylas en het beoogde gebruik door vier regionale atletiekverenigingen, waaronder Hylas. Alle verenigingen hebben een eigen (outdoor) atletiekbaan. Het is op dit moment onvoldoende duidelijk in welke mate de regionale verenigingen daadwerkelijk gebruik willen maken van de indoorvoorziening. Het risico dat het opgegeven gebruik hoger is dan de uiteindelijke afname achten wij groot;

- Zakelijke evenementen en dancefeesten: In het huidige Sportpaleis vinden zakelijke evenementen en dance events op beperkte schaal plaats. Met de juiste faciliteiten kan dit gebruik ongeveer verdubbeld worden. Sportbeoefening heeft wel voorrang op deze evenementen. Het risico op afwijking van de geraamde opbrengsten achten we beperkt;
- Meeropbrengsten sportevenementen: Indoor sportevenementen zijn seizoensgebonden en vallen samen met het verenigingsgebruik. De evenementen vinden vooral plaats tussen oktober en april. Dit zal tot knelpunten met het verenigingsgebruik leiden. De begrote opbrengsten zijn het maximaal haalbare. De haalbaarheid hangt onder meer af van eventuele cofinanciering door de gemeente (evenementenbudget), de beschikbaarheid van het Sportpaleis (in relatie tot vaste gebruikers), de faciliteiten en de concurrentie van andere accommodaties in Nederland. Het risico op lagere opbrengsten achten wij redelijk tot groot. De drie NK's Baanwielrennen worden in het huidige seizoen al georganiseerd en kennen een lager risicoprofiel dan overige topsportevenementen;
- Meeropbrengsten talentprogramma (atletiek): De opbrengsten zijn gebaseerd op het faciliteren van regionale talentprogramma's en zijn beperkt geraamd. We achten dit risico beperkt;
- Verhuur ruimtes onderwijs: De ruimtes worden verhuurd tegen een opgenomen huursom van € 150,- per m2 (prijsspeil 2024), gebaseerd op de verwachte kostprijs. Bij een lagere huurprijs loont het niet de ruimtes te realiseren. Het is onduidelijk of het Talland College bereid is deze prijs te betalen.
- Commerciële verhuur: Het animo voor zowel vaste als incidentele huur van zakelijke ruimtes is een inschatting en geen concrete behoefte. Risico op afwijkingen, zowel positief als negatief, ten opzichte van de begrote opbrengsten is redelijk tot groot.

7.5 Exploitatiebijdrage bij alternatieve investeringsramingen

In hoofdstuk 6 zijn de alternatieve investeringsramingen voor de nieuwbouwsenario's en het renovatiescenario (Renovatie Plus 2.0) weergegeven. Qua tribunecapaciteit (1.000 plaatsen) zijn de alternatieve nieuwbouwsenario's te vergelijken met het huidige Sportpaleis (800 plaatsen). Bij scenario 2b (nieuwbouw van de huidige functionaliteit van het Sportpaleis) is uitgegaan van 800 tribuneplaatsen. In de alternatieve ramingen zijn de aanvullende commerciële ruimtes niet opgenomen. Dit heeft te maken met de beperkte beschikbare ruimte op het perceel en de beperkte positieve bijdrage van deze ruimtes aan het exploitatieresultaat. Wel zijn in alle alternatieve scenario's de onderwijsruimtes opgenomen. Deze aangepaste uitgangspunten leiden tot andere jaarlasten dan bij de hoofdsenario's.

De lagere investeringslasten vertalen zich in lagere gemeentelijke eigenaarslasten. Ook zijn er enkele kostenposten in de exploitatie die structureel lager zijn, zoals onderhoud, belastingen, schoonmaak, benodigde energie. Daar staat tegenover dat omzet uit evenementen beperker zal zijn en er geen sprake is van huuropbrengsten van commerciële ruimtes.

In de volgende tabel is een inschatting gemaakt wat het financieel effect van deze alternatieve varianten ten opzichte van de hoofdsenario's zal zijn.

EXPLOITATIERAMING ALTERNATIEVE VARIANTEN					
	2030	2030	2030	2030	2030
Naam	Scenario 1b	Scenario 2b	Scenario 3b	Scenario 4b	Scenario 5b
	Combi met sporthal	Wielersbaan	Atletiekhal	Sporthal	Renovatie 2.0
Omschrijving prijsspeil	2030	2030	2030	2030	2030
TOTAAL OPBRENGSTEN	772.000	547.000	596.000	314.000	547.000
HUUR (doorberekende eigenaarslasten)	2.884.000	1.533.000	2.400.000	796.000	1.395.000
OVERIGE KOSTEN	755.000	536.000	614.000	264.000	536.000
TOTAAL KOSTEN	3.639.000	2.069.000	3.014.000	1.060.000	1.931.000
BENODIGDE EXPLOITATIEBIJDRAGE ALTERNATIEVE VARIANTEN	2.867.000	1.522.000	2.418.000	746.000	1.384.000
EXPLOITATIEBIJDRAGE HOOFDSCENARIO'S	3.255.000	2.588.000	2.830.000	1.379.000	3.377.000
VERSCHIL BENODIGDE EXPLOITATIEBIJDRAGE	388.000-	1.066.000-	412.000-	633.000-	1.993.000-

- De verminderde opbrengsten van de nieuwbouwvarianten (ten opzichte van de hoofdsenario's) worden voornamelijk veroorzaakt door het ontbreken van de commerciële ruimtes en de potentiële (maximale) opbrengsten van evenementen. In Renovatie Plus 2.0 variant zijn door de verbeterde gebruikskwaliteit ten opzichte van de huidige situatie wel enkele meer opbrengsten te verwachten;

- De lagere investeringskosten leiden tot lagere eigenaarslasten. Doordat in scenario 4 het volume van een dubbele sporthal naar een enkele sporthal gaat, is het verschil daar het grootst;
- De verminderde kosten hebben betrekking op diverse posten waarvan het lagere huurdersonderhoud in de nieuwbouwvarianten het grootste effect heeft.
- Bij de Renovatie Plus 2.0 variant is voor de investeringskosten uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 25 jaar. We zijn er daarbij vanuit gegaan dat het gebouw na 25 jaar vervangen wordt of (opnieuw) grootschalig gerenoveerd wordt. Met dit uitgangspunt is rekening gehouden bij de vervangingscyclus en het (groot) onderhoud die bij dit scenario horen; het hantieren van een afschrijvingstermijn van 25 jaar (in plaats van 20 jaar) geeft mogelijk een verhoogd risico op het gebied van onderhoud (en reserveringen daarvoor).
- Bij de Renovatie Plus 2.0 variant is mogelijk sprake van een DUMAVA-subsidie voor het verduurzamen van de accommodatie. Deze subsidie is nog niet verwerkt in de investeringsraming en de jaarlast.

