

**Inhoudsopgave**

Leeswijzer ..... 1

1. Inleiding ..... 2

2. Gebiedsontwikkeling ..... 5

3. Bereikbaarheid en parkeren ..... 9

4. Duurzaam Thialf ..... 12

5. Stichtingskosten ..... 14

6. Exploitatiemodellen ..... 20

7. Financieringsmodellen ..... 24

8. Rijksbeleid / Olympisch Plan, CTO Heerenveen ..... 27

9. Samenwerkingsovereenkomst KNSB ..... 29

10. Planning en proces ..... 30

11. Conclusies en aanbevelingen ..... 32

Bijlagen..... 36

## **Leeswijzer**

Deze rapportage is in de huidige vorm vooral bedoeld voor de strategie- en besluitvorming van de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport en voor de vier partijen bij hun eigen standpuntbepaling. De rapportage is daarom redelijk 'technisch' van aard. Vervolgens kan de rapportage worden aangepast en opgemaakt met illustraties en impressies, zodat de rapportage geschikt is voor extern gebruik (bijvoorbeeld in de bredere communicatie en voor de lobby richting het Rijk en andere mogelijke financiers).

In de volgende procesfase zal meer nadruk worden gelegd op de meer conceptuele en bedrijfsmatige verdieping van het concept Stad van Sport en de betekenis daarvan voor Heerenveen, de Provincie, Nederland en internationaal.

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding verdiepingsslag**

Op 1 maart 2010 heeft de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport het Visiedocument Nieuw Thialf vrijgegeven. In het Visiedocument worden de bevindingen van de vier samenwerkende partijen (de provincie Fryslân, de gemeente Heerenveen, Sportstad Heerenveen BV en Thialf BV) ten aanzien van een nieuw Thialf samengevat. Het plan voor het nieuwe Thialf wordt beschreven naar inhoud, organisatie en financiering. Er zijn drie locaties uitgewerkt: de Noordplot van het Sportstadgebied, de huidige locatie (renovatie) en de A7-locatie (bij de IBF-afslag). De Regiegroep heeft in het Visiedocument een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw van Thialf met twee banen op de Noordplot van het Sportstadgebied.

Met het Visiedocument als inzet is in de maand april een maatschappelijk debat georganiseerd door de gemeente Heerenveen om de ideeën voor een nieuw Thialf met de inwoners van Heerenveen en andere belangstellenden te bespreken. Enkele honderden mensen hebben deelgenomen aan het debat. Bijna alle deelnemers gaven aan overtuigd te zijn van de waarde van Thialf voor de schaatssport en voor Heerenveen en dat ze vinden dat er iets moet gebeuren zodat Thialf ook in de toekomst deze positie kan behouden. Tegelijk bleek echter ook dat er nog veel zaken onduidelijk waren. Conclusie was dat voordat er een keuze voor een variant kan worden gemaakt, er daarom eerst nog veel vragen beantwoord moesten worden en zorgen worden weggenomen (financiële risico's en haalbaarheid, zorgen om bereikbaarheid en parkeren etc.).

Vanuit het maatschappelijk debat is de aanbeveling gedaan om een verdiepingsslag te maken om op onderdelen nadere verkenningen te plegen. De Regiegroep Heerenveen Stad van Sport erkende de behoefte aan nader onderzoek en heeft deze aanbeveling dan ook overgenomen. Van essentieel belang is dat alleen varianten die qua exploitatie financieel gezond zijn in aanmerking komen om verder meegenomen te worden in het vervolgproces. Daarnaast hebben de gemeenteraad en Provinciale Staten benadrukt dat zij om een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende varianten (renovatie/vernieuwing en nieuwbouw) over alle benodigde en gelijkwaardige informatie moeten beschikken.

### **1.2 Status rapportage**

In deze rapportage worden de uitkomsten en resultaten van de verdiepingsslag samengevat. De rapportage is opgesteld in opdracht en onder verantwoordelijkheid van de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport en is een aanvulling en verdieping op het eerdere Visiedocument. Waar het gaat om de positionering van het project blijft het Visiedocument het basisdocument. Waar de inzichten veranderd of aangepast zijn, en waar aanvullende informatie beschikbaar is, is deze aanvullende rapportage leidend.

### 1.3 Inhoud verdiepingsslag

In de verdiepingsslag zijn twee varianten uitgewerkt: de variant met een nieuw Thialf op de Noordplot van het Sportstadgebied en de variant waarbij Thialf op de huidige locatie blijft en zo veel mogelijk wordt vernieuwd. Voor beide locaties wordt zowel de eenbaansvariant als de tweebaansvariant in beschouwing genomen.

Zoals aangegeven heeft de Regiegroep in het Visiedocument een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw van Thialf met twee banen op de Noordplot van het Sportstadgebied. Renovatie c.q. vernieuwing van het huidige Thialf is echter een alternatief dat ook een goede oplossing kan bieden voor in ieder geval de middellange termijn en ook deze variant wordt in deze rapportage dus uitgewerkt, zoveel mogelijk op gelijkwaardige manier.

De A7-locatie is buiten beschouwing gelaten bij de verdiepingsslag. In het Visiedocument is geconcludeerd dat nieuwbouw op deze locatie het minst voor de hand ligt, omdat de investeringskosten van deze variant vergelijkbaar zijn met die van de Noordplot terwijl de voordelen ten aanzien van synergiemogelijkheden (en de daarbij behorende exploitatievoordelen) en integrale gebiedsontwikkeling duidelijk minder zijn dan op de Noordplot. Ook uit het maatschappelijk debat is gebleken dat de A7-locatie door bijna niemand als meest geschikt alternatief wordt gezien.

De volgende aspecten worden in deze rapportage verdiept en uitgewerkt:

- *Gebiedsontwikkeling*
  - Stedenbouwkundige uitwerking van beide locaties, waarbij voor de locatie Noordplot een verdere uitwerking wordt gegeven van het vervlechten van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele aspecten in het Sportstadgebied en de relatie met het centrum en de A32-zône.
- *Bereikbaarheid en parkeren*
  - Voor de huidige Thialf locatie en de Noordplot locatie wordt ingegaan op de aspecten bereikbaarheid (per auto en met openbaar vervoer) en parkeren, zowel in de dagelijkse situatie voor recreatieschaatsers als bij grote evenementen.
  - De relatie met het RSP-project 'Bereikbaarheid Gebiedsontwikkeling Heerenveen' wordt kort toegelicht (is alleen relevant bij de Sportstadlocatie). Het bereikbaarheidpakket van dit project zoomt in op de A32-zône en staat los van de locatiekeuze voor Thialf.
- *Duurzaam Thialf*
  - Ambities op het gebied van duurzaamheid worden verkend en uitgewerkt in scenario's en getoetst op haalbaarheid.
  - Er wordt een betrouwbaar beeld geschetst van de energievraag en de mogelijkheden deze duurzaam in te zetten.
- *Stichtingskosten*

Ten aanzien van het Visiedocument:

  - Worden de stichtingskosten per variant nader onderbouwd en op een transparante wijze ontleed in afzonderlijke functieonderdelen.

- Wordt voor de Noordplotvariant de tweede baan meer in het bijzonder ontleed en wordt nader ingegaan op de commerciële voorzieningen.
  - Wordt voor de renovatievariant een nadere uitwerking van de bouwkundige voorzieningen gemaakt en deze wordt vervolgens voorzien van een actuele calculatie.
- *Exploitatie modellen*  
Ten aanzien van het Visiedocument:
- Worden de aannames ten aanzien van de exploitatie nader getoetst op haalbaarheid.
  - Wordt de bijdrage van de verschillende programmaonderdelen aan de exploitatie inzichtelijk gemaakt.
  - Wordt de synergie van de omgeving in beeld gebracht voor zover deze van invloed is op de exploitatie. Tevens worden de eerdere veronderstellingen rond de exploitatie en positionering van de evenementen/ijs hockeyhal in de Noordplot nader verkend.
- *Financieringsmodellen en externe bijdrage provincie, rijk en gemeente*
- Externe financiering, kasritmes
  - Vreemd vermogen
  - Externe bijdrage provincie en rijk
- *Proces, planning, besluitvorming c.a.*

## 2. Gebiedsontwikkeling

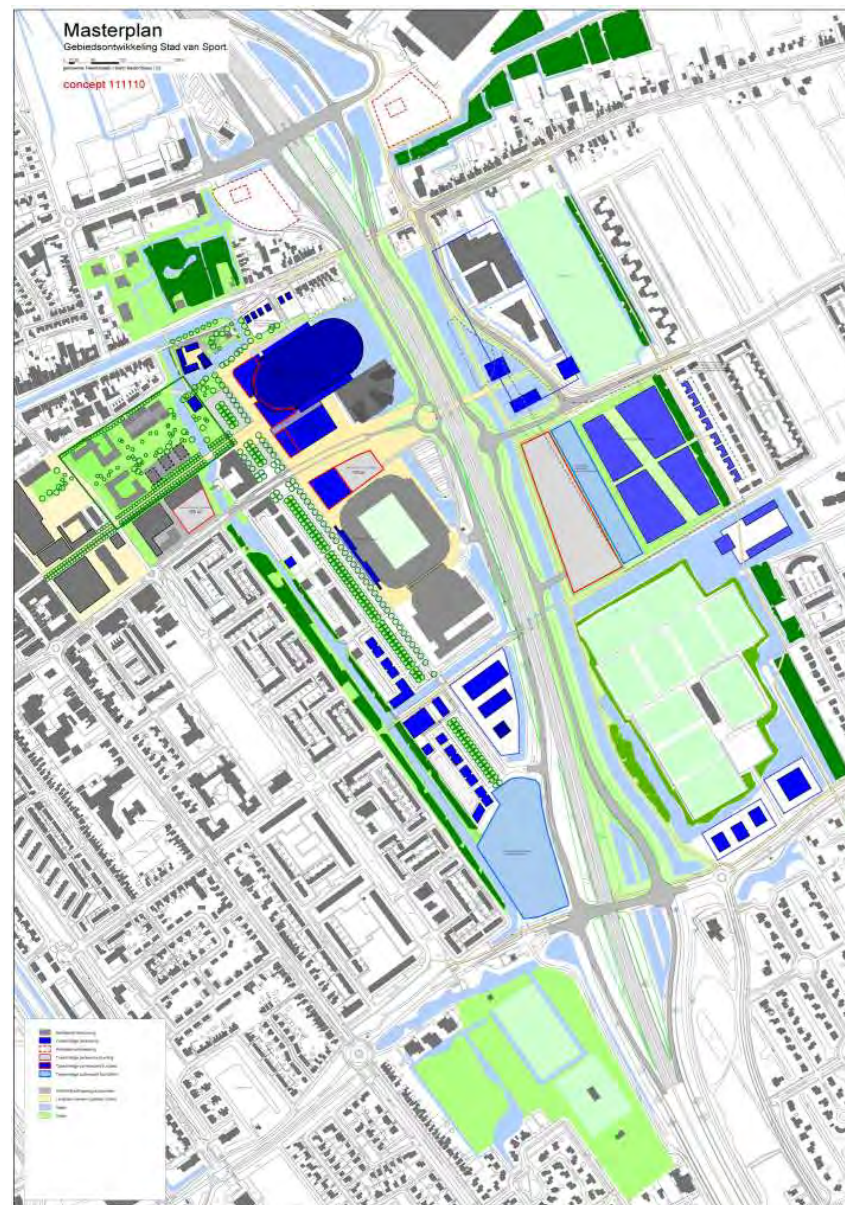
### 2.1 A32-zone

Heerenveen heeft de afgelopen decennia een forse groei doorgemaakt, waarbij volop geprofiteerd is van de strategische ligging aan spoor en rijkswegen. Langs de A32 zijn het Abe Lenstra stadion en Sportstad Heerenveen ontwikkeld, met daaraan gekoppeld onderwijsinstellingen en kantoren.

