



Inhoudsopgave

pagina

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Proces	3
1.3 Leeswijzer	3
2. Het vertrekpunt	4
2.1 Het initiatief	4
2.2 Scenario ter toetsing	5
3. Haalbaarheid	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Financiën	7
3.3 Potentiële opbrengsten	8
3.4 Subsidies	9
3.5 Dekking	11
3.6 Eigendom, beheer en organisatie	11
3.7 Planning	12
3.8 Risico's	12
4. Beschouwing	14
Colofon	15

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Zes sportverenigingen in Akersloot hebben de handen ineengeslagen om sportpark Cloppenburg door te ontwikkelen tot Akersloot Omnipark. Een sportpark met een breed aanbod aan sportieve, recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. Niet alleen voor de sportverenigingen zelf, maar voor alle inwoners van Akersloot. De ambities zijn mooi. Zo ook het gezamenlijk optrekken van de verenigingen. Maar zijn de plannen ook (financieel) haalbaar? Dit vormt de centrale vraag van deze haalbaarheidsstudie.

1.2 Proces

Voor deze haalbaarheidsstudie is intensief opgetrokken met de zes initiatiefnemers. Middels verschillende gezamenlijke en individuele sessies is de opzet en de achterliggende Omnipark gedachte geconcretiseerd. Dit maakt twee zaken helder. Ten eerste wat er onderzocht dient te worden. Ten tweede dat het plan daadwerkelijk ook het plan is van de initiatiefnemers.

Ook verschillende disciplines van de gemeente Castricum zijn betrokken bij de haalbaarheidsstudie. Het initiatief van de sportverenigingen heeft niet alleen raakvlakken met sport, maar ook met onderwijs, vastgoed, welzijn, duurzaamheid, natuur en financiën. De brede betrokkenheid vanuit de ambtelijke organisatie heeft het mogelijk gemaakt de kaders en mogelijkheden op verschillende terreinen scherp te krijgen.

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk wordt het vertrekpunt scherp gesteld. Wat is het voorstel van de initiatiefnemers? Hoe kan dit geconcretiseerd worden? In het derde hoofdstuk komen de verschillende aspecten om de haalbaarheid te toetsen aan bod, zoals: financiën, subsidies, beheer, organisatie, planning en risico's. In het vierde, en laatste hoofdstuk volgt een beschouwing.

2. Het vertrekpunt

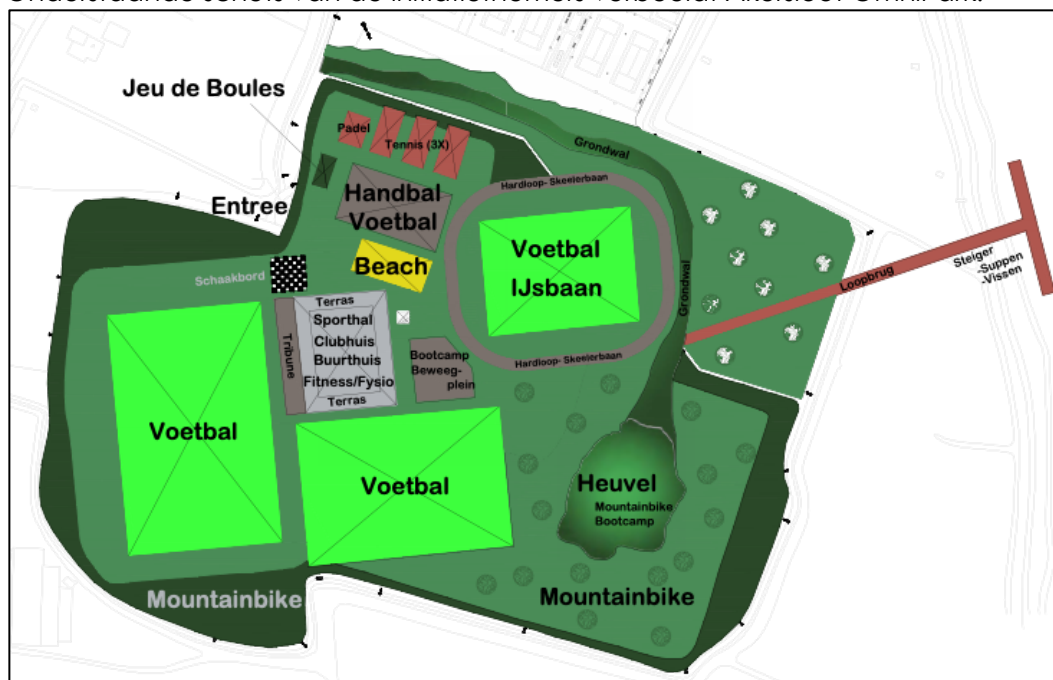
2.1 Het initiatief

Akerslout Omnipark vormt een gezamenlijk initiatief van voetbalvereniging Meervogels'31, tennisvereniging Akerslout, de Akerslout Marathonclub AMAK, de Kids en Parents Bikeschool (KPB, mountainbike), IJsclub Akerslout en handbalvereniging Meervogels'60. Als stuurgroep vormen zij de dragers van het initiatief Akerslout OmniPark: Een park voor iedereen en door iedereen.