8. Belangrijkste constatering

De vier nieuwbouwscenario's en de Renovatie Plus (1.0) variant uit de oorspronkelijke opdrachtformulering zijn om verschillende redenen niet realistisch.

- Er is onvoldoende vraag naar (top)sportevenementen, zakelijke en culturele evenementen. De uitgebreide tribunecapaciteit is niet noodzakelijk voor het gebruik. De investeringskosten worden niet terugverdiend in de exploitatie. Daarmee zijn de nieuwbouwscenario's niet realistisch.
- De Renovatie Plus 1.0 variant is evenmin realistisch: met deze variant is geen sprake van een toekomstbestendige renovatie, maar van een instandhoudingvariant voor 5 – 10 jaar.

Daarom zijn alternatieve scenario's uitgewerkt, waarbij uitgegaan is van lagere tribunecapaciteit. Deze scenario's zijn uitgewerkt op het gebied van investeringen, exploitatiebegrotingen en jaarlasten. Daarnaast is een alternatieve renovatievariant (Renovatie Plus 2.0) uitgewerkt, waarbij uitgegaan is van levensduur verlengende en toekomstbestendige renovatie.

Bij de beoordeling van de verschillende scenario's wegen de financiële consequenties zwaar voor de gemeente Alkmaar. Op basis hiervan zijn nieuwbouw van de huidige sportfuncties inclusief extra voorzieningen in de voorbouw (scenario 2b) en Renovatie Plus 2.0 als realistisch te kenschetsen.

De Renovatie Plus 2.0 variant heeft in vergelijking met nieuwbouw de laagste investeringskosten en jaarlasten (ongeveer € 1,38 miljoen tegenover € 1,5 miljoen), maar een hoger bouwkundig risico en een kortere levensduur dan de nieuwbouwvariant 2b.

Bijlage 1 Geraadpleegde bronnen

Gesprekspartners extern

- Alcmaria-Victrix (wielervereniging)
- Alkmaar Sport (huidige exploitant)
- Alvoco (volleybalvereniging)
- AMHC (hockeyvereniging)
- BMC (adviseur cultuur)
- Comité Wielerbaanpromotie Alkmaar (wielerrennen)
- Hylas (atletiekvereniging)
- KNAU (atletiekbond)
- KNW (wielerbond)
- Ministerie van VWS
- NeVoBo (volleybalbond)
- NHV (handbalverband)
- Provincie Noord-Holland
- Talland college (school voor voortgezet onderwijs)
- TIG Sports
- Willem Blaeu college (school voor voortgezet onderwijs)

Gesprekspartners gemeente Alkmaar

- Portefeuillehouder sport
- Beleidsadviseur sport
- Projectleider Sportpaleis Alkmaar
- Projectleider Olympiapark
- Beleidsadviseur stedenbouw
- Beleidsadviseur ruimtelijke ordening

Openbare bronnen

- Websites van diverse Alkmaarse sportverenigingen
- Websites van diverse Nederlandse sportbonden
- Internationale evenementenkalender per tak van sport
- Websites van diverse Nederlandse binnensportaccommodaties
- Websites van evenementenaccommodaties

Documenten

- Exploitatiegegevens, Alkmaar Sport (2018 – 2023)
- Memo parkeernota, gemeente Alkmaar (2024)
- Collegevoorstel 'Gemeentelijke bronnen voor toekomstig te ontwikkelen gemeentelijk maatschappelijk vastgoed', gemeente Alkmaar (31 oktober 2023)
- Participatieverslag Sportpaleis, gemeente Alkmaar (2024)
- Ruimtelijk/stedenbouwkundige uitgangspunten (her)ontwikkeling Sportpaleis, gemeente Alkmaar (2024)
- Toekomstvisie Sportpaleis, AV Hylas (2024)
- Statement en businesscase, Comité Baanpromotie Alkmaar (2024)
- Strategische VastgoedPlanning Topsporttrainingsaccommodaties, Ministerie van VWS, VSG en NOC*NSF (2023)
- Documentatie eerdere investeringsraming De Groot & Partners (2021)

Bijlage 2 Marktverkenning verenigingsgebruik en onderwijs

Baanwielrennen

Baanwielrennen is een specifieke sport die niet door bijzonder veel mensen als vaste (enige) sport beoefend wordt. Meestal wordt baanwielrennen gecombineerd met andere disciplines (wegwielrennen, veldrijden, mountainbiken, BMX). De sport wordt beoefend met speciale fietsen zonder remmen en versnellingen. Slechts enkele wielrenners bezitten een eigen baanwielrenfiets; de meeste fietsen worden gehuurd van de exploitant. In Nederland zijn naast Alkmaar twee andere wielbanen: in Amsterdam en Apeldoorn.

Om veilig gebruik te kunnen maken van de baan wordt in de regel tijdens trainingen met niet meer dan 35 renners tegelijkertijd van de baan gebruik gemaakt. Het huidige vaste aanbod betreft enerzijds jeugdtrainingen (circa 25 renners per uur) van Alcmara-Victrix en anderzijds vrije trainingen gefaciliteerd door Alkmaar Sport (20 tot 40 renners per uur). Daarnaast wordt de baan incidenteel gebruikt voor clinics, bikefitting en aero-trainingen van professionele wielploegen.

Het gebruik van Alcmara-Victrix zal bij de realisatie van een nieuwe wielbaan niet toenemen. De vereniging richt haar pijlen op een andere regionale ontwikkeling: de Outdoor Bike Experience in de gemeente Dijk en Waard. Dit initiatief sluit naar eigen zeggen beter aan op de behoefte van haar leden.

Alkmaar Sport geeft aan in de toekomst de regie te willen behouden over de organisatie van de vrije trainingen en clinics. Met een nieuwe accommodatie en de juiste promotie kan het gebruik een positieve impuls verwachten.