Stad van Sport is de noemer waaronder belangrijke ontwikkelingen op sportgebied een plek krijgen. De doorontwikkeling van Sportstad Heerenveen en de vernieuwing van Thialf vallen hieronder. Stad van Sport omvat het huidige Sportstadgebied aan de westzijde van de A32, maar ook het gebied aan de oostzijde. Het plangebied wordt begrensd door de westelijke rand van het Sportstadgebied, de westelijke rand van Skoatterwâld, de noordzijde van de K.R. Poststraat en de zuidzijde van de Oranje Nassaulaan.

Het plangebied is strategisch gelegen en heeft een duidelijke functie als hoofdentree van Heerenveen. Het gebied heeft met de aanwezigheid van de A32 en het Abe Lenstra stadion nadrukkelijk een openbaar karakter. De invulling van het gebied bestaat vooral uit publieke, sportieve en zakelijke functies. De verdere invulling van het gebied zou dit karakter zoveel mogelijk moeten ondersteunen.

Voor de verdere gebiedsontwikkeling is de doorontwikkeling van het Sportstadgebied van groot belang. De realisatie van een nieuw Thialf op de Noordplot van het Sportstadgebied zou een versterking op de visie van dit plangebied betekenen. Kansen zijn onder meer het toevoegen van een sterk icoon in het gebied (de uitstraling op de omgeving en de zichtbaarheid vanaf de A32), het leggen van de link met het centrum van Heerenveen en het profiteren van de reeds aanwezige evenementen infrastructuur (synergie in het Sportstadsgebied).



Ten opzichte van het Visiedocument is een aantal wijzigingen doorgevoerd:

- Er is nu definitief gekozen voor de oost-west ligging. Deze variant heeft grotere synergievoordelen ten aanzien van de nadere ontwikkeling en invulling van het Sportstadgebied als geheel en het centrum van Heerenveen. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is deze ligging gunstiger beoordeeld. De 'koppen' van Thialf zijn gericht op de A32 en het centrum van Heerenveen.
- Parkeren ligt nu tegen het Abe Lenstra stadion aan, zodat de oude structuur achter Het Meer gewaarborgd blijft. Het parkeren wordt gecombineerd met commerciële functies.
- De ijshockeyhal ligt aan de noordzijde van de Atalantastraat, tegen de 400 meter baan. De brugverbinding is er uit gehaald, waardoor de ijshockeyhal beter verbonden is met Thialf.

De plankaart geeft een totaalbeeld van de toekomstige structuur van het gebied.

Het openbaar gebied in het Sportstadgebied krijgt een acht-structuur als basis. De pleinruimte rond de Atalantastraat vormt de centrale plek met daaraan de dagelijkse entree van Thialf aan de noordzijde. Aan de zuidzijde kan geparkeerd worden in de gebouwde parkeergarage (die ook gebruikt wordt voor het Abe Lenstra stadion).

Tussen Thialf en de Atalantastraat en tussen de Atalantastraat en het Abe Lenstra stadion is voldoende ruimte voor aanvullende programma-onderdelen (commerciële ruimte etc.).

Er komt een nieuwe hoofdroute aan de westzijde via de Abe Lenstra boulevard en de route langs de oostzijde van het stadion wordt opgewaardeerd. Beide routes worden gekoppeld via een nieuw te maken passage door het Thialf complex en de passage door Sportstad.

De centrale pleinruimte aan de Atalantastraat wordt via een royale onderdoorgang onder de A32 gekoppeld aan een terrein voor lang parkeren aan de oostzijde van de A32.

De hoofdentree van Thialf aan de zijde van de Abe Lenstra boulevard (bij de ingang van de passage) wordt gekoppeld aan de 'allee' richting het centrum door het Vlinderpark. Het Vlinderpark is opgenomen in het Definitief Ontwerp van de Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed die de gemeente heeft opgesteld. Het park zal de bindende schakel gaan vormen tussen het centrum en het Sportstadgebied. Aan de zuidkant van het Vlinderpark is het streven twee bouwblokken te ontwikkelen met daarin onder meer commerciële functies die aanvullend zijn aan het centrum en het Sportstadgebied en bijdragen aan de synergie tussen die twee gebieden. In het oostelijke blok zal een gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd waarvan niet alleen centrumbezoekers, maar ook bezoekers van het Sportstadgebied gebruik kunnen maken.

## 2.2 Huidige Thialf locatie

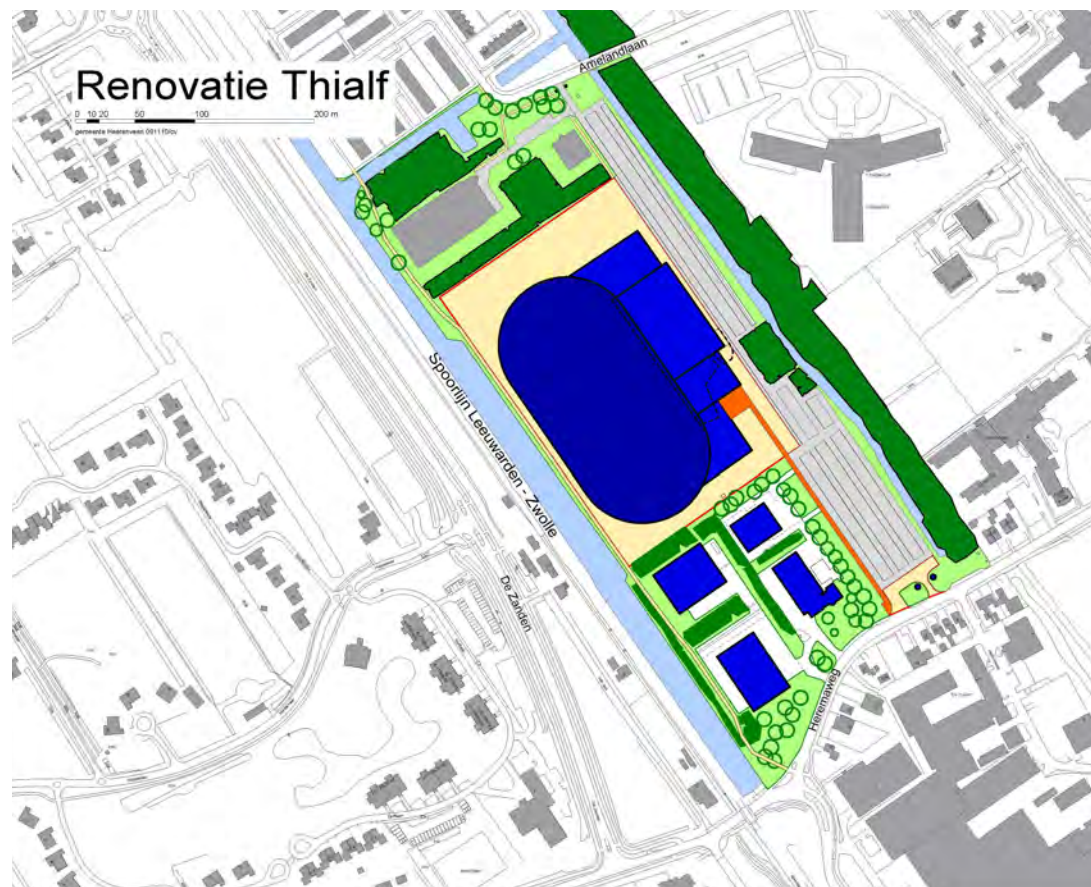
De huidige locatie van Thialf ligt grofweg ten zuiden van woonwijk De Akkers en ten noorden van bedrijventerrein Heerenveen Zuid. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden, aan de oostzijde door een langgestrekte groenstructuur die doorloopt in de wijk De Akkers. De zuidzijde wordt gevormd door de Heremaweg, een kleinschalige lintstructuur. Het gebied tussen de Heremaweg en de bebouwing van Thialf bestaat uit het parkeerterrein van Thialf en langs het spoor uit een aantal gebouwen met uiteenlopende functies. Aan de noordzijde van Thialf bevindt zich een overdekte kartbaan en een privékliniek.

In het Visiedocument is geconstateerd dat de locatie en directe omgeving van Thialf getypeerd kan worden als een diffuus gebied dat te weinig ruimtelijke relaties heeft met de omgeving.

Wanneer Thialf vernieuwd wordt op de huidige locatie, ligt de opgave in het versterken van de verankering in de omgeving en het realiseren van een wervend architectonisch ontwerp. Momenteel ligt Thialf redelijk geïsoleerd en hebben de gebouwen een sobere uitstraling. De locatie heeft echter wel een goede potentie met een sterkere inpassing in de 'landgoederenzone', de oost-west zone richting Oranjewoud met een lommerrijke uitstraling. Het gebouwcluster aan de zuidzijde vormt momenteel een blokkade naar de omgeving. Door het openmaken van deze zone en vervanging door kleinere gebouwen met een statiger karakter kan een mooie inleiding naar Thialf ontstaan.

Bij de *stedenbouwkundige visie* voor het gebied gaat het om de volgende hoofdpunten:

1. Behoud en versterking van de randen van het gebied. Behoud van de krachtige laanstructuur aan de oostzijde. De westzijde (aan het spoor) vraagt om een ruime en open zone waardoor Thialf een sterkere uitstraling naar de omgeving krijgt. De brede waterloop direct naast Thialf wordt naar het zuiden doorgezet, waarmee een robuuste rand ontstaat. De noordzijde wordt juist ingeplant met 'bos', als afscherming naar de wijk De Akkers en ter versterking van de groene sfeer.



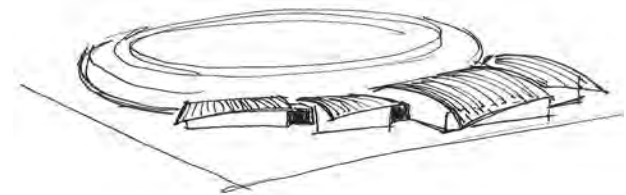
2. Versterken van het entreegebied / voorterrein; betere signalering van de entree aan de weg (Heremaweg en – bescheidener – Amelandlaan) via een 'poort', en aanbrengen van een heldere route van entree naar het eigenlijk Thialfcomplex ('oprijlaan'). Daarnaast een meer samenhangende inrichting van het parkeerterrein, doorgezet naar de noordzijde langs orthogonale lijnen.
3. Aanbrengen van een strak begrensde 'footprint' onder het gebouwencomplex. De rommelige randzone rond het gebouw wordt opgeschoond en voorzien van een duidelijke afbakening (plint). In principe wordt hiervoor het water aan de zuidzijde verwijderd om meer ruimte om het complex te maken, mede als verruiming naar de nieuwe toegang op de kop van de 400 meterhal.
4. Transformatie van de gebouwencluster direct ten zuiden van Thialf. De hier gelegen gebouwen (merendeels 'loodsen'), doen momenteel sterk afbreuk aan de kwaliteit van de locatie. Omvorming van dit gebied naar een veel groener beeld met compactere gebouwen en een duidelijk groene rand naar de Heremaweg is de basisgedachte.
5. Opbouw gebouwen Thialf (zie ook architectonisch concept hieronder): basisidee is een tweedeling in het complex tussen de 400 meter baan en overige functies die hier tegenaan liggen (waaronder de ijshockeyhal).