Doel van het initiatief is om: vrijetijdsbesteding, recreatie en sport bijeen te brengen op één locatie, een optimale bezetting te realiseren en activiteiten en voorzieningen voor Akerslout te behouden. Naast hun eigen verenigingen wordt hiertoe ook de samenwerking gezocht met ondermeer tafeltennisvereniging Meertreffers, zaalvoetbalvereniging AZV Akerslout, Sens fitness, dartvereniging Sagittarius en toneelvereniging Willibrordus.

Qua voorzieningen dient het OmniPark ruimte te bieden aan tennis- en padelbanen, drie voetbalvelden, een handbal en beachveld, een mountainbike parcours met heuvel, een ijsbaan, een wandel- en fitnessroute, een skeelerbaan, een pumptrack, een gezamenlijke clubaccommodatie die ook dienst kan doen als 'huiskamer' voor de jeugd van Akerslout en een sporthal. Met een loopbrug wordt verbinding gezocht met De Nes om te kunnen suppen en vissen.

Onderstaande schets van de initiatiefnemers verbeeldt Akerslout OmniPark.



Afbeelding 1: Schets initiatiefnemers

2.2 Scenario ter toetsing

Passend bij de opstartfase van het initiatief Akersloot Omnipark is het schetsvoorstel niet concreet genoeg om te kunnen toetsen op haalbaarheid. Het is 'groots en meeslepend' om veel partijen, organisaties en inwoners van Akersloot te enthousiasmeren. En dat is gelukt.

Om initiatief Akersloot OmniPark te kunnen toetsen, is het in samenspraak met de initiatiefnemers geconcretiseerd. Hierbij is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande situatie qua opstellen en sportvelden om geen onnodige kosten te maken.

Onderstaand overzichtskaartje toont het scenario ter toetsing en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 2: Overzichtskaartje Akersloot Omnipark.

Tennisclub Akersloot komt over van haar huidige locatie met vier tennisbanen en drie padelbanen naar het Omnipark. De tennisclub kan gebruik maken van de clubaccommodatie van de voetbalvereniging die hiertoe gerenoveerd en verruimd wordt. Centraal gelegen tussen de padelbanen, het handbal- en beachveld en de tennisbanen is een terras om elkaar te ontmoeten en van de verschillende sporten te kunnen genieten.

Meervogels'31 behoudt drie volwaardige natuurgrasvoetbalvelden en één half kunstgras voetbalveld. Het halve kunstgrasveld biedt goede trainingsmogelijkheden voor alle leden en wedstrijdmogelijkheden voor de jeugd tot en met 12 jaar. De (oude) romneyloods maakt plaats voor een volwaardige sporthal die ook ruim genoeg is voor zaalvoetbal. De voetbalvereniging verwelkomt andere sportverenigingen in haar clubaccommodatie die hiertoe gerenoveerd wordt om iedereen thuis te laten voelen.

De marathonclub (AMAK) behoudt haar (halfverharde) hardlooproute om het voetbalveld en kan aanvullend gebruik maken van een geasfalteerde hardloopbaan die tevens gebruikt kan worden om te skeeleren. Het is een multifunctionele, verharde trainingsbaan met verlichting. Een mooie thuisbasis voor de hardloop- en wandelclub om ook het omliggende landschap sportief te gebruiken. Ook voor de Amak vormt de vernieuwde clubaccommodatie van Meervogels'31 de plek voor ontmoeting, overleg, af te spreken en om te kleden.

De IJclub komt over naar het OmniPark om te schaatsen en te skeeleren. Het kunstgras voetbalveld kent voorzieningen om, zodra de temperatuur daalt, onder water te zetten en op te laten vriezen. Samen met de omliggende verharde skeelerbaan en de verlichting ontstaat hierdoor een mooie schaatslocatie die naar verwachting elk seizoen wel één of enkele malen kan worden ingezet. Elk seizoen schaatsen op het Omnipark. Wanneer het niet vriest kan de IJclub op het Omnipark terecht om te skeeleren. De verharde baan om het kunstgrasvoetbalveld vormt een ideale trainingsbaan. Geen formele wedstrijdbaan.