Deze impuls kan mede door de initiatieven van het Comité Wieleraanpromotie Alkmaar tot stand komen. Initiatiefnemers van dit comité zijn onder andere (oud)profwielrenners Laurens ten Dam, Niki Terpstra en Reinier Honig. Zij hebben onlangs een stichting opgericht met als doel activiteiten op de wielbaan te ontplooien zodat hier nieuw leven ingeblazen wordt. Zij spreken een langjarige betrokkenheid uit voor de organisatie van 16 populaires (lokale kleinschalige wedstrijden voor jeugd en volwassenen, circa 35 deelnemers per keer) en de organisatie van Nationale Kampioenschappen. Verder willen zij hun naamsbekendheid en bereik inzetten voor het opnieuw op de kaart zetten van de wielbaan in Alkmaar, onder meer door periodiek zelf mee te rijden in vrije trainingen. Voorafgaand aan dit onderzoek is met Alkmaar Sport overeengekomen dat het baancomité tegen een vast bedrag het contracteren van sponsors van het Sportpaleis overneemt. Binnen korte termijn heeft dit geleid tot een overeenkomst met een hoofdsponsor van de wielbaan en de verhuur van (alle) 27 reclameborden rondom de wielbaan.

Wielbanen zijn naast bovengenoemd gebruik goed geschikt voor het organiseren van clinics voor bedrijfsuitjes, teambuilding, wielerverenigingen, scholen etc. Deze activiteiten kunnen in principe het gehele jaar aangeboden worden. Het aantal georganiseerde activiteiten hangt nauw samen met de (marketing)inspanningen die de organiserende partij levert.

Het baanwielrennen heeft betrekking op de scenario's 1, 2 en 5.

Atletiek

Atletiek is in de basis een buitensport. Nederland kent talloze atletiekvoorzieningen in de buitenlucht. Er is slechts één indoor atletiekbaan in Nederland met een 200 meter rondbaan en middenterrein voor technische nummers, namelijk in Apeldoorn (Omnisport). De rondbaan ligt aan de binnenzijde van de aanwezige wielbaan. De indoor atletieklocatie in Apeldoorn is daarmee ook de enige voorziening waar evenementen en toernooien gehouden kunnen worden (bijvoorbeeld NK's atletiek). Andere indoorvoorzieningen in Nederland zijn trainingsvoorzieningen (vooral gericht op technische nummers als hoogspringen, verspringen, speerwerpen en discuswerpen). Bij trainingsfaciliteiten is de benodigde ruimte beperkter.

Atletiekvereniging Hylas is een vereniging uit Alkmaar met ongeveer 500 leden en heeft de ambitie groter en vitaler te worden. Zij maakt momenteel gebruik van een atletiekbaan in de buitenlucht. Door het ontbreken van een indoor faciliteit wordt in het indoorseizoen buiten doorgetraind. Hierdoor haken naar eigen zeggen (tijdelijk) jeugdleden en specifieke doelgroepen af. De omvang van deze groep is niet bekend.

In de regio zijn ook de atletiekverenigingen Hera uit Heerhugowaard, Trias uit Heiloo en AV Castricum actief. Tezamen met Hylas vertegenwoordigen zij in totaal circa 2.000 leden. In het kader van dit onderzoek is niet met deze andere verenigingen gesproken. Hylas verwacht gedurende het indoorseizoen samen met de regionale verenigingen 35 tot 40 uur per week van een indoor atletiekvoorzieningen gebruik te maken, mits er maatschappelijke tarieven gehanteerd worden. Of dit aantal af te nemen uren realistisch is, is onder andere afhankelijk van het daadwerkelijke animo van de regionale verenigingen.

De indoor atletiekbaan heeft betrekking op de scenario's 1 en 3.

Volleybal

Volleybalvereniging Alvoco heeft circa 300 leden. De eerste teams spelen in de eerste klasse. Wedstrijden trekken maximaal 200 bezoekers. In de huidige situatie worden drie verschillende sporthallen gebruikt voor de trainingen. Momenteel is er geen ruimte voor het ontplooiën van nieuwe initiatieven zoals een zitvolleybalafdeling, volleybalspeeltuin (kinderen 2-6) en extra trainingen voor de jeugd (verhogen niveau).

In de toekomst is er behoefte aan één vaste locatie voor trainingen en wedstrijden. Er is behoefte aan een hal met 4 velden die van maandag t/m vrijdag van 17.00 tot 22.30 gebruikt kan worden. Wedstrijden kunnen wekelijks op zaterdag van 10.00 tot 19.00 plaatsvinden. Bij voldoende ruimte kan de bezetting uitgebreid worden met een volleybalschool op zondag.

Alvoco heeft de voorkeur voor (in ieder geval) een separate sporthal (scenario 1, 3 en 4) waarbij idealiter een buitenterrein wordt gerealiseerd met beachvolleybalvelden en een horeca met een ruime openstelling en schappelijke consumptieprijzen.

Hockey

De Alkmaarse Mixed Hockey Club (AMHC) is op circa 300 meter van het Sportpaleis gesitueerd en heeft tussen de 1.000 en 1.100 leden. Het zaalseizoen van AMHC loopt van 1 december tot medio februari. Vanaf 1 december wordt er getraind en worden wedstrijden gespeeld. De wedstrijden worden door de KNHB georganiseerd. AMHC ervaart krapte in de zaalcapaciteit. De vereniging geeft aan dat op dit moment elk zaalhockeyteam maar één uur per seizoen kan trainen, terwijl (minimaal) één uur per week de wens is. In de toekomst zou AMHC voor trainingen gedurende het zaalseizoen drie avonden in de week twee hockeyvelden⁷ van 15.00 tot 23.00 ter beschikking willen hebben: in totaal 48 uur per week. Een inschatting van AMHC is dat de KNHB voor de wedstrijden behoefte heeft aan 2 velden op zaterdag en zondag van 08.00 tot 20.00 (eveneens 48 uur per week). Het hoogste team van AMHC speelt in de eerste klasse. Er is een beperkte behoefte aan tribunecapaciteit (< 500 personen).

AMHC vraagt aandacht voor de krapte in zaalcapaciteit die bij tijdelijke sluiting van het Sportpaleis als gevolg van nieuwbouw of renovatie nog groter wordt.

Zaalvoetbal

Van oktober tot en met maart worden er op donderdagavond wekelijks wedstrijden in de bedrijvencompetitie gespeeld. Dit is een door Alkmaar Sport georganiseerde lokale recreatieve competitie.

Onderwijs

Het Talland College (voorheen Horizon College) is een MBO opleiding en maakt gebruik van het Sportpaleis (en De Meent) voor de opleiding Sport & Bewegen. Gezien de huidige staat van het Sportpaleis (lekkages en de staat sportvloer) is dit gebruik minder dan gewenst. Als gevolg van het tekort aan sportfaciliteiten is er een numerus fixus voor de opleiding ingesteld: niet alle aangemelde studenten kunnen worden toegelaten. De bevolkingsprognose van de regio Alkmaar laat een krimp zien waardoor naar verwachting van het schoolbestuur in de toekomst het aantal aangemelde studenten mogelijk daalt.