#### *Architectonisch concept*

Basisgedachte architectonisch concept: 400 meter hal als zelfstandig volume, met daaraan gekoppeld een samenhangende reeks van kleinere gebouwen (waaronder de ijshockeyhal) die een link met de schaal in de omgeving leggen.

Het huidige Thialf complex vormt een optelsom van sterk uiteenlopende bouwvolumes, zonder een sterke samenhang. Bij renovatie van het complex bestaat de kans het geheel om te smeden tot veel krachtiger beeld met een wervende uitstraling. Bijgaande schets geeft de beoogde insteek weer. De 400 meter ijshal wordt vormgegeven als een op zichzelf staand volume (vergelijkbaar met de huidige situatie), waarbij de vormgeving wordt 'gestroomlijnd'. Het hoekige profiel van het dak in de huidige situatie wordt in principe omgevormd tot een vloeiende dakvorm. Alle overige functies vinden een plek in bouwdelen om de 400 meter ijshal. Daarbij wordt gezocht naar een samenhang met de vorm van de ijshockeyhal. Toevoegingen worden vormgegeven als kleinere eenheden ten opzichte van de ijshockeyhal maar met dezelfde hoofdvorm.

Door de volumes onder een hoek ten opzichte van elkaar te plaatsen, gerelateerd aan de rondingen van de 400 meter hal, ontstaat een samenhangend complex, met in hoofdzaak twee vormen: de ovale en vloeiende (dak)vorm van de 400 meterhal en de daaraan gekoppelde 'ijsschotsen'. Door de plaatsing van het complex op de rechthoekige 'footprint' (of: 'speelveld'), ontstaat een relatie met het omliggende terrein en een rustige basis voor de losser geplaatste 'ijsschotsen'. Samen met de groene en lommerrijke setting en een aantrekkelijke terreinrichting resulteert het gerenoveerde Thialf in een complex met een aantrekkelijke uitstraling.



#### *Mogelijkheid tweede baan*

Voor een eventuele tweede baan bestaan drie mogelijkheden: aan de oostzijde naast Thialf, aan de zuidzijde of aan de noordzijde (in oost-west richting). Situering aan de oostzijde, direct naast de huidige baan, heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur. Hiermee kan een nieuw complex met maximale samenhang gecreëerd worden.

### **3. Bereikbaarheid en parkeren**

Tijdens het maatschappelijk debat werden er veel vragen gesteld over bereikbaarheid en parkeren bij de Noordplot locatie in vergelijking met de huidige Thialf locatie. Hieronder wordt ingegaan op dit thema zowel in de dagelijkse situatie (recreatieschaatsers) als bij grote evenementen.

#### **3.1 Openbaar vervoer**

##### *i) Evenementen*

Bij de grootste evenementen (1 á 2 keer per jaar) stoppen treinen bij de speciale halte van Thialf. Zo'n 15% van de bezoekers maakt gebruik van deze voorziening. De bereikbaarheid van de huidige Thialf locatie met de streekbus is niet optimaal (zie de dagelijkse situatie hieronder).

Net als bij voetbalwedstrijden geldt voor de Sportstadlocatie dat bezoekers bij het station moeten uitstappen en ruim 15 minuten door het centrum lopen. Voor reizigers uit de omliggende regio heeft de Sportstadlocatie het relatieve voordeel dat ze met alle streekbussen naar het station kunnen rijden en vervolgens Sportstad lopend bereiken.

##### *ii) Dagelijkse situatie*

De huidige Thialf locatie is in de dagelijkse situatie niet optimaal bereikbaar met openbaar vervoer. Er is een streekbus verbinding met het station met een frequentie van twee keer per uur (reistijd tussen 16 en 26 minuten).

Wat betreft de bereikbaarheid van de Sportstadlocatie met openbaar vervoer gaat het nu vooral om busreizigers die bij de K.R. Poststraat of het station uitstappen en vervolgens naar Sportstad lopen in 10 à 15 minuten en daarnaast om treinreizigers die fietsen of lopen van het station naar Sportstad in 7 (per fiets) à 20 (per voet) minuten.

Bij de verdere ontwikkeling van Sportstad (los van de mogelijke komst van Thialf daar) wordt ingezet op een pendelbus verbinding tussen het station en Sportstad (zie Definitief Ontwerp Structuurvisie Heerenveen Centrum-Breed). Met het groeiende aantal bezoekers aan en gebruikers van het Sportstadgebied wordt dit als een aantrekkelijke optie gezien die nader verkend zal worden met de provincie en de busmaatschappijen.

#### **3.2 Verkeer: ontsluiting en parkeren**

##### *i) Evenementen*

De huidige Thialf locatie is goed bereikbaar met de auto (/touringcar) via de afslag Heerenveen-Zuid van de A32. Uit analyse blijkt dat er bij een effectieve inzet van begeleiders bij grootschalige evenementen geen sprake is van terugslag van verkeer tot op de A32.

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden in de omgeving van het Thialf stadion. Bij een evenement in het weekend wordt volop gebruik gemaakt van de parkeermogelijkheden op de naastliggende bedrijventerreinen. Er wordt ook geparkeerd in de woonwijk naast Thialf (de Akkers), maar dit leidt nauwelijks tot problemen.

Bij de Sportstadlocatie kan Thialf profiteren van de beschikbare parkeervoorzieningen en de verkeersmaatregelen die nu gelden bij voetbalwedstrijden in het Abe Lenstra stadion. Het aantal toeschouwers bij voetbalwedstrijden is veel meer dan de capaciteit van Thialf, dus een voetbalwedstrijd is maatgevend. De problemen van verkeer en parkeren zullen bij evenementen in het nieuwe Thialf op deze locatie dus ook minder zijn dan het geval is bij een voetbalwedstrijd. Op de Sportstadlocatie zal een parkeergarage met een capaciteit van circa 600 plaatsen gerealiseerd worden in het gebied tussen het Abe Lenstra stadion en de Atalantastraat.

Een aspect dat extra aandacht vergt bij de keuze voor Thialf in de Noordplot is het aantal toeschouwers van schaatsevenementen dat per touringcar rijdt. De strook langs de Atalantastraat leent zich voor het afzetten van het publiek dat met een touringcar komt en deze bussen kunnen vervolgens gebruik maken van de parkeerterreinen die aangelegd zijn voor voetbalwedstrijden (P8).

Het zal duidelijk zijn dat bij de Sportstadlocatie voorkomen moet worden dat een voetbalwedstrijd en een schaatsevenement gelijktijdig plaatsvinden. In de huidige situatie komt dit alleen voor bij een thuiswedstrijd van sc Heerenveen op een zondagmiddag en een 3-daags schaatsevenement dat op zondagmiddag eindigt. Op de zaterdag is het schaatsen een paar uur eerder afgelopen dan de aanvangstijd van voetbal. Door geen voetbalwedstrijden op een zondagmiddag toe te staan als er een 3-daags schaatsevenement staat gepland (die data zijn al veel eerder bekend), zal het probleem niet voorkomen.

In het geval van een voetbalwedstrijd in het Abe Lenstra stadion ontstaat er echter wel een specifiek probleem voor recreatieschaatsers wat betreft de bereikbaarheid van Thialf in de Noordplot. In de drukke periode voor het begin van voetbal zal Thialf lastig bereikbaar zijn. Het schaatspubliek wordt straks goed geïnformeerd zodat men rekening kan houden met vertrektijden. Daarmee is deze problematiek goed beheersbaar.

Het parkeren voor deze recreatieschaatsers wordt opgelost door bij voetbalwedstrijden 400 parkeerplaatsen van de parkeergarage die gerealiseerd wordt in het gebied tussen het Abe Lenstra stadion en de Atalantastraat specifiek vrij te houden voor recreatieschaatsers en dus niet in te zetten voor parkeerkaarthouders van de sc Heerenveen.

#### *ii) Dagelijkse situatie*

Het huidige Thialf is goed bereikbaar per auto en er is een groot parkeerterrein waar gratis geparkeerd kan worden.

Op de Sportstadlocatie zal een parkeergarage met een capaciteit van circa 600 plaatsen gerealiseerd worden in het gebied tussen het Abe Lenstra stadion en de Atalantastraat. Samen met de andere geplande additionele parkeervoorzieningen voor Sportstad (een parkeerdek op P6) zullen er voldoende parkeerplaatsen zijn voor al de functies in het Sportstadgebied en zullen recreatieschaatsers dichtbij het nieuwe Thialf stadion kunnen parkeren. Dit hele gebied wordt in de toekomst een betaald parkeerzone, dit geldt ook voor recreatieschaatsers. Dit is een logisch gevolg van een keuze voor een centrum-stedelijke locatie ten opzichte van de huidige locatie in een woonwijk. De mogelijkheid van een vrijgesteld parkeertarief voor schaatsers door het koppelen van een entreebewijs voor Thialf aan gebruik van de parkeergarage wordt nader verkend.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de voorgenomen aanpassingen in de wegeninfrastructuur langs de A32 bij Sportstad die tot een verbetering in de afwikkeling van het verkeer in dit gebied moeten leiden. De doorontwikkeling van het Sportstadgebied zal hier optimaal van profiteren.

### **3.3 RSP project 'Bereikbaarheid Gebiedsontwikkeling Heerenveen'**

Zonder ingrepen zullen in de toekomst problemen ontstaan rond de aansluitingen op de A32 bij de K.R. Poststraat (afslag 12 naar Heerenveen Centrum) en de Oranje Nassaulaan (afslag 11 naar Oranjewoud en Skoatterwâld). Met de voorgenomen aanpassingen in de wegeninfrastructuur langs de A32 wordt een parallelweg toegevoegd aan de oostkant van de A32. Samen met de huidige Stadionweg langs de westkant ontstaat dus een parallelstructuur langs de A32 tussen de twee aansluitingen. De aansluitingen worden omgebouwd van hele naar halve aansluitingen en met elkaar verbonden via de parallelstructuur. Deze parallelstructuur zorgt verder voor een betere ontsluiting van het Sportstadgebied en van het parkeerterrein P6.

De nieuwe wegeninfrastructuur is dus nodig ongeacht de ruimtelijke invulling van de Noordplot van Sportstad. Zowel in de dagelijkse situatie als bij evenementen wordt de bereikbaarheid van die locatie echter wel aanzienlijk verbeterd door invoering van die nieuwe wegeninfrastructuur.

Deze ingrepen vinden plaats in het kader van het RSP-project 'Bereikbaarheid Gebiedsontwikkeling Heerenveen' dat de gemeente en de provincie gezamenlijk en in overleg met RWS uitwerken. Een budget van €36 miljoen is gereserveerd voor het project. De verkeersstudie en voorgenomen maatregelenpakket / investeringen zullen ingebracht worden in het kader van het BO-MIRT (voorjaar 2011).