De handbalvereniging komt over naar het Omnipark om zowel binnen als buiten te handballen en ook te 'beachen'. Er is een geasfalteerd handbalveld, een beachveld en de sporthal is groot genoeg voor handbal en toeschouwers. De clubaccommodatie wordt opgeknapt voor medegebruik door andere sportverenigingen. Om de handbalvereniging goed te kunnen onderbrengen wordt er een viertal nieuwe kleedkamers aangebouwd.

De 'bike-club' (KPB) handhaaft zich op het Omnipark met betere voorzieningen: een bike-repair café in de verruimde clubaccommodatie om fietsen te stallen, te onderhouden en om elkaar te ontmoeten en om te kleden. Het bestaande parcours wordt uitgebreid met een uitdagend parcours met hoogte verschillen. Er wordt een aarde wal gerealiseerd die tevens dient doet als natuurlijke scheiding tussen het Omnipark en omliggend natuurgebied.

Het Omnipark is meer dan een verzameling voorzieningen voor de initiatiefnemers, de zes sportverenigingen. Het OmniPark heeft een open karakter met een ruime multifunctionele accommodatie en sporthal. Dit vormt een goede basis voor een breed sportief en maatschappelijk gebruik: om te zaalvoetballen, te tafeltennissen, te fitnessen en bootcampen maar ook om te darten en voor toneeltrainingen en -uitvoeringen.

Het overzichtskaartje vormt geen ontwerp voor het Omnipark. Het vormt een uitwerking van de schets van de initiatiefnemers die het mogelijk maakt de haalbaarheid te toetsen. In samenspraak met de initiatiefnemers zijn sommige ambities niet (zoals de loopbrug) of in een andere vorm (zoals de aardewal met hoogte verschillen voor mountainbike in plaats een 'berg') meegenomen. Er is met hen gesproken over het doel en functies van het Omnipark mede in relatie tot de benodigde werkzaamheden en kosten. Bij positieve besluitvorming dient er een (Voorlopig en Definitief) ontwerp te worden gemaakt voor het Omnipark. Het uiteindelijk ontwerp voor het Akersloot Omnipark kan afwijken van het overzichtskaartje dat nu wordt gebruikt ter toetsing van de haalbaarheid.

Omnipark Akersloot, een 'park voor iedereen en door iedereen', kan gerealiseerd worden door 'slechts' de functie van twee voetbalvelden te veranderen, de clubaccommodatie van Meervogels'31 te renoveren, aan te bouwen en een nieuwe sporthal te realiseren. Dat vormt het scenario waarvan de haalbaarheid wordt getoetst.

3. Haalbaarheid

3.1 Inleiding

De haalbaarheid van het initiatief Omnipark Akersloot wordt op de volgende punten getoetst: financiën, beheer- en organisatie, planning en risico's. Qua financiën wordt zowel gekeken naar de kosten als mogelijke opbrengsten (vrijkomende locaties) en subsidiemogelijkheden.

3.2 Financiën

De kosten voor doorontwikkeling van sportpark Cloppenburg tot Akersloot Omnipark worden geraamd op €12,2 miljoen (incl. BTW) en kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Akersloot Onnipark				
	Opschonen			€ 364.000
	IJsbaan en parkzone			€ 457.000
	Tennis			€ 485.000
	Voetbal			€ 350.000
	Handbal			€ 158.000
Subtotaal				€ 1.800.000
Bijkomende kosten				
	staartkosten aanneemsom	15%		€ 270.000
	onvoorzien	20%		€ 414.000
	ontwerp	3%		€ 62.000
	VAT kosten	20%		€ 414.000
Subtotaal				€ 1.160.000
Accommodatie kosten				
	renovatie clubaccommodatie	783m2		€ 1.040.000
	aanbouw clubaccommodatie	524m2		€ 1.900.000
	sportthal	1950m2		€ 4.200.000
Subtotaal				€ 7.100.000
Totaal Akersloot Omnipark	excl. BTW			€ 10.060.000
		BTW	21%	€ 2.112.600
Totaal Akersloot Omnipark	incl. BTW			€ 12.200.000

Tabel 1: Stichtingskosten Akersloot Omnipark

3.2a Financiën park

De kosten voor aanleg van het sportpark worden geraamd op circa €3 miljoen exclusief BTW maar inclusief bijkomende kosten. Hierbij is rekening gehouden met het bouwrijp opleveren van de huidige tennis- en handballootatie, de sloop van de voetbalhal en de kap van enkele bomen (die op het sportpark worden gecompenseerd). Er worden vier tennis- en drie padelbanen gerealiseerd, een jeugdvoetbalveld van kunstgras, een handbalveld, een beachcourt, een geasfalteerde hardloop annex skeelerbaan en uitdagende uitbreiding van het mountainbikeparcours met hoogte verschillen.