In een toekomstbestendig Sportpaleis heeft het Talland College behoefte aan dagelijks gebruik van een sporthal (drie zaalvelden) van 8.30 tot 16.00 uur. De geformuleerde behoefte is hoger dan het huidige gebruik.

⁷ Een indoorhockey heeft een afmeting van 20 bij 40 meter. Voor twee hockeyvelden zijn twee sporthallen nodig.

Mogelijk dat vanuit andere opleidingen gerelateerd aan gezondheid en welzijn een aanvullende behoefte bestaat om zaalcapaciteit te huren. Om verplaatsingen van studenten tussen verschillende accommodaties te beperken, is het wenselijk leslokalen en overige ruimtes binnen loopafstand van de sportfaciliteit te kunnen gebruiken. Mede daarom wordt geopteerd voor realisatie van leslokalen in de verschillende scenario's van het Sportpaleis. Deze uitbreiding wordt gezien als een mooie toevoeging van het Sportcluster in het gebied.

De leslokalen en overige ruimtes worden als volgt omschreven:

- Vier tot vijf extra leslokalen (bovenop de 3 lokalen in De Meent), geschikt voor circa 30 personen. Het heeft de voorkeur om deze lokalen net zoals in De Meent per uur te kunnen huren;
- Een aantal kleine ruimtes voor maximaal acht personen om bijeen te komen. Deze ruimtes kunnen permanent worden gehuurd;
- Twee middelgrote ruimtes geschikt voor circa twaalf personen. Het heeft de voorkeur om deze lokalen per uur te kunnen huren;
- Een docentenkamer, geschikt voor vijftien docenten, waarover permanent beschikt kan worden;
- Een verblijfsruimte voor studenten. Dit mag ook de horecaruimte zijn. Studenten moeten zich wel 'thuis' kunnen voelen.
- Een opslagruimte van circa 45m².

Het is van belang voorafgaand aan de realisatie van deze ruimtes voldoende langdurig commitment ten aanzien van het gebruik (en huuropbrengsten) te verkrijgen. Zonder dit commitment is de kans zeer groot dat deze ruimtes een extra kostenpost zijn.

Het Talland College heeft de voorkeur voor een separate sporthal zoals omschreven in scenario 1, 3 en 4. Met 'vaste muren' voor ruimere gebruiksmogelijkheden ten opzichte van een sportvloer omgeven door netten.

Tot slot geeft het Talland College aan zowel de wielervedbaan als de indooratletiekvoorziening maximaal 2 maal per jaar te gebruiken voor de opleiding Sport en Bewegen. Er is geen behoefte aan structureel, wekelijks gebruik.

Alkmaar Sport

Als beheerder en exploitant van de binnensportvoorzieningen in Alkmaar onderschrijft Alkmaar Sport het tekort aan zaalcapaciteit. Eventuele verplaatsing van gebruikers van andere binnensportaccommodaties naar het Sportpaleis/ een nieuwe sporthal leidt niet tot een lagere bezettingsgraad van deze andere accommodaties. Er is voldoende vraag in Alkmaar om de vrijkomende uren in dat geval in te vullen.

Bijlage 3 Marktverkenning trainingsprogramma's

Deze bijlage geeft inzicht in de omvang van de evenementenkalender, de wijze van toekenning, de huidige locaties (de concurrentie) en de kansen die sportbonden en stakeholders zien voor een topsportevenementenprogramma in het Sportpaleis in Alkmaar. Daarmee ontstaat ook inzicht in het potentiële jaarlijkse volume van sportevenementen.

Topsportprogramma's

Topsportprogramma's kennen een landelijk karakter. De verschillende sportbonden in Nederland zijn verantwoordelijk voor de organisatie en uitvoering van topsportprogramma's. Zij organiseren trainingsprogramma's, competities en selectieprocessen voor topsporters en zorgen voor de uitvoering van de topsportstrategie binnen hun sport. Er zijn vijf locaties die door NOC*NSF zijn geaccrediteerd om als TeamNL-centrum de dagelijkse trainingssituatie voor topsport-, opleidingsprogramma's en topsportcampagnes te faciliteren: de TeamNL centra in Heerenveen, Sportcentrum Papendal, Eindhoven, Amsterdam en Den Haag – Rotterdam. Een deel van de topsportprogramma's wordt of werd ondergebracht op unieke locaties c.q. accommodaties, bijvoorbeeld zeilen in Den Haag (voordat sprake was van een TeamNL centrum). Ook voor baanwielrennen is op dit moment sprake van zo'n unieke accommodatie in Apeldoorn.

De topsportprogramma's en opleidingsprogramma's rond de relevante takken van sport in Alkmaar kennen momenteel de volgende organisatie en accommodaties/locaties:

- Het topsportprogramma van de KNWU (baanwielrennen) is gevestigd in Omnisport Apeldoorn;
- Het topsportprogramma van de KNAU (atletiekunie) is gevestigd op Sportcentrum Papendal (outdoor) met uitwijk naar Omnisport Apeldoorn (indoor). Beide locaties liggen bij elkaar in de buurt waardoor uitwijken naar Apeldoorn praktisch is: verblijf van sporters en staf kan dan gecontinueerd worden op Sportcentrum Papendal. Als nadeel wordt gezien dat Omnisport niet structureel gebruikt kan worden in verband met andere evenementen;
- Het topsportprogramma van de Nevobo (volleybal) is gevestigd op Sportcentrum Papendal en in Rotterdam;
- Het topsportprogramma van het NHV (handbal) is gevestigd op Sportcentrum Papendal en in Rotterdam.

De KNHB (hockey) heeft onlangs besloten geen focus (meer) te leggen bij zaalhockey. De programma's van de KNVB (voetbal) zijn geconcentreerd in Zeist; voor zaalvoetbal zijn nog geen keuzes gemaakt voor intensievere programma's.

Uit gesprekken met de verschillende sportbonden is naar voren gekomen dat er geen behoefte bestaat om topsportprogramma's in Alkmaar onder te brengen. Gezien de landelijke keuze voor organisatie en concentratie van topsportprogramma's in de TeamNL centra is het logistiek en financieel niet mogelijk om (onderdelen van) topsportprogramma's elders onder te brengen.