## 4. Duurzaam Thialf

In het Visiedocument is aangegeven dat de ontwikkeling van een (ver)nieuw(d) Thialf veel kansen en mogelijkheden biedt op het gebied van duurzaamheid, energieverbruik en de zorg voor het milieu. Het huidige Thialf is ten opzichte van nieuwe moderne overdekte ijsbanen een grootverbruiker op het gebied van energie. Vanwege de verantwoordelijkheden ten opzichte van ons klimaat en het milieu en vanwege de naar verwachting stijgende energieprijzen dienen de energie- en milieuprestaties van het toekomstige Thialf fors te worden verbeterd.

Voor deze verdiepingsslag heeft Grontmij Nederland een plan van aanpak opgesteld om de mogelijkheden voor energie en duurzaamheid van een (ver)nieuw(d) Thialf te onderzoeken en concretiseren. Het rapport is toegevoegd als bijlage 3.

Om een richting te kunnen bepalen zijn drie scenario's opgesteld die ieder een ambitieniveau beschrijven.

- Scenario 1: basisniveau ten aanzien van duurzaamheids- of energieambities (uitgangspunt Visiedocument)
- Scenario 2: Ten minste 40% energiebesparing ten opzichte van scenario 1 en aandacht voor duurzame materialen en bouwmethoden
- Scenario 3: Een energieneutraal ijsstadion met vergaande toepassing van duurzame materialen en bouwmethoden

Het onderzoek is uitgewerkt in twee hoofdpijlers: de pijler energie, waarbij gekeken is naar koeling van de ijsvloeren, luchtbehandeling (ventilatie, ruimtekouling en -verwarming), verlichting en verwarming (ruimte- en tapwaterverwarming) en de pijler overige duurzaamheidsaspecten, waarbij gekeken is naar aspecten als duurzaam bouwen, duurzaam materiaalgebruik, duurzaam watergebruik en maatschappelijke effecten van duurzaamheid (bewustwording gebruikers kan effecten vergroten of teniet doen).

De ambitie om leidend te zijn wat betreft duurzaamheid en innovatie kan niet automatisch resulteren in een duurder Thialf ijsstadion. Wanneer het ontwerp duurzaam is, is het financiële aspect in balans met de overige aspecten. Een te duur ontwerp is daardoor per definitie niet duurzaam. Het streven moet zijn om met nieuwe technieken en methoden tot een duurzame en betaalbare en succesvolle ontwikkeling te komen. Ontwerp, realisatie en vooral ook de latere exploitatie moeten goed op elkaar zijn afgestemd.

Wat betreft de haalbaarheid van de verschillende scenario's kan worden geconcludeerd dat de ambitie voor het nieuwe Thialf om leidend te zijn wat betreft duurzaamheid en innovatie op dit moment het beste kan worden gerealiseerd door zeer vergaande energiebesparing na te streven (ten minste 40% ten opzichte van het oude concept) en door ambitieuze doelstellingen te stellen op het gebied van duurzaam bouwen en duurzaam materiaalgebruik. Dit kan met minimale meerinvesteringen geconcretiseerd worden, door systematische aandacht voor deze aspecten in het ontwerp- en realisatieproces en door vergaande integratie van het energieconcept, de technische installaties, het gebouw in zijn omgeving en het toekomstig beheer. Scenario 2 is, gelet op de fase waarin de plannen zich bevinden, niet vertaald in gunstiger energielasten in de gepresenteerde exploitatiemodellen.

Voor wat betreft scenario 3, waarbij een energieneutraal ijsstadion wordt nagestreefd, moet worden geconcludeerd dat de mogelijkheden voor energieneutraliteit beperkt zijn en de financiële risico's groot. Dit laatste geldt voor zowel de investeringen als de exploitatie. Een energieneutraal ijsstadion is om die reden niet realistisch/haalbaar.

Voor zowel volledige nieuwbouw als vernieuwbouw geldt dat op het gebied van duurzaamheid nagenoeg dezelfde ambities zijn te bereiken. Naast isolatie wordt vooral naar straling (dak laten spiegelen) en luchtbehandeling gekeken, waarbij maximale omstandigheden voor schaatsprestaties (innovatief) worden gekoppeld aan duurzaam energiebeheer. De locatie nabij Sportstad biedt de beste mogelijkheden op het gebied van verduurzaming. Bij de integratie van het huidige energiesysteem van Sportstad met het nieuwe Thialf ijsstadion ontstaan diverse mogelijkheden voor synergie. Of in bouwkundige zin een verduurzaming kan worden bereikt zal in een volgende projectfase nader moeten worden uitgewerkt.

## 5. Stichtingskosten

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de stichtingskosten van de verschillende varianten. In bijlage 6 zijn de stichtingskosten berekeningen van de verschillende varianten verantwoord. Er is gekozen voor een opzet waarbij telkens de losse programma onderdelen afzonderlijk inzichtelijk zijn gemaakt, Daarbij zijn zowel de kosten (grondkosten, infrastructuur etc.) als de opbrengsten toegedeeld aan de bijbehorende programma onderdelen.

### 5.1 Stichtingskosten per variant

De volgende tabel geeft een overzicht van de stichtingskosten per variant. Alleen de varianten die uitgaan van nieuwbouw en vernieuwbouw zijn in dit overzicht in beeld gebracht. De renovatievariant wordt apart behandeld in paragraaf 5.2.

**Tabel: samenvatting stichtingskosten per variant**

Resume		A		B		C		D		E	
DD	23-nov-10	noordplot 2banen (recr.+topsport) ijshockey / evenementenhal		Noordplot 2banen (recr.+topsport) (ijshockey in topsportbaan)		noordplot 400m baan en ijshockeyhal		thialflokatie venieubouw inkl. trainingshal		thialflokatie vernieuwbouw excl trainingshal	
Bouwkosten Thialf		54.925.000		55.925.000		42.654.000		25.916.000		25.916.000	
Installatiekosten Thialf		18.299.000		18.299.000		15.570.000		28.500.000	2e baan	10.810.000	
totaal bouw-instal.kosten		73.224.000		74.224.000		58.224.000		65.226.000		36.726.000	
Bijkomendekosten Thialf		11.789.000		11.950.000		9.374.000		10.501.000		5.913.000	
Rentekosten Thialf		2.975.000		3.016.000		2.366.000		2.650.000		1.492.000	
Inrichting Thialf		4.000.000		5.000.000		3.500.000		3.500.000		2.500.000	
totaal bijk.kosten		18.764.000		19.966.000		15.240.000		16.651.000		9.905.000	
Ijshockeyhal stichtingskosten		12.035.000		nvt		12.035.000		1.255.000	Inst	1.255.000	Inst
Bussinesszaal Thialf stichtingskosten		1.772.000		1.722.000		1.722.000		190.000	bouw	190.000	bouw
								1.445.000		1.445.000	
Stichtingskosten excl grond		105.795.000		95.912.000		87.221.000		83.322.000		48.076.000	
Grondkosten		14.305.000		13.905.000		14.305.000		5.000.000			
Kosten Infra		inkl		inkl		inkl		500.000		500.000	
Compensatie Skoatterwald		inkl		inkl		inkl		1.350.000		1.350.000	
Boekwaarde								4.000.000		4.000.000	
Totaal stichtingskosten excl.btw		120.100.000		109.817.000		101.526.000		94.172.000		53.926.000	
								zie opmerking		zie opmerking	
Opmerkingen											
* Toeschouwerscapaciteit modellen A,B,C,D en E is ca 14.400 plaatsen											
* Indien bij de Modellen D en E geen 2e ring wordt gemaakt wordt de toeschouwerscapaciteit met ca 2.000 zitplaatsen verminderd en zijn de stichtingskosten ca 9.000.000.lager											
* stichtingskosten prijspeil november 2010											

Voor de raming van kosten zijn de volgende globale uitgangspunten gehanteerd: Grondkosten, bouw- en installatiekosten, bijkomende kosten, rentekosten, inrichtingskosten, installatie volgens opgave Sportstad, tekeningen Alynia Architecten, calculatie Basalt Bouwadvies, prijspeil 1 november 2010 (waarbij geen rekening gehouden is met toekomstige prijsschommelingen (positief of negatief) in de markt). Gelet op de huidige aanbestedingsmarkt/ontwikkelingen is dit een acceptabele benadering. Ramingen zijn budgetramingen op basis van hoeveelheden en eenheidsprijzen afgeleid van de schetsontwerpen. Daarmee is een behoorlijk nauwkeurighedsniveau bereikt (plus en min 5%).

Voor de Noordplot van het stadiongebied zijn de volgende drie varianten in beschouwing genomen:

**Variant A:**

Dit is de oorspronkelijke voorkeursvariant van de Regiegroep. Deze bestaat uit een concept met een recreatie en een topsportbaan in gestapelde vorm met een aparte ijshockey/evenementenhal.

**Variant B:**

In deze variant is de afzonderlijke ijshockey/evenementenhal weggelaten en is het ijshockey ondergebracht in de onderste 400 meter baan waarbij voor de wedstrijden mobiele tribunes worden ingezet.

Deze variant is ontstaan vanuit de wens de exploitatie te verbeteren met behoud van het tweebaansconcept. Een verdere uitwerking moet uitwijzen of het concept met mobiele tribunes voor de wedstrijden op de benedenbaan haalbaar en werkbaar is. Binnen de projectgroep zijn er twijfels of dit concept realiseerbaar en werkbaar is te maken c.q. vanuit sporttechnisch oogpunt gewenst is. Aandachtspunten zijn:

- Logistiek rond horeca etc.
- IJskwaliteit
- Toeschouwerscapaciteit-hoogte
- Benadering 2<sup>e</sup> baan/ijshockey
- Management/planningstechniek (switchen van baan, personele inzet etc.)

**Variant C:**

Dit is de éénbaansvariant met ijshockeyhal zoals ook beschreven in het Visiedocument. Wat betreft de stichtingskosten is het verschil met de tweebaansvariant met ijshockeyhal (variant A) relatief gering, namelijk €20 miljoen (met name bouw- en installatiekosten). De eenbaansvariant heeft te maken met dezelfde grondkosten, kosten voor de fundering etc.

Voor de huidige locatie van Thialf zijn de volgende twee varianten in beschouwing genomen:

**Variant D:**

In deze variant wordt de huidige hal vernieuwd en wordt een aparte topsporthal toegevoegd.

## **Variant E:**

In deze variant (éénbaansconcept) wordt alleen de huidige hal vernieuwd. De informatie die in het Visiedocument is opgenomen ten aanzien van de renovatievariant is gebaseerd op een rapportage die de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport in 2009 heeft laten opstellen door Grontmij Marktplan. Voor de verdiepingsslag is de vernieuwbouwvariant nader uitgewerkt in overleg met de directeur van Thialf en de architect. Voor de vernieuwbouwvariant zijn nieuwe schetsontwerpen gemaakt (zie bijlage 5). Deze ontwerpen zijn vervolgens volledig gecalculeerd (hoeveelhedenraming) door Basalt voor de bouwkundige werkzaamheden en door Sportstad voor wat betreft de installatietechnische aspecten. De betreffende ramingen zijn afzonderlijk beschikbaar.

