

VERSLAG (ACTIEPUNTEN)

datum : Vrijdag 1 maart 2013
aan : Rith Groot
van : Simon van Dam/ Nicole Zwartelé (gemeente Bergen)
onderwerp : project Hotel Zuiderduin/Torensduin
kopie aan : M. Schroor
Projectgroep Lamoraal

Inleiding:

Op 1 maart is een ambtelijk overleg met de heer Groot ingepland. Aanleiding hiervoor is het uitwerken van het project Zuiderduin/Torensduin. Het project bestaat uit het realiseren van een openbaar zwembad in Hotel Zuiderduin in combinatie met een parkeerbak onder het Torensduin.

De heer Van Dam heet de heer Groot welkom en legt uit wat de aanleiding is voor het overleg: het project wordt verder uitgewerkt. Verder geeft de heer Van Dam aan dat in dit gesprek geen uitspraak wordt gedaan over het project, dit is namelijk de bevoegdheid van het college.

De heer Van Dam licht de stand van zaken toe rond het project over het al dan niet realiseren van een sporthal in Egmond en zwemvoorziening in Hotel Zuiderduin. In juni neemt de raad een beslissing over deze twee onderdelen.

Parkeervoorziening Torensduin

De heer Van Dam geeft aan dat het uitgangspunt voor de bouw van de parkeerbak is om de impact op de monumentale waarden van het duin zo laag mogelijk te houden. De bedoeling is dan ook om het duin grotendeels intact te houden. Ook is het principe om de parkeerbak ondergronds te realiseren en deze volledig aan het zicht te onttrekken. Verder zijn op deze locatie openbare parkeerplaatsen niet nodig waardoor het project beperkt blijft tot alleen de strikt noodzakelijke parkeerplaatsen (224). Daarnaast is het verkeerskundig gewenst om de nieuwe parkeerbak te verbinden met de bestaande parkeergarage in Zuiderduin. De bestaande entree naar de parkeergarage onder hotel Zuiderduin doet dan meteen dienst als entree naar de mogelijke nieuwe parkeervoorziening onder Torensduin. De heer Groot stelt dat dit financieel gezien niet aantrekkelijk is. Daarnaast denkt de heer Groot dat een tweede uitrit aan de Burgemeester Nielestraat verkeerskundig gezien niet op problemen zal stuiten. Ook is nu niet in te schatten of het wel mogelijk is om ondergronds te gaan met de inrit vanwege de openbare voorziening , (gas , riool , Nuts Enz)

De heer Van Dam stelt dat, als gevolg van het afgraven van het duin, de trap richting het uitzichtpunt waarschijnlijk vervangen dient te worden. Ook zou het voormalige bibliotheekgebouw (dat zich op het perceel Torensduin 1 bevindt) moeten worden gesloopt omdat de eventuele parkeerbak deels onder dat gebouwtje zou worden gebouwd. Een ander uitgangspunt is om de botenopslag (gelegen vóór het Torensduin) te verplaatsen. Vooralsnog zijn de sloopkosten van de oude school voor rekening van de gemeente. De heer Van Dam informeert naar de financiële consequenties voor de gemeente ten aanzien van de parkeervoorziening. De heer Groot geeft aan dat er voor de gemeente in principe geen kosten met het plan gemoeid zijn.

De heer Groot vindt het verder geen bezwaar als de gronduitgifte door middel van erfpacht plaatsvindt. Echter een heel belangrijk punt voor de ontwikkeling is de pachtduur en de bijhorende pachtsom de kosten van die pachtsom zijn van grote invloed op de exploitatie van de parkeerkelder en Zuiderduin.

Mevrouw Zwartelee zal daar op korte termijn op terug komen.

Nieuwe invulling perceel Torensduin 1

Aangezien het voormalige bibliotheekgebouw eventueel gesloopt zou moeten worden, moet er worden nagedacht over een nieuwe invulling van het perceel 'Torensduin 1'. De heer Van Dam geeft aan dat er twee varianten worden onderzocht: het perceel wordt ingevuld met duin of op het perceel worden woningen gerealiseerd via een CPO project. Ten aanzien van de 'CPO variant' kunnen de benodigde parkeerplekken voor de woningen dan eventueel in de parkeergarage worden opgevangen. In dat geval zijn de parkeerplekken volgens de heer Groot voor rekening van het CPO project. De ontwikkeling van dit project komt voor rekening en risico van de gemeente of derde partij. Ook benodigde meerkosten van de constructie zodat de kelder als fundering kan dienen zijn voor het CPO project.