Talentenprogramma's

Verscheidende sportbonden hebben (regionale) trainings- en talentenprogramma's voor talentvolle sporters in jongere leeftijdscategorieën (de niveaus onder de opleidingsprogramma's). Die programma's worden breder in regionaal verband georganiseerd. Het aantal talentenprogramma's (soms via een Regionaal Talentencentrum ofwel RTC) verschilt per tak van sport. Ook de structuur wisselt: in sommige gevallen zijn sportbonden nadrukkelijk betrokken en voeren regie, in sommige gevallen ligt het initiatief meer bij lokale of regionale verenigingen. Door talenten op een centrale plek samen te brengen, krijgen ze de kans om intensiever te trainen onder optimale omstandigheden met professionele begeleiding (sportinhoudelijk, (para)medisch etc.) en kan de koppeling gelegd worden tussen sport/talentontwikkeling en onderwijs. De talentprogramma's fungeren als schakel tussen verenigingssport en de opleidingsprogramma's; de programma's verhogen het ontwikkelpotentieel.

Baanwielrennen

De KNWU maakt momenteel al gebruik van het Sportpaleis als talentencentrum. Naast Alkmaar heeft Nederland met Apeldoorn en Amsterdam twee andere locaties tot haar beschikking. De baan in Amsterdam heeft een kleinere afmeting dan de banen in Apeldoorn en Alkmaar. Het aanbod van drie wielbanen is voor de KNWU belangrijk, ook om een breed aanbod aan programma's te kunnen realiseren. Binnen de drie locaties wordt Alkmaar gezien als toekomstige opleidingslocatie. De KNWU heeft aangegeven een nieuw Sportpaleis nadrukkelijker te willen benutten voor talentontwikkeling. Zij erkent daarbij dat er de

laatste periode te weinig is geïnvesteerd in talentontwikkeling waardoor de spoeling onder de huidige topsporters (baanwielrenners) dun is.

De KNWU verwacht het Sportpaleis voor minimaal 9 uur per week te gebruiken als trainingslocatie en daarnaast enkele keren per jaar voor specifieke trainingssessies van topsporters. Zij huurt de accommodatie van de exploitant. Bij een succesvolle implementatie van het nieuwe beleid zou het baanseizoen verlengd kunnen worden tot 9 maanden per jaar (ten opzichte van de huidige 6 maanden).

Atletiek

De topsportprogramma's en de talentprogramma's worden beiden op Sportcentrum Papendal georganiseerd. Het indoorprogramma wordt deels in Apeldoorn georganiseerd. Daarbij is het een voordeel dat Apeldoorn op korte afstand van Papendal ligt. Het verplaatsen van (topsport- en) talentenprogramma's naar Alkmaar is (te) begroterlijk. Niet alleen het programma en de sporters zouden verplaatst moeten worden, maar ook coaches, staf en begeleiding. De KNAU heeft niet de budgetten om programma's voor een kortere periode per jaar te verplaatsen. De kans dat (topsport- en) talentenprogramma's van Apeldoorn naar Alkmaar verplaatst worden, achten we derhalve niet groot. Daarnaast zijn er ambities op Sportcentrum Papendal om ook een indoor trainingslocatie te realiseren.

Talentprogramma's voor jongere leeftijdscategorieën worden regionaal aangeboden, in combinatie met één of meerdere verenigingen. Voor dergelijke programma's kan een indoorlocatie veel toegevoegde waarde hebben, als verbinding tussen de verenigingen en de opleidingsprogramma's. Daarnaast is het voor de KNAU interessant als er een tweede indoor atletiekvoorziening met rondbaan wordt gerealiseerd.

Volleybal

Het talentenprogramma in Noord-Holland bevindt zich in Haarlem en is ondergebracht bij Spaarnestad Volleybal, één van de grotere verenigingen in Nederland. De Nevobo is tevreden met de huidige structuur en heeft geen behoefte aan het onderbrengen van (alternatieve) talentprogramma's in Alkmaar.

Handbal

Naast het topsportprogramma (Nederlands team mannen en vrouwen) is er een programma met talenten die dicht tegen Nederlands Team aan zitten. Met subsidie van NOC*NSF moet dit programma op Sportcentrum Papendal aangeboden worden. Het NHV ziet voor die programma's dan ook geen mogelijkheden in Alkmaar.

Wel wordt door het NHV aangegeven dat er regionaal meerdere handbalscholen actief zijn, zo ook in Noord-Holland. Handbalschool Noord-Holland traint momenteel in diverse accommodaties in Alkmaar. Mogelijk dat een nieuw Sportpaleis kansen biedt voor een uitgebreider gebruik door deze handbalschool. Het initiatief daarvoor ligt wel bij de afzonderlijke handbalscholen. Het NHV geeft daarbij overigens aan dat de populariteit van handbal in Noord-Holland groot is.

Bijlage 4 Marktverkenning topsportevenementen

Algemeen

Topsportevenementen worden veelal georganiseerd door of namens de betreffende bonden. De exploitant van een evenementenlocatie heeft in principe geen grip op het aantal te faciliteren evenementen. Bonden hebben de keuze uit verschillende accommodaties in verschillende gemeenten, waardoor voor sportaccommodaties de continuïteit in het aantal te faciliteren (sport)evenementen niet zeker is.

De bonden waarmee gesproken is, zien aandachtspunten op het gebied van bereikbaarheid in relatie tot verkeersintensiteit (zeker op weekdagen met een avondprogramma). Potentiële bezoekers van sportevenementen zijn in het hele land woonachtig. De geografische ligging van Alkmaar en de bovengemiddelde filedruk op het traject naar Alkmaar maken dat de bereidheid en/of mogelijkheid om een evenement te bezoeken voor een deel van de doelgroep onder druk komt te staan.

Bij de organisatie van sportevenementen is vaak sprake van financiering door de overheid (gemeente of provincie) voor het gebruik van een accommodatie. Zo financieren de provincie Gelderland en de gemeente Rotterdam vaker de accommodatiehuur bij grotere toernooien (huur van Omnisport of Ahoy Rotterdam).

Als een sportaccommodatie voor zowel (topsport)evenementen als voor verenigingssport gebruikt wordt, dan gaat het faciliteren van evenementen in de regel ten koste van het verenigingsgebruik. Hoe meer evenementen georganiseerd worden, hoe vaker de sportverenigingen niet terecht kunnen in de accommodatie, terwijl continuïteit voor deze gebruikers belangrijk is. Beleidsmatig dient goed vastgelegd te worden welke gebruiksfuncties voorrang hebben.