Variant E kent een *variantie* waarbij de tweede ring met zitplaatsen achterwege blijft (effect op de stichtingskosten bedraagt circa €9 miljoen). Door een herschikking van zitplaatsen en staanplaatsen binnen de hal en rekeninghoudend met andere ontruimingseisen door brandvertraging als gevolg van isolatie is het zonder tweede ring toch mogelijk een uitbreiding van de huidige capaciteit te realiseren (van 10.500 nu naar straks 12.400 plaatsen).

Wanneer Thialf op de huidige locatie blijft, zal een zo hoog mogelijke kwaliteit worden nagestreefd door het ijsstadion zoveel mogelijk te vernieuwen. Alleen de hoofdconstructie wordt intact gelaten (al is hier en daar wel reparatie nodig). Na de vernieuwbouw heeft het Thialf complex dus een nieuwe levensduur in z'n geheel.

### **Bouwkundige vernieuwingen bij vernieuwbouw**

- Dak vernieuwen ten behoeve van een betere isolatie
- Koelinstallaties verplaatsen (van dak naar begane grond)
- Uitgiftepunten horeca rondom 400 meter baan door middel van een ring van 8 meter breed om Thialf heen
- Thermische schil gebouw verbeteren
- Uitbreiden aantal plaatsen (uitbreiden bestaande tribunes en plaatsen tweede ring) naar 14.400
- Uitbreiden mediaruimte, VIP ruimte en hospitality
- Overdekte route voor VIP's vanaf tribune naar hospitalityruimten
- Ruimte voor fitness
- Plafond boven ijsbaan (nog niet vertaald in de bouwkosten, wel een reflecterend dak)

Met deze vernieuwingen wordt het huidige Thialf complex behoorlijk verbeterd. Het ijsstadion wordt moderner, krijgt meer en betere (horeca)voorzieningen voor zowel gebruikers als publiek en ten opzichte van de huidige situatie zal er sprake zijn van een enorme energiebesparing. Vooral het vernieuwen van het dak, het toevoegen van een schil om het gebouw en het uitbreiden van het aantal toeschouwersplaatsen is van belang.

### **Installatietechnische vernieuwingen bij vernieuwbouw**

- Koelinstallatie
  - Sterke vermindering energieverbruik

- Milieuvriendelijk koudemiddel
- Verlaging operationele kosten
- Reactiesnelheid koelinstallatie vergelijkbaar met huidige installatie
- Luchtbehandeling
  - Verlaging van het energiegebruik
  - Voorkomen van vervuiling van het ijs bij grote hoeveelheden publiek
  - Inblazen van lucht zodat schaatsprestaties niet negatief beïnvloed worden
  - Geen direct verbinding meer vanuit de schaatshal naar buiten
  - Concentratie op schaatsen (en niet op overige evenementen)

Voor alle weergegeven modellen is dezelfde kwaliteit gekozen. Dat maakt de modellen onderling vergelijkbaar. In een volgende planfase, waarin ontwerpen op Voorlopig Ontwerp niveau worden gemaakt, kunnen de ramingen nauwkeuriger worden geraamd. Voor de renovatievariant is uitgegaan van uitgekilde kwaliteitseisen en is vooral gestuurd op minimale kosten. Omdat deze benadering vergelijking met de andere modellen verstoord is de renovatievariant apart in beschouwing genomen (zie paragraaf 5.2).

In de stichtingskostenberekening zijn alleen die kosten meegerekend die betrekking hebben op de primaire functies. Functies in de omgeving zijn zowel wat betreft kosten als opbrengsten/exploitatie buiten beschouwing gelaten. Voor de Noordplot varianten zijn de woningbouw, commerciële ruimten en de aanvullende functies bobslee/halfpipe/skihal afzonderlijk in beeld gebracht. Daarbij zijn aan de functies commerciële ruimten (zowel in de schil ten westen van Thialf als in de zone tussen het voetbalstadion en de Atalantastraat betreft dit bijvoorbeeld), woningbouw (grondgebonden aan Het Meer en appartementen in de zone grenzend aan de Vlinderbuurt) en de parkeergarage grondkosten toegerekend zodat niet de gehele grondcomponent op het project Thialf drukt.

Voor de aan de noordtribune van het voetbalstadion grenzende bovengrondse parkeergarage (600 plaatsen) is uitgegaan van een sluitende exploitatie uit de opbrengsten van bezoekers van de omliggende functies en de opbrengsten van de parkeerexploitatie in de Abe Lenstraboulevard. Voor het transferium aan de overzijde van de A32 wordt uitgegaan van een separate financiering vanuit o.a. het bereikbaarheidspakket RSP, gelet op de gunstige invloed op ontvlechting en verkeersspreiding.

In de paragrafen gebiedsontwikkeling en bereikbaarheid/parkeren is stilgestaan bij de toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van uitbreiding van de infrastructuur. Daar is gemotiveerd aangegeven dat de locatie keuze voor een (ver)nieuw(d) Thialf op zichzelf geen invloed heeft op de aard en omvang (en positionering) van de ruimtelijke en verkeerskundige aanpassingen. Wel is het zo dat Thialf kan profiteren van maatregelen die binnen deze programma's (gericht op de dagelijkse situatie) worden gerealiseerd. De stichtingskosten voor Thialf zijn dan ook niet verhoogd met een bijdrage in de hoofdinfrastructuur.

## 5.2 Renovatievariant

Zoals aangegeven is bij de renovatievariant vooral gestuurd op minimale kosten, wat ten koste gaat van de kwaliteitseisen. Renovatie is niet gericht op vernieuwen, maar op het in stand houden van het complex. Duidelijk is dat de renovatievariant dus niet vergelijkbaar is met de varianten die in paragraaf 5.1 zijn uitgewerkt.

**Tabel:** *Stichtingskosten renovatievariant*

<b>Thialf Stichtingskosten-renovatievariant</b>			
De Onderbouwing	19-nov-10		
<b>Grondkosten</b>			-
Kosten Infra		500.000	
<b>Boekwaarde</b>	-	4.000.000	
totaal			4.500.000
<b>Bouwkosten</b>	bouwteam	15.674.766	
Installatie kosten	W	1.735.000	
	E	685.000	
	vries installatie	2.200.000	
Fot. bouw / inst. Kosten			20.294.766
<b>Bijkomendekosten</b>	bouwteam		
architect	3,00%	608.843	
konstrukteur	1,75%	355.158	
Adviseurs	1,00%	202.948	
Dir.en toezicht	0,75%	152.211	
heffingen	1,85%	375.453	
aansl.kosten	0,25%	50.737	
onvoorzien	4,50%	913.264	
ontwikkelingskosten	3,00%	608.843	
			3.267.457
<b>Renteverlies bouw</b>	3,50%		824.678
<b>Inrichting</b>			1.000.000
Risico prijsstijgingen			pm
<b>Totaal stichtingskosten</b>			<b>29.886.901</b>
<b>Aanpassingen ijshockey</b>	bouwkundig	excl	
	installatie	excl	
	totaal		
			29.886.901

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Ten opzichte van vernieuwbouw wordt bij renovatie c.a. 7.500 m<sup>2</sup> minder gebouwd of vernieuwd
  - De zogenaamde tweede ring en diverse ruimtes worden niet gerealiseerd
  - Aantal zit- en staanplaatsen c.a. 12.500
- Ten opzichte van vernieuwbouw wordt bij renovatie c.a. 40 a 50% van de installaties vernieuwd en wordt een groot deel doorgeschoven naar de nabije toekomst
  - De bestaande hoog temperatuur ketels die bij het renovatiemodel nu niet vervangen moeten worden, moeten dat wel binnen tien jaar
  - De bestaande frisium leidingen inclusief de frisium pompen in de 400 meter baan zullen ook op termijn vervangen moeten worden
  - Verlichtingsarmaturen zijn al 25 jaar oud en worden nu niet vervangen
- De energiebesparing is bij deze renovatievariant is c.a. 30 tot 35% ten opzichte van de huidige situatie (dus aanzienlijk minder besparing dan bij nieuwbouw/vernieuwbouw).
- Uitgangspunt vormt het oplossen van de problemen die de continuïteit voor de komende 15/20 jaar in de weg staan:
  - Oplossen isolatieprobleem dak
  - Schil om het gebouw t.b.v. een beter binnenklimaat tijdens de wedstrijden
  - Meer comfort voor het publiek aan de noord/west/zuid zijde van het stadion
  - Uitbreiding zit en staan capaciteit met 1800 plaatsen (900 zit- en 900 staanplaatsen)
  - Uitbreiding capaciteit persruimte
  - Permanente oplossing voor een fitnessruimte

## 6. Exploitatiemodellen

De gepresenteerde exploitatiemodellen borduren voort op die uit het Visiedocument. De uitgangspunten met betrekking tot externe bijdragen in de stichtingskosten en vreemd vermogen zijn bij alle modellen conform de uitgangspunten die in het Visiedocument zijn gehanteerd (zie hoofdstuk 7).

### *Exploitatiescenario's*

Voor de verschillende in beschouwing genomen varianten zijn telkens een aantal scenario's beschreven qua opbrengstpotentie:

#### 1) Trend scenario:

Een scenario waarbij is uitgegaan van de huidige inkomsten en rekening is gehouden met de verwachte ontwikkelingen binnen de schaatssport. De extra stoelen worden qua kaartomzet doorvertaald met behulp van de huidige systematiek (niet meer dan het doortrekken van de huidige omzet). Er is geen rekening gehouden met extra horecaomzet. Tevens is bij dit scenario rekening gehouden met de trend van afnemende omzetten uit evenementen

#### 2) Trend Plus scenario:

Een scenario waarbij rekening is gehouden met een beperkte mate van synergie op het vlak van:

- a. Extra horeca omzet als gevolg van grotere bezoekersaantallen in de directe omgeving en de te ontwikkelen commerciële functies in de directe omgeving (zie ook bij synergie en gebiedsontwikkeling)
- b. Samenwerking en koppelingen met de businessclub van de sc Heerenveen (uitgegaan wordt van de opstelling zoals gekozen ten tijde van het Visiedocument). Binding aan de ondernemersclub en het aanbieden van arrangementen kan voor een substantiële verbreding van huidige sponsorbinding zorgen. Vooral een accent op de meer regionale bedrijven kan voor een extra impuls zorgen. Vooralsnog is uitgegaan van een voorzichtige benadering in exploitatieve zin.
- c. Qua evenementen terug naar niveau oude niveau (Visiedocument)

#### 3) Trend Plus Intensiveren scenario:

Een scenario waarbij ten opzichte van het Trend Plus scenario wordt uitgegaan van een sterkere intensivering van:

- a. IJsgebruik voor recreatie en topsport (stimulans schaatssport en sterkere binding teams etc.) bij de tweebaans varianten, OF
- b. Evenementen in de ijshockey-/evenementenhal bij de éénbaans varianten.

Scenario 1 beschrijft de ondergrens welke ontstaat bij "ongewijzigd" beleid/omstandigheden. Scenario 2 gaat uit van een voorzichtige vertaling van een deel van de optredende synergie vanuit de omgeving dan wel van het geven van een impuls op het gebied van evenementen en sponsoring/kaartverkoop. Scenario 3 geeft een perspectief weer dat mogelijk na te streven en haalbaar kan zijn. Met name perspectieven op het gebied van het ontwikkelen van de schaatssport, het bieden van arrangementen en het organiseren van evenementen liggen in het verschiep.