Nieuwe schetsen en onderzoeken

De heer Van Dam vraagt aan de heer Groot om een schets te laten maken van de beoogde parkeerbak om de impact op het Torensduin in beeld te brengen. De heer van Dam stelt dat de schets gemaakt moet worden door een erkend bureau zoals Grontmij of Oranjewoud. De schets moet voorzien in zowel een technische meting van het duin als een impressie van de ontwikkeling. De heer Van Dam vraagt om in deze schets ook de twee varianten betreffende de nieuwe invulling van Torensduin 1 (globaal) mee te nemen. Ook verzoekt de heer Van Dam om een flora en fauna onderzoek (vanwege de eventuele aanwezigheid van beschermde dieren in Torensduin) en een verkeersonderzoek te laten uitvoeren. Volgens de heer Groot zijn de contouren van het duin door Grontmij al ingemeten, een nieuwe schets zal als Artist Impressie worden gemaakt als duidelijk is of het haalbaar is om onder de weg door te gaan.

Is dit niet haalbaar is de schets reeds klaar. (zit in de presentatie Torensduin).

Verdere onderzoeken komen in een later stadium als de gemeente een besluit heeft genomen .

Vanwege de eventuele bouw van het zwembad op het parkeerdek van Hotel Zuiderduin, neemt volgens de heer Groot de maximaal toegestane bouwhoogte toe. De heer Van Dam stelt dat dit wordt meegenomen met het project. Ook is het volgens de heer Groot wenselijk dat op gebouw 1 en 2 bij zuiderduin energie daken kunnen worden gecreëerd om de energiekosten van het nieuwe bad te drukken (groene stroom) . Hier zal Groot een voorstel voor doen.

Exploitatie zwembad

De heer Van Dam informeert naar de financiële consequenties voor de gemeente ten aanzien van het zwembad. De heer Groot stelt dat er voor de gemeente uitsluitend kosten zijn voor het inkopen van zwemuren en het daarbij benodigde inhuren van toezicht. Mevrouw Zwartelé stelt dat de gemeente enkel voor de reddingsbrigade een aantal zwemuren zou kunnen inkopen. De heer Van Dam zal nagaan om hoeveel uren dit gaat. De heer Groot geeft aan dat de gemeente als eerste partij de mogelijkheid krijgt om zwemuren in te kopen. Volgens de heer Groot worden zwemuren en openingstijden aangeboden naar behoefte uit de markt .

Sportcentrum Wimmenum

In juni neemt de raad, gelijktijdig met onderhavig project, een beslissing over een sportvoorziening in Egmond, waaronder een nieuwe tennisvoorziening. Als deze ontwikkeling doorgang vindt wordt de toekomst van Sportcentrum Wimmenum zorgelijk , er is volgens Groot niet voldoende aanbod voor 2 tennisverenigingen in 1 dorp .

Daarom vraagt de heer Groot naar de mogelijkheden voor een nieuwe functie op deze locatie. De heer Van Dam geeft aan dat het voor de gemeente gewenst is om het terrein 'terug te geven aan de natuur' ter versterking van de ecologische hoofdstructuur. De heer Groot gaat zich beraden en intern overleggen of ze de grond en opstallen eventueel aan de gemeente wil verkopen. Zo ja , dan zal overeenstemming moeten komen over de prijs . Zo nee , zullen partijen om tafel moeten om een passende oplossing te vinden.

Planning

De bedoeling is dat de heer Groot uiterlijk in de tweede week van april een schets aanlevert. Mevrouw Zwartelé stelt een concept erfpachtovereenkomst op die in maart aan de heer Groot wordt voorgelegd. In juni 2013 spreekt de raad zich uit over het project. De heer Groot geeft aan dat de eventuele bouw niet eerder dan 2016 kan beginnen.

De heer Van Dam dankt de heer Groot voor zijn komst en beëindigt de vergadering.

Verslag van gesprek d.d. 7 mei 2012 inzake principe-verzoek van Hotel Zuiderduin voor de bouw van een zwembad.

Aanwezig:

namens de gemeente wethouder C. Roem en de heren S. van Dam en E. van Hout van afdeling Ontwikkeling;

namens hotel Zuiderduin: de heren T. en R. Groot.

Als aanvulling op het eerdere gesprek van 3 april 2012, hecht de gemeente aan een toelichting op een aantal onderwerpen.

Ten aanzien van het tarief van het nieuwe openbare zwembad, wordt door hotel Zuiderduin gedacht aan een marktconform tarief. Men zal hierbij aansluiting zoeken bij het tarief van zwembaden in de nabije omgeving omdat men zich anders (bij een hoger tarief) uit de markt zal prijzen. Als voorbeeld worden genoemd De Hoornse Vaart (€ 4,-) en De Beeck (€ 4,50). Dit is dus de orde van grootte waaraan gedacht moet worden. Het zwembad zal openbaar zijn. De heren Groot wijzen er wel op dat indien het zwembad voor een aantal uren in de week geclaimd wordt voor een bepaald gebruik (bijv. schoolzwemmen en de reddingsbrigade) waardoor de hotelgasten er geen gebruik van kunnen maken, hierover wel een nadere afspraak gemaakt moet worden. Deze gedachte wordt door de gemeente als niet onredelijk beschouwd en is een kwestie van uitwerken.

Doordat het Torensduin een gemeentelijk monument is, zijn er redenen om de grond niet te verkopen maar een eventuele ontwikkeling met de parkeervoorziening, te faciliteren met een erfpachtconstructie. De heren Groot zijn akkoord met dit principe, maar maken nog een voorbehoud over het te betalen bedrag hiervoor. Dit zal ook nog door de gemeente Bergen uitgezocht moet worden.

Uit landschappelijk oogpunt is Torensduin een kwetsbaar gebied. Het is uit deze optiek wenselijk één in- en uitgang te maken. Het principe wordt geopperd om met de nieuw te realiseren parkeergarage onder Torensduin aan te haken bij de bestaande entree van de parkeergarage van hotel Zuiderduin en dus met een hellingbaan/tunnel naar het Torensduin te gaan. In de openbare ruimte ligt een riool op 4 meter diepte. In de zone tussen de weg en het riool zou een dergelijke constructie dan gerealiseerd moeten worden. De heren Groot zijn bereid de haalbaarheid van een dergelijke constructie te onderzoeken.

Wat de verschijningsvorm van de parkeerbak onder Torensduin betreft gaat de gemeente Bergen uit van een variant van twee parkeerlagen onder de grond. Dat kan zijn op de locatie waar momenteel de boten opstelplaats is. Uitgangspunt is dat dit terrein vooralsnog in stand blijft. Ten opzichte van de eerder ingediende tekeningen kan er een parkeerbak komen die langer en smaller (16 meter i.p.v. 32 meter) is. De bak komt dan wel onder het pandje Torensduin 1, dat verwijderd moet worden. De gemeente wil graag dat een dergelijk idee op tekening wordt uitgewerkt, waarbij er circa 220 besloten parkeerplaatsen in de parkeervoorziening komt. De gemeente geeft aan dat er nog geen standpunt is ingenomen over de toekomst van het perceel Torensduin 1. De heer R. Groot zal het principe van de tekening met de afmetingen en een doorsnede van de besproken parkeerbak dinsdag 8 mei kunnen mailen.

De planning is dat de raad in juni 2012 een principe standpunt inneemt over de zwembad discussie in Egmond aan Zee en dat de periode daarna zal worden benut om de principes verder uit te werken.

VERSLAG (ACTIEPUNTEN)

datum : Dinsdag 3 april 2012
aan : Rith Groot, Theo Groot
van : Simon van Dam/ Linda (de) Groot (gemeente Bergen)
onderwerp : Principeverzoeken Hotel Zuiderduin/Torensduin
kopie aan : M. Schroor
Projectgroep Lamoraal

Inleiding:

Op 3 april is een ambtelijk overleg met de heren Groot ingepland. Aanleiding hiervoor zijn de plannen in Hotel Zuiderduin en het Torensduin en de behandeling van de twee principeverzoeken die hiervoor bij de gemeente zijn ingediend.

Het eerste verzoek betreft het realiseren van zwembaden en een wellness centre in Hotel Zuiderduin. Het tweede verzoek betreft de bouw van een parkeergarage in het Torensduin, gecombineerd met woningbouw op de locatie van de voormalige bibliotheek.

De heer Van Dam heet de heren T. Groot en R. Groot welkom en legt uit wat de aanleiding is voor het overleg: er is meer informatie nodig om de principeverzoeken inhoudelijk te behandelen. Verder geeft de heer Van Dam aan dat in dit gesprek geen uitspraak wordt gedaan over de principeverzoeken, dit is een collegebevoegdheid.

Mevrouw De Groot licht de stand van zaken toe rond het onderzoek ten aanzien van het al dan niet realiseren van een zwemvoorziening in Egmond . Er wordt gekeken naar ontwikkelingen op het Watertorenterrein, naar de ontwikkelingen bij Hotel Zuiderduin en er wordt gekeken naar een mogelijke regionale invulling samen met de gemeenten Heiloo en Castricum.

De heer Van Dam stelt dat er niet is aangegeven wat de oppervlaktematen zijn van het zwembad en van het wellness centre. De heer R. Groot stelt dat er twee zwembaden ontwikkeld kunnen worden: één openbaar zwembad van 25 meter waar tevens een klein ondiep instructiebad wordt aangelegd voor de eerste zwemlessen en één recreatief zwembad wat in meer of mindere mate ook openbaar is echter voor saunagasten uit de regio. Hiervan zijn tekeningen ingediend die bekend zijn bij mevrouw De Groot. De omvang van de zwembaden en het wellness centre is van invloed op het aantal benodigde parkeerplaatsen. De heer Van Dam zal navragen hoeveel parkeerplaatsen voor deze ontwikkelingen in totaal nodig zijn. Dit wordt meegenomen in de advisering richting het college. De heer R. Groot geeft aan dat er in ieder geval 87 parkeerplaatsen nodig zijn voor de hotelgasten van hotel Zuiderduin, omdat er door de realisatie van het zwembad parkeerplaatsen verdwijnen.

De heer Van Dam informeert naar de financiële consequenties voor de gemeente ten aanzien van het zwembad. De heer R. Groot stelt dat er voor de gemeente uitsluitend kosten zijn voor het inkopen van zwemuren en het inhuren van toezicht tijdens deze uren. De heer R. Groot geeft aan dat zwemuren tegen een marktconform tarief worden aangeboden. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente jaarlijks op voorhand de in te kopen uren voor dat jaar vastlegt.

Ten aanzien van de gevraagde parkeergarage in het Torensduin, merkt mevrouw De Groot op dat het Torensduin is aangewezen als gemeentelijk monument. De bouw van een vijflaags parkeergarage heeft een forse impact op de natuur en de cultuurhistorie van het Torensduin. De heer T. Groot stelt dat een vijf laags parkeergarage met een capaciteit voor 520 parkeerplaatsen niet per se nodig is. Het aantal openbare parkeerplaatsen zou omlaag kunnen. Wanneer er minder plaatsen gerealiseerd worden, gaat de voorkeur van de heren

Groot uit naar het ontwerp van een garage met twee bouwlagen waarin de parkeerplaatsen in de totale lengte van het Torensduin naar de voormalige bibliotheek worden gerealiseerd. Hiermee zou de impact op de monumentale waarden van het duin verminderen.

Verder informeert mevrouw De Groot naar de financiële consequenties voor de gemeente ten aanzien van de parkeergarage. De heer T. Groot geeft aan dat er voor de gemeente geen kosten zijn verbonden aan het realiseren van de parkeergarage. De gemeente zou alleen de grond inbrengen. Bovendien geeft hij aan dat voor deze ontwikkeling ongeveer vier jaar geleden subsidie beschikbaar was. De heer Van Dam zal navragen of er op dit moment nog steeds subsidie beschikbaar is. Hij komt hier op terug. Mocht dit niet het geval zijn, stelt de heer Groot dat er ook in dat geval voor de gemeente geen kosten met het plan gemoeid zijn. Mevrouw De Groot merkt op dat de eventuele parkeerplaatsen voor een marktconform tarief moeten worden aangeboden. Dit wordt door de heren Groot beaamt.

Ten aanzien van de woonappartementen stelt de heer T. Groot dat deze ontwikkeling slechts als mogelijke ontwikkeling aan de gemeente is voorgelegd. Het idee hierbij was om deze plek in Egmond aan Zee te verfraaien. Hierbij kunnen de woningen eventueel door een woningbouwvereniging worden ontwikkeld en zo nodig geëxploiteerd. De heren Groot hebben geen interesse om bij een eventuele ontwikkeling van deze locatie betrokken te zijn. Een idee van de heren Groot is om de parkeergarage onder de woningen door te laten lopen. De benodigde parkeerplekken voor de woningen kunnen dan in de parkeergarage worden opgevangen. Tevens kan de garage als fundament van de woningen dienen.

In juni spreekt de raad zich uit over de ontwikkelingen omtrent een al dan niet te bouwen zwembad in Egmond en in het verlengde daarvan over de principeverzoeken van de heren Groot. Na de besluitvorming neemt de heer Van Dam weer contact op.

De heer Van Dam dankt de heren T. Groot en R. Groot voor hun komst en beëindigt de vergadering.