Potentiële topsportevenementen

Baanwielrennen

Het baanwielrennen kent veel verschillende onderdelen en daarmee ook verschillende evenementen. Grotere evenementen zijn onder meer de Zesdaagse van Rotterdam in Ahoy, het NK Baanwielrennen (verschillende disciplines) en EK's en WK's.

Het NK Stayeren heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden in het Sportpaleis. De huidige tribunecapaciteit (800 zitplaatsen) wordt dan goed benut en voldoet aan de vraag. Overige NK's vonden in Omnisport Apeldoorn plaats. Omnisport is eveneens diverse malen gastheer geweest van het EK (2011, 2013, 2019, 2024) en het WK (2011, 2018).

Om in aanmerking te komen voor het organiseren van internationale wedstrijden dient een accommodatie door de KNWU als A-evenementenlocatie aangemerkt te worden. De KNWU acht daarvoor voor Alkmaar klein, vanwege de aanwezigheid van Omnisport in Apeldoorn. De kans op internationale wielervedstrijden in Alkmaar als een EK of een WK is daardoor klein.

De KNWU ziet voor Alkmaar wel een rol weggelegd in het faciliteren van NK's. Er zal dan een verdeling van deze evenementen tussen Apeldoorn en Alkmaar plaatsvinden. Het Velodrome in Amsterdam heeft een lengte van 200 meter en is daardoor niet geschikt voor NK's. De organisatie van een evenement wordt doorgaans verzorgd door een lokale organisatie in combinatie met de baancommissie van de KNWU. In Alkmaar heeft de nieuwe stichting van Laurens ten Dam, Niki Terpstra en Reinier Honig zich opgeworpen om structureel de organisatie van drie NK's (Stayeren, Omnium en Derny) in Alkmaar te organiseren. In het huidige seizoen (2024/2025) worden deze drie NK's in Alkmaar georganiseerd.

Een tribunecapaciteit van 1.000 zitplaatsen wordt door de KNWU en bovengenoemde stichting voor deze evenementen als voldoende beschouwd.

Het Zesdaagse circuit is een serie internationale wedstrijden op verschillende wielervedstrijden in (vooral) West-Europese landen. In Nederland wordt op dit moment één Zesdaagse georganiseerd: de Zesdaagse van Rotterdam. De Zesdaagse wordt georganiseerd door Ahoy Rotterdam in samenwerking met een professioneel organisatiecomité. De Zesdaagse wordt door beide partijen voor eigen rekening en risico geëxploiteerd. Als er een organiserende partij gevonden kan worden en de exploitant van

het Sportpaleis het financiële risico wil lopen, kan een Zesdaagse in theorie ook in Alkmaar georganiseerd worden. De laatste jaren is het aantal Zesdaagsen echter afgenomen (mede vanwege de grotere financiële risico's bij de exploitatie).

Atletiek

Jaarlijks worden in drie disciplines (senioren, junioren en veteranen) NK's gehouden. Omdat er op dit moment maar één indoorbaan is (Apeldoorn) worden alle NK's daar georganiseerd. De KNAU zou graag een tweede indoor voorziening gerealiseerd zien, waar eveneens evenementen (waaronder NK's) georganiseerd zouden kunnen worden. Daarmee ontstaat extra capaciteit voor atletiek en kleinere (regionale) evenementen en ontstaat meer aanbod van indoor atletiekvoorzieningen. Daardoor kunnen meerdere sporters kennismaken met indooratletiek. De vraag is wel hoe vaak het NK Senioren in Alkmaar georganiseerd wordt. Voor het NK Senioren is de finaledag met 5.000 bezoekers op dit moment vaak uitverkocht. Voor de andere dagen worden meestal zo'n 2.000 toeschouwers verwacht.

EK's en WK's (indoor) worden eens per twee jaar georganiseerd. Om in aanmerking te komen voor de organisatie van een EK dient de locatie zich eerst, in samenwerking met de nationale atletiekfederatie, kandidaat te stellen en een Bidbook in te dienen waar onder andere lokale infrastructuur (huisvesting atleten, trainingsfaciliteiten) en (financiële) toezeggingen van lokale en nationale overheden een rol bij spelen. Nederland heeft tweemaal (1973 Ahoy en 1989 Den Haag) een EK georganiseerd. Met de toewijzing van het EK 2025 in Apeldoorn wordt voor de derde keer een EK Indoor georganiseerd. Een WK is in Nederland nog nooit georganiseerd en wordt financieel en organisatorisch bijna niet meer als realistisch beschouwd. Daarmee is er waarschijnlijk een frequentie van een EK/WK per (maximaal) 12 – 15 jaar in Nederland. Alkmaar en Apeldoorn zullen vervolgens onderling moeten concurreren welke partij de organisatie op zich mag nemen. Voor EK's en WK's is een tribunecapaciteit van 5.000 – 7.500 nodig, waardoor op basis van de huidige scenario's de kans op een internationaal toernooi in Alkmaar als zeer klein beschouwd wordt.

Volleybal

Het beleid van de NeVoBo is om evenementen en interlands zoveel mogelijk verspreid over Nederland plaats te laten vinden. Jaarlijks gaat het om tussen de 4 en 8 officieuze interlands (oefenwedstrijden) en tussen 4 en 6 officiële interlands. De NeVoBo organiseert deze evenementen zelf en huurt de accommodatie van de exploitant.

De komende drie jaar worden de officiële interlands in Apeldoorn georganiseerd. Van Omnisport en Ahoy weet de NeVoBo dat de kosten van het evenement terugverdiend kunnen worden uit ticketing (voldoende animo en voldoende bezoekersaantallen) en een beschikbaar gesteld accommodatiebudget van de speelstad. Wat dat betreft hebben deze locaties een voorkeurspositie. Mogelijk dat onder de juiste voorwaarden er jaarlijks 1 tot 2 officiële interlands in Alkmaar kunnen plaatsvinden. Een tribunecapaciteit van 5.000 plaatsen is dan gewenst.

Officieuze interlands vinden onder meer plaats in De Maaspoort (Den Bosch), Ede, Rotterdam en Almere. Deze locaties hebben tot circa 2.000 tribuneplaatsen, wat passend is voor deze wedstrijden. Het nieuwe Sportpaleis in Alkmaar zou aan deze lijst toegevoegd kunnen worden. Daarmee zouden nog eens 1 tot 2 wedstrijden gespeeld kunnen worden.