## 6.1 Samenvatting exploitatiemodellen

De volgende tabel geeft een overzicht van de beschreven exploitatiemodellen. In bijlage 7 zijn de exploitatiemodellen van de verschillende varianten verantwoord.

**Tabel:** samenvatting conclusies voorlopige werkversies exploitatiemodellen

THIALF	A			B			C		
	Noordplot			Noordplot			Noordplot		
	2 banen (recreatie + topsport) ijshockey / even.hal			2 banen (recreatie + topsport) ijshockey in topsporthal			400m baan en ijshockeyhal		
	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>	<i>intensiveren</i>	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>	<i>intensiveren</i>	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>	<i>intensiveren</i>
opbrengsten	5.965	7.114	7.559	5.965	7.054	7.499	5.785	6.829	6.979
inkoopkosten	780	1.113	1.168	780	1.113	1.168	780	1.112	1.168
exploitatiekosten	4.449	4.562	4.596	3.989	4.102	4.135	3.884	3.996	4.030
bedrijfsresultaat	736	1.439	1.794	1.197	1.839	2.195	1.121	1.720	1.781
rente	1.317	1.317	1.317	1.218	1.218	1.218	1.128	1.128	1.128
resultaat voor belasting	-581	122	477	-22	621	977	-7	592	653
cashflow (globaal)	169	819	1.085	709	1.191	1.458	652	1.102	1.147
aflossing leningen (globaal jaren)	191	39	30	42	25	20	42	25	24
THIALF	D		E		F		G		
	Thialflocatie		Thialflocatie		Thialflocatie		Thialf renovatie		
	2 banen (recreatie + topsport) ijshockey / even.hal		400m baan ijshockeyhal		400m baan zonder 2e ring ijshockeyhal				
	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>	<i>intensiveren</i>	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>	<i>trend</i>	<i>trend plus</i>
opbrengsten	5.900	6.270	6.670	5.735	6.000	5.310	5.575	5.290	5.555
inkoopkosten	748	748	803	747	747	747	747	747	747
exploitatiekosten	4.117	4.117	4.151	3.385	3.385	3.325	3.325	3.476	3.476
bedrijfsresultaat	1.036	1.405	1.716	1.603	1.868	1.238	1.503	1.067	1.332
rente	922	922	922	530	530	426	426	293	293
resultaat voor belasting	114	483	794	1.073	1.338	811	1.076	774	1.039
cashflow (globaal)	639	888	1.121	1.154	1.353	933	1.132	755	954
aflossing leningen (globaal jaren)	35	25	20	11	10	11	9	10	8

In bijlage 7 zijn de exploitatiemodellen uitgewerkt en op detailniveau vergeleken met het eerdere Visiedocument en met de werkelijke exploitatiegegevens zoals die werkelijk zijn gerealiseerd gedurende de meest recente jaren (gemiddelde over de jaren 2008 t/m 2010). Opgemerkt wordt dat de Thialf organisatie de afgelopen jaren vooral heeft gestuurd op de kosten en dit buitengewoon effectief heeft gedaan. Op dat vlak zijn dan ook geen verbeteringen te realiseren. Het in elkaar schuiven van beide organisaties kan wellicht enige efficiencywinst geven (effectiever inzet personeel), maar deze is niet ingevuld in de exploitatiemodellen. Winst zit vooral in het vermarkten van arrangementen en het verbreden (ook organisatorisch) van het product Stad van Sport inclusief Thialf als sterk onderdeel daarvan. Ook hiermee is geen rekening gehouden in de exploitatiemodellen.

## **6.2 Exploitatieresultaten Noordplot stadiongebied**

Uit de analyse blijkt dat de tweebaansvariant met ijshockey/evenementenhal (variant A) een negatief exploitatieresultaat laat zien. Dit wordt primair veroorzaakt door het gegeven dat de investeringen en exploitatielasten voor een tweede baan en een ijshockey-/evenementenhal niet kunnen worden gedekt uit de relatief lage extra omzetten uit ijsgebruik en evenementen.

De varianten B en C ontlopen elkaar niet veel. Beide varianten zijn bij gekozen uitgangspunten voor subsidies en vreemd vermogen exploitabel, temeer daar in de exploitatiemodellen voor de Noordplot nagenoeg geen rekening is gehouden met inverdieneffecten als gevolg van de synergie met Sportstad en de gebiedsontwikkeling. Variant B biedt meer perspectief op schaatssportontwikkeling maar kent daarentegen sporttechnische bezwaren. Tevens is het uitnutten van evenementen in de bovenhal twijfelachtig gelet op de afmetingen en bereikbaarheid (hoogte) en technische specificaties (akoestiek) van de (grote hal). Variant C biedt meer potenties voor evenementen in de ijshockeyhal, indien tot een goede afstemming met het ijsgebruik kan worden gekomen. Wel moet de markt voor (grootschalige) evenementen in Heerenveen zorgvuldig worden ingeschat in verband met concurrentie met bestaande accommodaties in bijvoorbeeld Groningen, Leeuwarden en Assen. Er is inmiddels een nader onderzoek uitgezet bij Referee Sportmarketing naar de haalbaarheid van een multifunctionele hal/evenementenhal in combinatie met ijshockey voor theater, muziek. Daarbij wordt tevens gekeken naar combinaties met diverse sportevenementen zoals turnen, tennis, boksgala's etc.

Er is rekening gehouden met een beperkt extra gebruik door topsport en recreatie. Het aantrekkelijker maken (techniek, ijsvoorbereiding, sensortechnologie etc.) is echter wel een noodzaak om te voorkomen dat topsportgebruik verder onderuit zakt. Uit een scan naar de omgeving rond topsport lange baan schaatsen kan worden afgeleid dat een frequenter gebruik buitengewoon voorzichtig moet worden ingeschat. Er is en blijft een grote drive om buiten Nederland te trainen (teambuilding, hoogte, variatie etc.). Dit betekent dat de extra kosten niet gedekt worden door extra omzetten vanuit het schaatsen zelf.

## **6.3 Exploitatieresultaten bestaande locatie**

De variant met een tweede baan kent een exploitatieresultaat dat als kwetsbaar mag worden gekenschetst. Net als bij de Noordplotvariant blijkt dat extra 400 meter hal te weinig extra omzet uit recreatie en topsport te trekken om een risicoloze exploitatie te kunnen garanderen. De beide vernieuwbouwvarianten E en F kennen een nagenoeg risicoloze exploitatie bij de gegeven uitgangspunten ten

aanzien van vreemd vermogen en externe bijdragen in de stichtingskosten. Aandachtspunt voor de vernieuwbouwvarianten zonder tweede hal vormt de faseringsproblematiek. De vernieuwbouw van Thialf moet binnen een periode van acht maanden kunnen plaatsvinden, zodat er geen/minimaal inbreuk is op het schaatsseizoen. De grote (inter)nationale toernooien zullen gewoon moeten kunnen doorgaan. De vernieuwbouw vergt een dermate grote inspanning dat deze waarschijnlijk over twee (zomer)seizoenen uitgefaseerd moet worden. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een verlies van omzet gedurende de bouwwerkzaamheden.

#### Renovatie- of instandhoudingsvariant

De exploitatie van de renovatievariant is een stuk gunstiger dan de vernieuwbouwvariant. De stichtingskosten zijn een stuk lager dan bij de vernieuwbouwvariant (€24 miljoen). Hierdoor is er minder vreemd vermogen en subsidiegeld noodzakelijk. Wel wordt er ten opzichte van vernieuwbouw veel minder gebouwd/vernieuwd en is de energiebesparing een stuk minder. Een groot aantal investeringen wordt doorgeschoven naar de nabije toekomst.

#### **6.4 Referentievariant**

Nederland is toe aan een nieuw Thialf. Als Nederland zijn toonaangevende rol in de schaatssport wil blijven spelen en ook op de langere termijn verzekerd wil zijn van het accommoderen van de grote internationale evenementen, dan zal er een (ver)nieuw(d) Thialf moeten komen.

De referentievariant beschrijft de autonome ontwikkeling van Thialf als er niet wordt ingegrepen, omdat er geen externe financiering kan worden aangetrokken. In dat geval zullen alle investeringen moeten worden terugverdiend uit de lopende exploitatie.

Een ingreep die in ieder geval zal plaatsvinden is het realiseren van een nieuw dak om de isolatie van het ijsstadion te verbeteren. Dit zal in drie tot vijf jaar zijn terugverdiend. Het vernieuwen van het dak kan namelijk worden gefinancierd uit de besparing op energie die de vernieuwing oplevert.

Ook het vernieuwen en verplaatsen van de installaties zal moeten worden gefinancierd vanuit de exploitatie.

Grote ingrepen, zoals het bouwen van een ring om Thialf heen en het uitbreiden van de toeschouwerscapaciteit en voorzieningen voor gebruikers en publiek kunnen echter niet worden gerealiseerd. Dit betekent dat er geen kwaliteitsslag gemaakt kan worden voor het gewone publiek. De horeca blijft kwalitatief op lager niveau en de omzet minder. Ook kan er onvoldoende geïnvesteerd worden in isolatie (een schil om Thialf heen is niet haalbaar), waardoor het energieverbruik te hoog blijft. Dit heeft negatieve invloed op de exploitatielasten.

Al met al kan geconcludeerd worden dat de accommodatie zonder externe financiering al op korte termijn ernstig onderuit zakt. Daarmee neemt het risico dat zich elders initiatieven voor de realisatie van grote ijsbanen ontplooiën sterk toe. Ook komt de positie van Thialf bij het verdelen van de grote internationale schaatsevenementen door de ISU steeds meer in het geding. Niets doen is dan ook geen optie.

## 7. Financieringsmodellen

Evenals in het Visiedocument wordt in principe bij alle varianten uitgegaan van de volgende verdeling van de investeringskosten:

- Provincie/Rijk (subsidies) - 66%
- Gemeente Heerenveen - 10%
- Financiering (vreemd vermogen) - 24%

Bij de Noordplotvarianten heeft de gemeente aangegeven haar bijdrage aan de investeringskosten te verminderen met het verschil tussen de gemeentelijke boekwaarde en de huidige commerciële waarde van de grond. Hierdoor wordt de bijdrage van de gemeente bij die varianten kleiner dan 10% en het percentage van de bijdrage van Provincie/Rijk hoger.

Voor de twee éénbaans varianten op zowel de Noordplot als de huidige locatie is een beeld geschetst van de benodigde bijdragen in de stichtingskosten en van het benodigde vreemd vermogen.

**Tabel:** *Opzet dekking van kosten conform uitgangspunten Visiedocument*

<i>methode visie document</i>	Noordplot 1 baans + ijshockey/evenementhal	vernieuwbouw incl. 2e ring
<b>totaal projectkosten</b>	<b>101.526.000</b>	<b>53.926.000</b>
rijk/provincie	70.901.000	35.591.000
gemeente	3.053.000	5.393.000
financiering (Thialf onroerende zaken BV)	22.623.000	10.442.000
financiering inrichtingskosten (Thialf BV)	4.950.000	2.500.000
<b>totaal dekking</b>	<b>101.526.000</b>	<b>53.926.000</b>

Voor de Noordplotvariant is in beeld gebracht welke effecten het halveren van het vreemd vermogen en tegelijkertijd verhogen na de bijdrage rijk/provincie heeft op de exploitatie. De volgende tabel geeft daarvan een beeld. Dan blijkt een aanmerkelijk lager risicoprofiel zichtbaar te worden. Voor de vernieuwbouwvariant is de exploitatie dermate gunstig dat rijk/provincie minder zullen (hoeven) bijdragen.