3.2b Financiën gebouwen

De sportgebouwen op Akersloot Omnipark vallen in drie onderdelen uiteen: a) een gerenoveerde clubaccommodatie Meervogels'31 voor multifunctioneel gebruik, b) aanbouw clubaccommodatie met kleedkamers en functionele ruimtes en c) een sporthal.

De huidige clubaccommodatie van Meervogels'31 wordt gerenoveerd en verduurzaamd voor een multifunctioneel gebruik door meerdere sportverenigingen. Hierbij wordt uitgegaan van het isoleren van wanden, daken en vloeren, schilder- en plafond- en vloerwerk, nieuwe HR++ beglazing, luchtbehandeling en regeltechniek, E&W installaties en UV-panelen. Het gebouw wordt niet gasloos maar wel een bijna energie neutraal gebouw (BENG). Kantine, bar en keuken krijgen een facelift om alle sportvereniging thuis te laten voelen. De kosten voor de renovatie worden geraamd op circa €1 miljoen.

Er komt een nieuwe aanbouw aan de clubaccommodatie om verschillende sportieve functies te kunnen huisvesten. De totale aanbouw beslaat circa 524m² en omvat ondermeer kleedkamers, opslagruimtes en een werkplaats voor de mountainbikes. De verschillende functies worden in onderstaande tabel gespecificeerd. De kosten voor verruiming van de bestaande accommodatie wordt geraamd op circa €2 miljoen.

Aanbouw clubaccommodatie	aantal/stuks	lengte/m	breedte/m	totaal/m ²
kleedkames handbalvereniging Meervogels	4	5	6	120
kleedkamers TC Akersloot, Amak, KPB en overig	2	5	6	60
EHBO / Fysio	1	4	3	12
scheidsrechtersruimte	3	2	4	24
materiaalhok handbal	1	4	5	20
materiaalhok tennis & Amak	1	4	5	20
fietsofslag en werkplaats KPB	1	10	10	100
centrale toiletgroepen	1	4	12	48
verkeersruimte / BVO opslag	30%			120
Totaal clubaccommodatie				524

Tabel 2: Ruimtestaaf aanbouw clubaccommodatie.

Op het Akersloot Omnipark wordt een nieuwe sporthal gerealiseerd met een sportvloer die geschikt is voor de 'grote zaalsporten' zoals handbal, zaalvoetbal en hockey. Binnensportverenigingen in Akersloot en omgeving (waaronder de handbalvereniging) hoeven niet langer een beroep te doen op sporthal De Lelie, maar kunnen terecht op het Omnipark. De sporthal krijgt een ruime sportvloer met tribunecapaciteit en een ruime berging. Voor alle overige voorzieningen (kantine, kleedkamers, toiletten) wordt een beroep gedaan op het verenigingsgebouw dat met de aanbouw over voldoende faciliteiten beschikt. De kosten voor realisatie van de nieuwe sporthal worden geraamd op ruim €4 miljoen.

Sporthal Akersloot Omnipark	aantal/stuks	lengte/m	breedte/m	totaal/m ²
sportvloer (34x48x7)	1	34	48	1.632
tribune op bgg.	200	personen		
toestelberging verenigingen	1	5	12	60
verkeersruimte / BVO opslag	20%			340
Totaal				2.032

Tabel 3: Ruimtestaaf Sporthal Akersloot Omnipark.

3.3 Potentiële opbrengsten

De realisatie van Akersloot Omnipark levert ook inkomsten op. De clustering van sportvoorzieningen leidt tot een intensiever ruimtegebruik. Hierdoor ontstaat er ruimte voor andere ontwikkelingen elders in Akersloot. Concreet komen de huidige locaties van 1) tennisvereniging Akersloot, 2) handbalvereniging Meervogels'60 en 3) IJclub Akersloot vrij. Bovendien kan de (oude) sporthal De Lelie in het centrum van Akersloot komen te vervallen. In het centrum kan een kleiner gymlokaal voor onderwijskundig gebruik volstaan. In eerste

instantie voorzagen de initiatiefnemers ook mogelijkheden tot het vrij spelen van de locatie van de Rembrandtschool. Dit is echter niet realistisch en zal niet worden meegenomen.