Het WK Volleybal voor vrouwen is in 2022 in Nederland en Polen georganiseerd. De NeVoBo geeft aan dat het vanwege de steeds striktere eisen van de internationale bond lastiger wordt om in de toekomst WK's te blijven organiseren in Nederland. EK's kunnen, gezien de concurrentie van het buitenland, eens per 10 jaar in Nederland georganiseerd worden. De NeVoBo denkt dat andere locaties dan een nieuw Sportpaleis in Alkmaar daar eerder voor in aanmerking komen.

Zaalhandbal

Het NHV organiseert in Nederland de internationale handbalwedstrijden. Evenementen worden namens het NHV georganiseerd. Jaarlijks zijn er ongeveer 4 officieuze interlands (oefenwedstrijden) en 6 officiële interlands. Veel wedstrijden worden in Indoor-Sportcentrum Eindhoven gespeeld vanwege de combinatie van afmetingen en beschikbare toeschouwerscapaciteit (tot 4.000). Doordat in Noord-Holland handbal behoorlijk populair is, ziet het NHV mogelijkheden 2 tot 3 interlands in het nieuwe Sportpaleis te laten organiseren.

Handbal is een mondiale sport, waardoor EK's en WK's over een relatief groot aantal landen verdeeld worden. De concurrentie is daarmee groter en de frequentie dat een Europees land een WK kan organiseren lager. Voor EK's geldt eveneens dat er over het algemeen veel concurrentie is. Voor EK's en WK's is een tribunecapaciteit van 6.000 tot 11.000 plaatsen nodig. In 2025 vindt het WK handbal voor vrouwen in Nederland en Duitsland plaats met Rotterdam Ahoy (groepsfase en vervolg) en De Maaspoort Den Bosch (groepsfase) als Nederlandse speelsteden. Het organiseren van een EK of WK in Alkmaar wordt niet als realistisch gezien door het NHV.

Korfbal

Korfbal is internationaal een kleine sport. Sinds 1978 heeft Nederland behoudens het WK in 1991 altijd goud behaald op zowel het EK als WK. Het laatste EK in Nederland vond plaats in 2018 met Sportboulevard Dordrecht als hoofdlocatie. Het laatste WK in Nederland dateert van 2003 waarbij Ahoy Rotterdam als hoofdlocatie gold en er ook diverse wedstrijden in Apeldoorn, Zwolle en Eindhoven afgewerkt werden. Voor EK's is een tribunecapaciteit van 1.500 plaatsen voldoende, voor WK's begint dit met 2.500 voor de groepsfase tot 10.000 plaatsen voor de finales (conform de jaarlijkse finale zaalkorfbal in Ahoy).

Basketbal

Internationaal is Nederland een relatief klein basketballand, maar wel in ontwikkeling (zie ook de recente Olympische prestaties van het 3x3 team). Er heeft in Nederland nog nooit een EK of WK 5x5 basketbal plaatsgevonden. Over het algemeen worden er jaarlijks 1 tot 2 officiële en 2 tot 3 officiële interlands in Nederland gespeeld. De gewenste tribunecapaciteit bedraagt ongeveer 3.000 plaatsen. Recente interlands vonden plaats in Den Haag en Almere. Ook voor de basketbalbond geldt dat interlands niet op één locatie gespeeld worden, maar dat er gekeken wordt naar een spreiding.

Zaalhockey

Recent heeft de KNHB besloten geen teams meer in te schrijven voor internationale zaaltoernooien en wedstrijden. De Nederlandse teams nemen niet meer deel aan EK's en WK's zaalhockey. Hierdoor is de organisatie van internationale zaalhockey evenementen niet meer van toepassing.

Zaalvoetbal

Vanaf januari 2024 heeft de KNVB de term 'zaalvoetbal' vervangen door 'futsal'. Deze tak kent een Eredivisie, Eerste divisie, hoofdklasse A-I en topklasse A-F. In het Topsportcentrum te Rotterdam wordt er om de beker/ Futsal Cup gespeeld en er is een Supercup. Almere wordt ook gebruikt als locatie. Naast het reguliere EK futsal, wat in 2022 in de Ziggo Dome en MartiniPlaza werd georganiseerd, is er een EK voor doven en slechthorenden. Voor dames en heren is er het WK futsal. Internationaal is er verder de Champions League futsal (UFCL) en de Futsal Women European Champions (FWEC).

Bijlage 5 Rapportage BMC: Culturele evenementen

Separaat toegevoegd

Bijlage 6 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 1

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 7 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 2

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 8 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 3

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 9 Investeringsraming en ruimtestaat scenario 4

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 10 Investeringsraming scenario 5

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 11 Investeringsraming Renovatie Plus 2.0

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 12 Investeringsraming Scenario 2b

Vertrouwelijke bijlage

Bijlage 13 Tarievenoverzicht

Tarieven (prijspeil 2024)			
<u>Zaalsport</u>		<u>Losse verhuur ruimtes</u>	
Verenigingen	€ 48,57	Vergaderzaal (50m2) per uur	€ 60,00
Scholen	€ 52,98	Businesslounge (150 m2) per dagdeel	€ 750,00
toeslag zaalhockey	€ 4,00	Leslokalen Talland College per uur	€ 13,00
		Leslokalen commercieel per uur	€ 45,00
<u>Wielersbaan</u>		<u>Vaste verhuur ruimtes</u>	
losse entree	€ 11,55	commercieel per jaar per m2	€ 150,00
10 rittenkaart	€ 104,00	Talland College per jaar per m2	€ 150,00
clinics per persoon	€ 38,00		
clinics scholen p.p	€ 9,25		
verhuur per uur	€ 118,00	<u>Lokale evenementen</u>	
		Rommelmarkten per keer	€ 2.630,00
<u>Atletiekbaan</u>		<u>Overige evenementen</u>	
Geheel, per uur	€ 140,00	Starttarief per dag	€ 5.000,00