**Tabel:** Exploitatie opzet variant C Noordplot bij halvering vreemd vermogen

	<b>C Noordplot meer subsidie</b> 400 meter baan en ijshockeyhal		
	Trend	Trend plus	Intensiveren
Opbrengsten	5.785	6.829	6.979
Inkoopkosten	780	1.112	1.168
Exploitatiekosten	3.884	3.996	4.030
Bedrijfsresultaat	1.121	1.720	1.781
Rente	575	575	575
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>546</b>	<b>1.145</b>	<b>1.206</b>
<b>Cashflow (globaal)</b>	<b>1.070</b>	<b>1.519</b>	<b>1.564</b>
<b>Aflossing leningen (globaal jaren)</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Deze opstelling leidt tot de volgende dekkingsopzet:

**Tabel:** Opzet dekking van kosten uitgaande van verlagen vreemd vermogen tot 12%

<i>financiering verlagen (12%)</i>	Noordplot 1 baans + ijshockey/evenementhal
<b>totaal projectkosten</b>	<b>101.526.000</b>
rijk/provincie	84.724.000
gemeente	3.053.000
financiering (Thialf onroerende zaken BV)	8.800.000
financiering inrichtingskosten (Thialf BV)	4.950.000
<b>totaal dekking</b>	<b>101.526.000</b>

Op grond van de behandeling in Provinciale Staten op 22 september 2010 van de provinciale startnotitie over Heerenveen Stad van Sport mag worden verondersteld dat de provincie onder voorwaarden bereid is tot een eenmalige financiële bijdrage in de stichtingskosten van een (ver)nieuw(d) Thialf.

Voor bijdragen van het rijk werd in overleg met het ministerie van VWS tot dusver met name gekoerst op een substantiële subsidie uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES). Het nieuwe kabinet heeft echter de voeding van dit fonds stopgezet waarmee deze beoogde bron uit het zicht is geraakt.

Welke alternatieve mogelijkheden kunnen worden aangewend, valt op dit moment niet te overzien. Er lijken wel mogelijkheden te zijn voor EZ-subsidies waarmee innovatie/verduurzaming van het energieconcept (mede) kan worden bewerkstelligd.

De Regiegroep zal op basis van een lobbyplan de mogelijkheden nader moeten verkennen.

## **8. Rijksbeleid / Olympisch Plan, CTO Heerenveen**

### **8.1 Rijksbeleid / Olympisch Plan**

In het Visiedocument wordt kort ingegaan op een nieuw Thialf in het kader van het Olympisch Plan 2028 'Heel Nederland naar Olympisch Niveau' waarmee het toenmalige kabinet in juli 2009 heeft ingestemd. Daar is onder andere geconcludeerd dat het project nieuw Thialf (en het programma Heerenveen Stad van Sport) goed aansluit op de rijksambities zoals geformuleerd in haar reactie op het Olympisch Plan.

In het huidige regeerakkoord van de VVD en het CDA wordt het commitment aan het Olympisch Plan herbevestigd: "Topsport evenementen in Nederland dragen bij aan een topsportklimaat. Nederland werkt op die manier toe naar het bereiken van een Olympisch niveau."

In opdracht van NOC\*NSF is inmiddels een 'Sportlandkaart Nederland' opgesteld waarin het Olympisch Plan ruimtelijk wordt vertaald. In dit rapport krijgt Heerenveen als Stad van Sport een prominente plek, inclusief de plannen voor een nieuw Thialf.

### **8.2 Centrum voor Topsport en Onderwijs Noord**

In het kader van de ambitie om structureel bij de top 10 sportlanden van de wereld te (blijven) behoren (conform het Olympisch Plan), heeft het Ministerie van VWS in samenwerking met NOC\*NSF een nationaal talentenontwikkelingsprogramma opgericht. Centraal daarbij staan vier Centra voor Topsport en Onderwijs (CTO) in Nederland waar sportbonden hun jonge talenten tot bloei brengen door het concentreren van topsport trainingsfaciliteiten, onderwijs, huisvesting en gespecialiseerde medische faciliteiten op één locatie. In april 2009 heeft Sportstad Heerenveen (CTO Heerenveen) accreditatie gekregen als één van de vier CTO's (samen met Amsterdam, Eindhoven en Papendal). Mede dankzij de efficiënte organisatie en de sportieve beleving in Heerenveen wordt het CTO Heerenveen als een uitstekend CTO beschouwd waar jonge topsporttalenten graag komen. Uit de medaillespiegel van de Winter Olympische Spelen in Vancouver (februari 2010) blijkt dat veel van de Nederlandse medaillekandidaten van CTO Heerenveen komen. Ruim 100 jonge sporttalenten nemen momenteel deel aan het CTO Heerenveen in 15 unieke topsportprogramma's en hebben Sportstad Heerenveen dus als hun thuisbasis.

CTO Heerenveen krijgt een jaarlijkse bijdrage van het ministerie van VWS. In 2010 ging het om een bedrag van €350.000, volgend jaar wordt het bedrag waarschijnlijk hoger. Verder moet CTO Heerenveen zich (in tegenstelling tot andere CTO's) zonder subsidies redden. Dit jaar hebben zich echter vijf sponsors uit het lokale/regionale bedrijfsleven contractueel voor vier jaar verbonden aan het CTO. Samen zijn ze goed voor een financiële ondersteuning van ruim €120.000.

Zes bonden hebben zich gecommitteerd aan het concentreren van hun topsportvoorzieningen, trainingen en opleidingen bij CTO Heerenveen: KNZB (zwemmen), KNSB (schaatsen), JBN (judo), KNGU (turnen), SBN (skeeleren) en de BSBN (bobslee). Met een aantal andere bonden wordt nauw samengewerkt in topsportprogramma's voor talentontwikkeling, bijvoorbeeld de NEVOBO (beachvolleybal),

KNWV (zeilen), BBN (basketbal), BBN (badminton) en KNVB (zaalvoetbal). Er bestaat de eis dat het aantal sportbonden per CTO moet doorgroeien tot acht bonden in 2012. Daar wordt momenteel door CTO Heerenveen aan gewerkt.

CTO Heerenveen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Accommodatie: turnhal, dojo, krachtcentrum, zwembad (Sportstad Heerenveen), schaatsen, shorttrack, skeelerbaan. Mede in relatie tot het project nieuw Thialf zijn er zijn plannen voor het ontwikkelen van een startbaan voor bobslee. Er wordt samengewerkt met andere steden / locaties (bijvoorbeeld Drachten (zwembad De Telle), Sneek (zeilen) en Groningen (de Rijksuniversiteit Groningen)). De intentie is om deze samenwerking te intensiveren en uit te breiden.
- Huisvesting: er zijn mogelijkheden voor zelfstandig wonen, begeleid wonen en wonen in een gastgezin. In het Oranjewoudflat-complex in Heerenveen wonen 45 jonge topsporters.
- Medisch: er wordt nauw samengewerkt met de instanties die gevestigd zijn in de Gezondheidsboulevard in Sportstad Heerenveen en met de Friesland Zorgverzekeraar die de belangrijkste sponsor is van het CTO Heerenveen en partner in Sportstad Heerenveen. Ook zijn er contacten met ziekenhuis De Tjongerschans.
- Onderwijs: het onderwijs wordt georganiseerd in de Talentenacademie, die een eigen ruimte heeft als onderdeel van het Friesland College dat ook gevestigd is in het Sportstadgebied. Via de Talentenacademie (tot nog toe de enige in Nederland) wordt onderwijs op alle niveaus aangeboden aan de deelnemers aan het CTO Heerenveen. Op dit moment maken ruim 40 jonge topsporters hiervan gebruik.

Om CTO Heerenveen sterk en succesvol te houden is goede samenwerking tussen gemeenten, organisaties en partners in de noordelijke provincies van groot belang. Hier zou NOC\*NSF een regulerende rol in kunnen hebben.

Voor CTO Heerenveen is de toekomst van Thialf van groot belang. De KNSB is de sterkste bond bij CTO Heerenveen met vier sportprogramma's en veel jonge talenten die kans maken om medailles op het internationale podium te winnen voor Nederland. Het belang dat Thialf zijn toonaangevende rol in de schaatssport behoudt en in de toekomst verzekerd is van het accommoderen van de grote (inter)nationale toernooien is dan ook evident. Met een nieuw Thialf zou er sportinhoudelijk een aantal faciliteiten optimaal gebundeld kunnen worden: een voorbeeld is het gezamenlijk gebruik maken van één krachtcentrum en gezamenlijke training. De verwachting is dat het een groot voordeel zou zijn als alle onderdelen op één campus beschikbaar zijn. Het zou de nu al aanwezige kruisbestuivingen tussen verschillende sporters en sporten aanzienlijk kunnen versterken. Vooral de variant van Thialf op de Noordplot van het Sportstadgebied sluit hier goed bij aan.

## **9. Samenwerkingsovereenkomst KNSB**

De belangrijkste doelstelling van de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport is het veiligstellen van de leidende rol van het Thialf ijsstadion in het nationale en internationale schaatsen voor de toekomst en daarnaast het behouden en verder uitbouwen van de belangrijke positie van Thialf voor recreatief schaatsen. Dit kan door realisatie van een (ver)nieuw(d) Thialf.

De KNSB hecht aan het verder ontwikkelen van Thialf om daarmee een internationaal concurrerende ijshal in Nederland te behouden en waardeert en steunt het initiatief van de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport uitdrukkelijk. De KNSB is als adviseur betrokken bij het overleg en werk van de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport.

Beide partijen werken samen aan een samenwerkingsovereenkomst om de samenwerking vast te leggen en vorm te geven. Het is voor het project van groot belang dat de Regiegroep Heerenveen Stad van Sport op zo kort mogelijke termijn een duidelijk commitment krijgt van de KNSB.

## 10. Planning en proces

In hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:

2010

- 1 december 2010, Regiegroep vergadering: op basis van deze Contourennota beslissen welke varianten in het vervolgproces worden meegenomen
- Tussen 1 december en eind december 2010: interne terugkoppeling besluit Regiegroep aan bestuursorganen partners Stad van Sport

2011

- 17 januari 2011, Regiegroep vergadering: besluit over planning en werkzaamheden van vervolgproces (nadere uitwerking varianten; financierings-, lobby-, aanbestedings- en besluitvormingstraject)
- Eerste helft 2011: zie hierboven i) nadere uitwerking varianten; ii) financierings-, lobby- en aanbestedingstraject
- Idem Eerste helft 2011: second-opinion op exploitatie en kosten; intern gemeente op risico profiel proces en organisatie
- Tweede helft 2011: variant(en) ter besluitvorming voorleggen aan gemeenteraad en Provinciale Staten
- Aanbesteding bouwteam
- Start bouwteam

2012

- planlogische procedures
- bouwplantraject (VO-DO-bestek)

2013/2014

- uitvoering (renovatievariant) / ontwerp en voorbereiding (nieuwbouw)

2015

- uitvoering (nieuwbouw)



## 11. Conclusies en aanbevelingen

De belangrijkste conclusies uit de verdiepingslag worden hierna kort weergegeven.

### Ruimtelijk-economische synergie Noordplot

#### Gebiedsontwikkeling

De nadere uitwerking versterkt de eerdere aannames ten aanzien van ruimtelijke, economische en functionele synergie bij de Noordplot. Deze synergie is in dit stadium niet financieel rendement vertaald en ook niet verzilverd in de exploitatiemodellen voor de Noordplot. Enerzijds omdat het niet rechtstreeks is toe te rekenen aan het project Thialf, anderzijds omdat we uitgaan van een voorzichtige benadering waar het gaat om het waarderen van de projectexploitatie sec.

De oost-west oriëntatie van een nieuw Thialf in de Noordplot biedt volop kansen voor het versterken van de ruimtelijk-economische ontwikkeling van zowel het centrumgebied als het Sportstadgebied. Wij zien daarbij een duidelijke parallel bij de effecten zoals die zijn gerealiseerd bij de bouw van het huidige Sportstadcomplex. Deze heeft tot een gunstiger vestigingsklimaat geleid en bijvoorbeeld een schaa sprong teweeg gebracht in de dienstverlenende sector (er is nu al ruim 40.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd). Daarbij is ruimschoots geprofiteerd van de sterke businessclub van sc Heerenveen.

De concentratie van topsport, breedtesport, onderwijs en gezondheid op één campus geeft een extra impuls voor het aantrekken van aanpalende (commerciële) functies. Door het koppelen van bezoekersstromen ontstaat bovendien perspectief op het versterken en uitnutten van de verschillende facetten van Heerenveen Stad van Sport.

#### Synergie Sportstad

De campus aanpak zal het CTO versterken en van een beter commercieel fundament kunnen voorzien. Arrangementen op het gebied van wintersport (bobslee, ski, schaatsen, shorttrack, ijshockey etc.) zijn in een campus setting te verbreden naar recreatie, leisure en dag(deel)attracties en evenementen. Een belangrijk gegeven is dat de toevoeging van Thialf een belangrijke aanvulling betekent voor het huidige Sportstad complex waar het gaat om gebruiksintensiteit. Immers de dagelijkse attractie van recreatieve bezoekers aan de ijshal geeft het geheel een betere balans ten opzichte van de situatie waarbij er vooral sprake is van pieken. Het verbreden en verder uitbouwen van de campus (juist met de toevoeging en attractiviteit van Thialf) geeft een groter rendement aan de gepleegde investeringen op verschillende fronten. Denk aan de fysieke infrastructuur (binnen en buiten de accommodatie) maar ook aan de personele infrastructuur. Wat dat laatste betreft kan optimaal gebruik worden gemaakt van één organisatie voor horeca, evenementen, commercie en marketing. Dit betekent dat aan de ene kant dubbelingen kunnen worden vermeden (efficiency) en aan de andere kant dat meer kwaliteit kan worden geboden met een hoger rendement.

### **Bestaande locatie**

Bij een vernieuwd Thialf kan weliswaar aan alle te stellen eisen voor de schaatssport zelf worden voldaan maar vervalt de economische synergie en de intrinsieke meerwaarde van de concentratie van sportgerelateerde functies op één campus. Daarbij gaan we er van uit dat het niet haalbaar of wenselijk is op beide locaties (huidige Thialf locatie en het Sportstadgebied) dezelfde combinaties van functies (evenementen, leisure, wintersporten) te initiëren.

### **Bereikbaarheid en parkeren**

De zorgen die uitgesproken zijn omtrent bereikbaarheid en parkeren bij de Sportstadlocatie zijn goeddeels weggenomen. Verkeer is voor evenementen voor beide locaties goed te managen en bij Sportstad kan gebruik worden gemaakt van de parkeervoorzieningen van sc Heerenveen. De bereikbaarheid van de Noordplot in de dagelijkse situatie is afdoende verzekerd indien de geplande investeringen in de infrastructuur in deze omgeving worden gerealiseerd. Eén kanttekening hierbij is, dat bezoekers aan Thialf op de Noordplot last van 'voetbalverkeer' zullen hebben net voor en na voetbalwedstrijden.

Daarbij is nog eens benadrukt dat een nieuw Thialf op de Noordplot op zichzelf niet leidt tot extra verkeersdruk of parkeeroverlast op het omliggende wegennet. Voor het openbaar vervoer geldt dat beide locaties tijdens evenementen goed bereikbaar zijn. In de reguliere situatie (recreanten etc.) biedt de concentratie van functies in het Sportstadgebied het voordeel dat een hoogfrequent shuttlesysteem van en naar het station exploitabel wordt.

Wat betreft de huidige locatie van Thialf is het verkeer goed geregeld. Alleen de bereikbaarheid met het openbaar vervoer in de reguliere situatie is niet optimaal.

### **Verduurzaming Thialf**

Voor zowel volledige nieuwbouw als vernieuwbouw geldt dat op het gebied van duurzaamheid nagenoeg dezelfde ambities zijn te bereiken. Er is nader onderzoek gedaan waaruit blijkt dat hoge ambities haalbaar zijn en dat fors bespaard kan worden op energielasten. Naast isolatie wordt vooral naar straling (dak laten spiegelen) en luchtbehandeling gekeken, waarbij maximale omstandigheden voor schaatsprestaties (innovatief) worden gekoppeld aan duurzaam energiebeheer. De koppeling met het aardwarmtesysteem biedt kansen om het hoogwaardige duurzaamheidsconcept van Sportstad verder te verduurzamen. Of in bouwkundige zin een bijzondere verduurzaming kan worden bereikt, zal in een volgende projectfase nader moeten worden uitgewerkt. De locatie nabij Sportstad biedt de beste mogelijkheden op het gebied van verduurzaming. Bij de integratie van het huidige energiesysteem van Sportstad met het nieuwe Thialf ijsstadion ontstaan diverse mogelijkheden voor synergie.

### **Kosten en exploitatie**

Van de verschillende varianten zijn de kosten nader uitgewerkt en in beeld gebracht. Voor de exploitatie zijn nieuwe scenario's opgesteld, zodat meer inzicht ontstaat in de haalbaarheid van opbrengsten en de toerekening aan de verschillende onderdelen van het project. Voor de 2 baansvarianten geldt dat de extra kosten niet kunnen worden gedekt uit extra gebruiksuren door topsport en recreatie. Daarbij blijkt

dat de druk om een tweede baan te realiseren afneemt en niet stevig te onderbouwen is. Dat geldt zowel voor de topsport als voor het recreatiesegment.

Naast de vernieuwbouwvarianten (met een actueel schetsontwerp) op de bestaande locatie is een renovatievariant in beschouwing genomen. De vernieuwbouwvarianten zijn qua levensduur en kwaliteit vergelijkbaar met de nieuwbouwvariant op de Noordplot. Dat geldt niet voor de renovatievariant. Weliswaar is deze variant goedkoper, maar belangrijke investeringen in het gebouw en de installaties die nodig zijn om aan de kwaliteitseisen te voldoen, zijn uitgesteld. Het gaat bij deze variant dus om het 'in stand houden van' en niet het kwalitatief verbeteren van Thialf, ook met het oog op de lange termijn.

### **Ontwikkeling schaatssport en perspectieven KNSB**

Punt van aandacht vormt de strategie van de KNSB. De Regiegroep Heerenveen Stad van Sport werkt met de KNSB aan een samenwerkingsovereenkomst om de samenwerking vast te leggen en vorm te geven. De concept samenwerkingsovereenkomst is nog in bewerking.

### **Externe financiering**

Op grond van de behandeling in Provinciale Staten op 22 september 2010 van de provinciale startnotitie over Heerenveen Stad van Sport mag worden verondersteld dat de provincie onder voorwaarden bereid is tot een eenmalige financiële bijdrage in de stichtingskosten van een (ver)nieuw(d) Thialf.

Voor bijdragen van het rijk werd in overleg met het ministerie van VWS tot dusver met name gekoerst op een substantiële subsidie uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES). Het nieuwe kabinet heeft echter de voeding van dit fonds stopgezet waarmee deze beoogde bron uit het zicht is geraakt.

Welke alternatieve mogelijkheden kunnen worden aangewend, valt op dit moment niet te overzien. Er lijken wel mogelijkheden voor EZ-subsidies waarmee innovatie/verduurzaming van het energieconcept (mede) kan worden bewerkstelligd.

De Regiegroep zal op basis van een lobbyplan de mogelijkheden nader moeten verkennen.

### **Aanbevelingen / vervolg**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende belangrijke argumenten zijn te blijven streven naar nieuwbouw op de Noordplot van het stadiongebied. Daarnaast is vernieuwbouw van het huidige Thialf een realistische optie. Zoals hierboven wordt toegelicht, biedt de renovatievariant niet het lange termijn perspectief waarbij we kunnen voldoen aan de kwaliteitseisen.

Uit de verdiepingslag blijkt dat het nastreven van een tweede 400 meter baan (geldt voor beide locaties) niet verstandig (c.q. te riskant) is.

Voorgesteld wordt dan ook voor het verdere proces nog twee varianten in beschouwing te nemen, namelijk nieuwbouw met één baan op de Noordplot en vernieuwbouw op de huidige locatie. Voorstel is tevens de resterende varianten te laten vervallen.

Voor de in beschouwing te blijven nemen varianten is een beeld geschetst van de benodigde bijdragen in de stichtingskosten en het benodigde vreemd vermogen.

**Tabel:** *Opzet dekking van kosten conform uitgangspunten Visiedocument*

	Noordplot 1 baans + ijshockey/evenementenhal	Noordplot 1 baans + ijshockey/evenementenhal	Vernieuwbouw huidige locatie
<b>Methode</b>	<b>Visiedocument</b>	<b>Verlagen financiering tot 12%</b>	<b>Visiedocument</b>
<b>totaal projectkosten</b>	<b>101.526.000</b>	<b>101.526.000</b>	<b>53.926.000</b>
rijk/provincie	70.901.000	84.724.000	35.591.000
gemeente	3.053.000	3.053.000	5.393.000
financiering (Thialf onroerende zaken BV)	22.623.000	8.800.000	10.442.000
financiering inrichtingskosten (Thialf BV)	4.950.000	4.950.000	2.500.000
<b>totaal dekking</b>	<b>101.526.000</b>	<b>101.526.000</b>	<b>53.926.000</b>

## **Bijlagen**

BIJLAGE 1; Masterplan gebiedsontwikkeling A32-zône (Gemeente Heerenveen)

BIJLAGE 2; Concept RSP bereikbaarheidsplan Heerenveen (Provincie, Gemeente, Rijkswaterstaat)

BIJLAGE 3; Project verduurzaming (ver)nieuw(d) Thialf (Grontmij en Sparkling projects)

BIJLAGE 4; Schets gebiedsontwikkeling (ver)nieuwbouw huidige Thialf (gemeente Heerenveen)

BIJLAGE 5; Schetsontwerpen vernieuwbouwvariant en renovatievariant (Alynia architecten)

BIJLAGE 6; Verantwoording stichtingskosten (Basalt, De Onderbouwing)

BIJLAGE 7; Verantwoording exploitatiemodellen (Groenling BV)

BIJLAGE 8; Verantwoording project en procesplanning nieuwbouw en renovatie