De huidige locaties van de tennisclub (7.700m²) en van de handbalvereniging (4.200m²)



Afbeelding 3: Contouren Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

vallen buiten de contouren van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL, zie ook afbeelding 3). In het bestemmingsplan Buitengebied Castricum uit 2013 zijn de beide locaties opgenomen als enkelbestemming sport. Een wijziging van of afwijking op het bestemmingsplan is nodig om beide locaties als woningbouwlocaties te kunnen door ontwikkelen. In het bestemmingsplan Akersloot uit 2011 is sporthal De Lelie (5.600m²) in het centrum van Akersloot opgenomen als maatschappelijke bestemming. Ook herontwikkeling van deze locatie vergt een bijstelling het bestemmingsplan. De huidige locatie van de landijsbaan (eigendom IJclub) aan het Kerkemeer kent een agrarische bestemming. Bij de verhuizing van de landijsbaan naar het Omnipark kan deze locatie verkocht worden aan geïnteresseerde agrarische bedrijven.

Uitgaande van gemeentelijke woonbeleid (30% sociale huur, 10% sociale koop, 40% midden huur 20% marktwoningen) komt de grondwaarde gebaseerd op recent vergelijkbare cases uit op circa €165/m². Dit brengt de mogelijke inkomsten voor Akersloot Omnipark op circa €3 miljoen zoals in onderstaande tabel gespecificeerd.

Potentiële opbrengsten Akersloot Omnipark	adres	m ²	€	
Tennisclub Akersloot	Boschweg 7A, Akersloot	7.700	€ 165	€ 1.270.500
Handbalvereniging Meervogels'60	Boschweg 3, Akersloot	4.200	€ 165	€ 693.000
Sporthal Lelie	Rembrandtsingel 3, Akersloot	5.600	€ 165	€ 924.000
Landijsbaan aan Kerkemeer				P.M.
Totaal				€ 2.900.000

Tabel 4: Potentiële opbrengsten Akersloot Omnipark

Indien de sporthal De Lelie aan de Rembrandtsingel wordt gesloopt, blijft er een kleinere binnensportvoorziening voor het onderwijs in de nabijheid van basisschool De Brug nodig. Dit hoeft geen grote sporthal te zijn. Een gymlokaal kan volstaan. De kosten voor realisatie van een nieuw gymlokaal bedragen circa €1,5 miljoen (excl. BTW, kapitaallast circa €60.000). Samen met de sloopkosten voor de sporthal De Lelie vormen dit bijkomende kosten. Daar staat tegenover dat de kapitaal-, beheer-, onderhouds- en exploitatiekosten voor sporthal De Lelie komen te vervallen.

3.4 Subsidies

Voor de realisatie van sportaccommodaties en -voorzieningen bestaan verschillende subsidiemogelijkheden. De bekendste subsidie is ongetwijfeld de BOSA (Bouw en Onderhoud Sport Accommodaties). Deze rijkssubsidie subsidieert 20% van de investeringsom (inclusief BTW) aan sportverenigingen en non-profit stichtingen. Formeel eindigt deze rijksregeling einde 2023. Een verlenging wordt echter voorzien, en zal medio '23 over worden besloten. In 2023 was er in totaal €75,5 miljoen beschikbaar. De subsidies worden verstrekt onder het principe

'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Ervan uitgaande dat de sportverenigingen (met mogelijk gemeentelijke bijdrage) verantwoordelijk worden voor realisatie/renovatie van de sportgebouwen en tennis- en padelbanen (overeenkomstig huidige situatie) wordt een investering van €10,5 miljoen voorzien. Dat levert in potentie een BOSA-subsidie op van €2,1 miljoen.

Voor investeringen in energiebesparing, toegankelijkheid, circulariteit, klimaatadaptatie en veiligheidsbeleving kent de BOSA-regeling een extra 10% subsidie. De zogeheten BOSA+. Kijkend naar de sportgebouwen komt naar verwachting €900.000 (incl. BTW) van de totale investering in aanmerking voor een extra 10% subsidie. Dat maakt €90.000 extra subsidie.

Waar sportverenigingen en -stichtingen gebruik kunnen maken van de BOSA-rijksregeling, konden gemeente gebruik maken van de SPUK-rijksregeling. De SPUK (Specifieke Uitkering Stimulerend Sport) subsidieerde 17,5% van investeringen en het onderhoud van sportaccommodaties (incl. BTW). Met ingang van 2024 wordt deze SPUK-regeling geactualiseerd. In essentie wordt de regeling gehandhaafd, mogelijk wordt regeling verbreed naar het onderwijs. Voor sportaccommodaties (sportgebouwen en -velden) kunnen gemeenten een 17,5% subsidie ontvangen over de investering inclusief BTW. Uitgaande van een gemeentelijke investering van €2,6 miljoen in het sportpark, levert dat in potentie een SPUK-bijdrage van €460.000 op. De afgelopen jaren zijn alle SPUK aanvragen volledig gehonoreerd.

De provincie Noord-Holland kende voorheen subsidieregelingen voor de realisatie van topsportaccommodaties. Deze zijn inmiddels komen te vervallen. Mogelijk komt de provincie Noord-Holland met nieuwe, soortgelijke subsidiemogelijkheden komende periode. Het Schipholfonds is een bekende subsidiegever voor sport in de regio. Sportverenigingen kunnen eens per drie jaar een verzoek indienen. Deze dient betrekking te hebben op de aanschaf van concrete zaken zoals sportmaterialen of een sportvloer en mag niet meer bedragen dan €10.000. Naast bovenstaande subsidies zijn er enkele subsidiemogelijkheden, zoals sportinnovator, Rabo Clubsupport, Sportakkoord Castricum of het Univé Ledenfonds die op kleinere schaal een bijdrage kunnen leveren. Deze zijn doorgaans relatief gering in omvang en gekoppeld aan specifiek activiteiten voor specifieke doelgroepen.

De relatief kleinere en incidentele subsidies buiten beschouwing latend, wordt het totaal aan potentiële subsidiebijdragen geraamd op circa €2,5 miljoen.

Subsidies	%	invest	subsidie
BOSA	20%	€ 9.600.000	€ 1.920.000
BOSA+	10%	€ 900.000	€ 90.000
SPUK	17,5%	€ 2.600.000	€ 460.000
Totaal			€ 2.500.000

Tabel 5: Overzicht subsidies.

3.5 Dekking

In onderstaand overzicht worden de kosten, subsidies en mogelijke opbrengsten van Akersloot Omnipark samengebracht.

Dekking Akersloot Omnipark					
Totaal kosten Akersloot Omnipark		incl. BTW			€ 12.200.000
Subsidies					
	BOSA	20%	€ 9.600.000		€ 1.920.000
	BOSA+	10%	€ 900.000		€ 90.000
	SPUK	17,5%	€ 2.600.000		€ 460.000
Resultaat					€ 9.700.000
Potentiele opbrengsten Akersloot Omnipark					
		adres	m2	€	
	Tennisclub Akersloot	Boschweg 7A, Akersloot	7.700	€ 165	€ 1.270.500
	Handbalvereniging Meervogels'60	Boschweg 3, Akersloot	4.200	€ 165	€ 693.000
	Sportthal Lelie	Rembrandtsingel 3, Akersloot	5.600	€ 165	€ 924.000
	Landijsbaan aan Kerkemeer				P.M.
Resultaat					€ 6.800.000

Tabel 6: Kosten en opbrengsten Akersloot Omnipark.

Na aftrek van de subsidiebijdragen vergt de ontwikkeling van het Omnipark een investering van circa €10 miljoen. De herontwikkeling van vrijkomende locaties kan naar verwachting circa €3 miljoen opleveren. Deze bijdragen zullen echter niet op korte termijn beschikbaar zijn. Onder de streep vergt de ontwikkeling van Akersloot Omnipark een netto-investering van bijna €7 miljoen. Dit betreft een investering voor de komende 15 (technische en sportieve voorzieningen) tot 40 jaar (gebouwen). Een investering van €7 miljoen leidt tot een jaarlijkse kapitaallast van circa €270.000¹.

3.6 Eigendom, beheer en organisatie

Sportpark Cloppenburg is een gemeentelijk sportpark. Het terrein en de sportvelden zijn van de gemeente. De sportvelden en ook het mountainbike parcours worden gehuurd van de gemeente. De sportvelden worden ook onderhouden door de gemeente. Er zijn twee uitzonderingen: 1) de sportgebouwen (kantines en kleedkamers) van de sportverenigingen, en 2) de tennisbanen van Tennisvereniging Akersloot. Hiervoor hebben de sportverenigingen een recht van opstal. Er is geen aanleiding om met doorontwikkeling van het sportpark de eigendomssituatie te veranderen. De gemeente blijft eigenaar en beheerder van de sportvelden met uitzondering van de tennis- en padelbanen. De sportverenigingen blijven eigenaar van de sportgebouwen.

De gemeente Castricum is eigenaar van sporthal De Lelie. In haar opdracht verzorgt Alkmaar Sport (tegen betaling) het beheer en de exploitatie ervan. De functionele koppeling met de kantine en kleedkamers van de sportverenigingen, vormt een goede aanleiding om het eigendom en beheer van de nieuwe sporthal op het Omnipark bij de sportverenigingen te beleggen. Daarmee komen alle verantwoordelijkheden in één hand te liggen. Dit betekent niet dat de sportverenigingen ook de financiering van de sporthal voor hun rekening moeten nemen. Wel vormt het een logische stap dat de sportverenigingen de rol van Alkmaar Sport overnemen en de nieuwe sporthal gaan beheren.

Om een wirwar van afspraken en verantwoordelijkheden te voorkomen wordt geadviseerd dat de initiatiefnemers samen een stichting oprichten. De beheerstichting Akersloot

¹ Gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor gebouwen en openbare ruimte, 15 jaar voor installaties en top laag kunstgrasvoetbalveld tegen 0,5% rekenrente (interne rekenrente). Indien krediet dient te worden aantrokken bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) bedraagt de kapitaallast €520.000 op basis van 4,0% rente.

Omnipark wordt eigenaar en beheerder van de sportgebouwen, de sporthal en de tennis- en padelbanen. De stichting biedt tevens mogelijkheden in het gezamenlijk beheer van de kantine namens alle verenigingen.

3.7 Planning

Bij positieve besluitvorming over Akersloot Omnipark kan het nieuwe sportpark naar verwachting eind 2026 worden opgeleverd. In 2024 kan er een ontwerp voor het sportpark worden opgesteld, onderzoeken worden uitgevoerd en voorbereidingen worden getroffen. De feitelijke realisatie kan aanvangen in 2025, te beginnen met de sportgebouwen. Aansluitend volgt de realisatie van de tennis- en padelbanen, het handbalveld en het beachcourt. Tot slot kan de skeelerbaan, het kunstgrasvoetbalveld en het mountainbike parcours worden gerealiseerd. De fasering maakt het mogelijk dat het sportpark 'in bedrijf kan blijven' tijdens de herinrichting. De fasering wordt in onderstaande tabel nader gespecificeerd.

Fasering Akersloot Omnipark		2023				2024				2025				2026			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
PLAN & BESLUITVORMING + VOORBEREIDING																	
1 haalbaarheidsstudie																	
2 Gemeentelijke besluitvorming																	
3 VO - DO ontwerp																	
4 Onderzoeken, bestemmingsplannen, aanbesteding en vergunningen																	
REALISATIE																	
1 Sportgebouwen (kantines + sporthal)																	
2 Tennis, padel, handbal en beach																	
3 kunstgras voetbalveld, skeelerbaan en mountainbike																	

Tabel 7: Fasering Akersloot Omnipark

3.8 Risico's

Akersloot Omnipark vormt een 'burgerinitiatief' tot doorontwikkeling van sportpark Cloppenburg. De bestuurders van zes sportverenigingen zijn als stuurgroep enkele jaren geleden dit initiatief gestart. Bij de herinrichting van sportparken, en in het bijzonder die starten vanuit een particulier initiatief, kunnen de volgende risico's worden benoemd.

1. Tijdsduur

Bij positieve besluitvorming vergt de realisatie van het Akersloot Omnipark tot einde 2026. Dit vergt een 'lange adem' bij de sportbestuurders. Ook zal de realisatie niet zijn afgerond binnen de huidige termijn van het gemeentebestuur.

Hierop kan geanticipeerd worden door het verenigingstraject op te knippen in verschillende fases en professionele verenigingsondersteuning aan te bieden. De verenigingsbestuurders die nu in de stuurgroep zitten, hebben het initiatief gelanceerd en op de agenda gezet. Dit hoeft niet te betekenen dat ook deze verenigingsbestuurders de volgende fase (uitwerken plannen en voorbereiding) op zich gaan nemen. Een 'wisseling van de wacht' kan helpend zijn. In het voorjaar van 2026 zijn de volgende gemeenteraadsverkiezingen. Het is wenselijk om alle bestuurlijke besluitvorming over de realisatie van Akersloot Omnipark ruim voor die tijd afgerond te hebben.

2. Herontwikkeling vrijkomende locaties

De financiële dekking van het Akersloot Omnipark wordt ten dele geleverd door de inkomsten uit de herontwikkeling (woningbouw) van enkele vrijkomende locaties. Deze zullen niet gelijk bij aanvang beschikbaar zijn. Bovendien zijn deze inkomsten van verschillende factoren (o.a. woningbouwprogramma en marktontwikkelingen) afhankelijk.

3. Wijziging bestemmingsplannen

De herontwikkeling van de vrijkomende locaties van de tennis- en handbalverenigingen vergt een afwijking op of bijstelling van het vigerende bestemmingsplan. Mogelijkerwijs wordt hier bezwaar tegen gemaakt.

4. Prijsontwikkelingen

De kosten (en opbrengsten) zijn geraamd tegen het huidige prijspeil (aug.'23). Prijsontwikkelingen kunnen komende periode de kosten laten stijgen. Hierop kan geanticipeerd worden door een ontwerp te maken voor het Omnipark (VO en DO) en op basis hiervan een kostenraming op te stellen waarbij rekening wordt gehouden met inflatie tot aanvang realisatie.

4. Beschouwing

Akerslout Omnipark is meer dan 'alleen' de herinrichting van sportpark Cloppenburg. Het vormt een burgerinitiatief van zes sportverenigingen die de handen ineen slaan. Niet alleen voor de toekomst van 'hun' sportverenigingen, maar in breder verband ook voor de toekomst van Akerslout.

De ontwikkeling van Akerslout Omnipark levert de volgende voordelen op:

1. Toekomstbestendig en breder sportief maatschappelijk gebruik
Het Omnipark biedt een goed toekomstperspectief voor de sport in Akerslout. Met de clustering en kwaliteitsimpuls van sportvoorzieningen kunnen de sportverenigingen de toekomst met vertrouwen tegemoetzien. Daarnaast biedt het Omnipark goede mogelijkheden voor sporters die op eigen gelegenheid willen sporten (ongeorganiseerde sport) en een breder maatschappelijk gebruik. Het initiatief van de zes sportverenigingen staat open voor een medegebruik door andere verenigingen en partijen zoals tafeltennisvereniging Meertreffers, zaalvoetbalvereniging AZV Akerslout, SenS fitness, dartvereniging Sagittarius en toneelvereniging Willibrordus.
2. Intensiever ruimte gebruik
Er is circa 2 hectare minder ruimte nodig op het Omnipark in vergelijking met het sportpark Cloppenburg en de standalone sportvoorzieningen.
3. Nieuwe woningbouwmogelijkheden
Het intensievere ruimtegebruik leidt tot het ontstaan van nieuwe woningbouwmogelijkheden. De huidige locaties van de tennis- en handbalvereniging vallen buiten de contouren van het bijzonder provinciaal landschap en kunnen geschikt worden gemaakt voor woningbouw. Ook de locatie van sporthal De Lelie in het centrum kan worden herontwikkeld.
4. Draagvlak
Het initiatief Akerslout Omnipark vormt een initiatief van zes sportverenigingen. Naast het draagvlak binnen deze zes verenigingen bestaat er ook veel sympathie voor het initiatief onder de inwoners en andere partijen in Akerslout.

De realisatie van Akerslout Omnipark vergt echter ook een investering. Na aftrek van subsidiebijdragen en potentiële opbrengsten uit de herontwikkeling van vrijkomende locaties resteert een investering van circa €7 miljoen. Een jaarlijkse kapitaallast van circa €270.000².

Het overzichtskaartje in dit rapport vormt nog geen ontwerp voor het Akerslout Omnipark. Gemeente en sportverenigingen kunnen samen komen tot een eventuele bijstelling, ook met het oog op de kosten. Hierbij kan ook worden gesproken over een mogelijke financiële bijdrage vanuit de verenigingen.

De haalbaarheid van Akerslout Omnipark blijft uiteindelijk een bestuurlijke afweging van de kosten en sportief- maatschappelijke voordelen.

² Gebaseerd op een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor gebouwen en openbare ruimte, 15 jaar voor installaties en top laag kunstgrasvoetbalveld tegen 0,5% rekenrente (interne rekenrente). Indien krediet dient te worden aangetrokken bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) bedraagt de kapitaallast €520.000 op basis van 4,0% rente.

Colofon

Opdracht

De haalbaarheid van het initiatief Akersloot Omnipark onderzoeken in samenspraak met de betrokken sportverenigingen.

Opdrachtgever



Gemeente Castricum
September 2023

Uitvoering



Sport&Ruimte
Ontwerp- en adviesbureau voor sportief ruimtelijke vraagstukken
Olympisch Stadion 24-28
1076 DE Amsterdam
www.sportenruimte.nl