Bijlage 14 Afwegingskader

Onderwerp	Scenario 1 Combi	Scenario 2 Wielerbaan	Scenario 3 Atletiekbaan	Scenario 4 Zaalsportstadion	Scenario 5 Renovatie
Configuratie	Nieuwbouw wielersbaan, ronde 200m atletiekbaan, atletiekvoorzieningen middenterrein. Extra sporthal met multifunctionele sportvloer 48 bij 28 meter, hoogte 7 meter.	Nieuwbouw wielersbaan en multifunctionele sportvloer.	Nieuwbouw ronde 200m atletiekbaan, atletiekvoorzieningen middenterrein. Extra sporthal met multifunctionele sportvloer 48 bij 28 meter, hoogte 7 meter.	Nieuwbouw zaalsportstadion met een multifunctionele sportvloer 48 bij 64 meter, hoogte 12,5 meter.	Renovatie huidig Sportpaleis met verlenging levensduur van 5 tot 10 jaar, wielersbaan en een multifunctionele sportvloer.
Extra verblijfsruimtes	Businesslounge, vergaderruimtes, onderwijsruimtes, commerciële ruimtes, extra horeca sporthal.	Businesslounge, vergaderruimtes, onderwijsruimtes, commerciële ruimtes.	Businesslounge, vergaderruimtes, onderwijsruimtes, commerciële ruimtes, extra horeca sporthal.	Businesslounge, vergaderruimtes, onderwijsruimtes, commerciële ruimtes.	Onderwijsruimtes
Sportgebruik	Baanwielrennen en atletiek maken gelijktijdig gebruik van het Sportpaleis. Dit beperkt het gebruikskomfort. Verenigingssport en bewegingsonderwijs hebben eigen sporthal en hoeven niet te wijken voor evenementen.	Baanwielrennen, verenigingssport en bewegingsonderwijs maken gebruik van het Sportpaleis. Evenementen gaan ten koste van regulier gebruik.	Sportpaleis is enkel geschikt voor atletiek. Indoorseizoen is kort (nov-medio maart). Verenigingssport en bewegingsonderwijs hebben eigen sporthal en hoeven niet te wijken voor evenementen.	Enkel zaalsporten en bewegingsonderwijs kunnen gebruik maken van het Sportpaleis. Zaalcapaciteit verhoogd door dubbele sporthal. Evenementen gaan ten koste van regulier gebruik.	Baanwielrennen, verenigingssport en bewegingsonderwijs maken gebruik van het Sportpaleis.
Sportevenementen	NK's wielrennen (3), mogelijk atletiek NK en enkele (inter)nationale zaalsportwedstrijden. Geen conflict in gebruik met zaalsportverenigingen.	NK's wielrennen (3), mogelijk enkele (inter)nationale zaalsportwedstrijden. Zaalsportverenigingen moeten wijken bij evenementen.	Mogelijk atletiek NK, enkele (inter)nationale zaalsportwedstrijden. Geen conflict in gebruik met zaalsportverenigingen.	Diverse (inter)nationale zaalsportwedstrijden. Zaal-sportverenigingen zullen vaker moeten wijken voor evenementen.	NK's wielrennen (3), geen overige sportevenementen.
Culturele evenementen	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en mogelijke dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.
Trainingsprogramma's	Talentenprogramma van KNWU, mogelijk lokale talentenprogramma atletiek.	Talentenprogramma van KNWU (wielrennen).	Mogelijk lokale talentenprogramma atletiek	Geen talentenprogramma voorzien. Mogelijk regionale handbalschool kansen.	Talentenprogramma van KNWU.
Investeringsraming na btw-compensatie (peil 2030)	€ 76.900.000	€ 62.200.000	€ 65.800.000	€ 39.400.000	€ 14.900.000
Jaarlast totaal gemeente Alkmaar, excl. energiekosten en parkeren. (peil 2030)	€ 3.255.000	€ 2.588.000	€ 2.830.000	€ 1.379.000	€ 3.377.000

Onderwerp	Scenario 1b Combi	Scenario 2b Wielerbaan	Scenario 3b Atletiekbaan	Scenario 4b Sporthal	Scenario 5b Renovatie 2.0
Configuratie	Nieuwbouw wielersbaan, ronde 200m atletiekbaan, atletiekvoorzieningen middenterrein. Extra sporthal met multifunctionele sportvloer 48 bij 28 meter, hoogte 7 meter.	Nieuwbouw wielersbaan en multifunctionele sportvloer.	Nieuwbouw ronde 200m atletiekbaan, atletiekvoorzieningen middenterrein. Extra sporthal met multifunctionele sportvloer 48 bij 28 meter, hoogte 7 meter.	Nieuwbouw zaalsportstadion met een multifunctionele sportvloer 48 bij 64 meter, hoogte 12,5 meter.	Renovatie huidige Sportpaleis, wielersbaan en een multifunctionele sportvloer.
Extra verblijfsruimtes	Onderwijsruimtes, extra horeca sporthal.	Onderwijsruimtes	Onderwijsruimtes, extra horeca sporthal.	Onderwijsruimtes	Onderwijsruimtes
Sportgebruik	Baanwielrennen en atletiek maken gelijktijdig gebruik van het Sportpaleis. Dit beperkt het gebruikscomfort. Verenigingssport en bewegingsonderwijs hebben eigen sporthal en hoeven niet te wijken voor evenementen.	Baanwielrennen, verenigingssport en bewegingsonderwijs maken gebruik van het Sportpaleis. Evenementen gaan ten koste van regulier gebruik.	Sportpaleis is enkel geschikt voor atletiek. Indorseizoen is kort (novmedio maart). Verenigingssport en bewegingsonderwijs hebben eigen sporthal en hoeven niet te wijken voor evenementen.	Enkel zaalsporten en bewegingsonderwijs kunnen gebruik maken van het Sportpaleis. Zaalcapaciteit verhoogd door dubbele sporthal. Evenementen gaan ten koste van regulier gebruik.	Baanwielrennen, verenigingssport en bewegingsonderwijs maken gebruik van het Sportpaleis.
Sportevenementen	NK's wielrennen (3).	NK's wielrennen (3).	Geen	Geen	NK's wielrennen (3)
Culturele evenementen	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.	Enkel zakelijke bijeenkomsten en dancefeesten. Geen vaste tribuneplaatsen nodig.
Trainingsprogramma's	Talentenprogramma van KNWU, mogelijk lokale talentenprogramma atletiek.	Talentenprogramma van KNWU (wielrennen).	Mogelijk lokale talentenprogramma atletiek	Geen talentenprogramma voorzien. Mogelijk regionale handbalschool kansen.	Talentenprogramma van KNWU.
Investeringsraming na btw-compensatie (peil 2030)	€ 64.500.000	€ 38.100.000	€ 53.400.000	€ 20.000.000	€ 23.700.000
Jaarlast totaal gemeente Alkmaar, excl. energiekosten en parkeren. (peil 2030)	€ 2.867.000	€ 1.522.000	€ 2.418.000	€ 746.000	€ 1.384.000



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement