

Agendapunt : 8
Voorstelnummer : 11-086
Raadsvergadering : 7 november 2013
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij : Idem
Portefeuillehouder : Wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: Onderzoek haalbaarheid realisatie van sport- en recreatievoorzieningen en woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling in Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef

Aan de raad,

- Beslispunt:**
- 1. Voor wat betreft de overdekte sportaccommodatie, in de planvorming uit te gaan van een nieuwe sporthal in Egmond aan Zee;*
 - 2. Voor wat betreft de natte voorziening (het zwembad), in beginsel positief te reageren op het initiatief van hotel Zuiderduin voor het realiseren van een openbaar 25 meter zwembad. De ruimtelijke, maatschappelijke en planologische haalbaarheid van de ontwikkelingen bij hotel Zuiderduin en het Torensduin door het college nader te laten onderzoeken. Het verlenen van planologische medewerking alleen te overwegen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden en overwegingen:*
 - De investering en de exploitatie van het zwembad zijn voor rekening en risico van hotel Zuiderduin;*
 - De investering en de exploitatie van de ondergrondse parkeergarage zijn voor rekening en risico van hotel Zuiderduin;*
 - De ondergrondse parkeergarage naast/onder Torensduin is het directe gevolg van (en dus onlosmakelijk verbonden aan) de realisatie van een openbaar 25 meter zwembad in hotel Zuiderduin;*
 - De ondergrondse parkeergarage wordt op een wijze uitgevoerd waarbij de inbreuk op de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden het minst bezwarend is, waarbij het de voorkeur van de gemeente heeft dat er één gecombineerde entree is van/naar de parkeergarage onder hotel Zuiderduin en onder Torensduin;*
 - Het gemeentelijk monument Torensduin blijft eigendom van de gemeente. Uitgifte in erfpacht van de benodigde grond ligt dan ook in de rede.*
 - 3. Te besluiten dat het model 1b "sporten aan de Sportlaan" waarbij het perceel Sportlaan 2 (perceel Van Balen) geen onderdeel uitmaakt van het plangebied, het voorkeursmodel voor de fusie van de voetbalclubs Egmondia en Zeevogels is, hetgeen inhoudt dat tennisclub Hogedijk niet wordt verplaatst;*
 - 4. Kennis te nemen van het gegeven dat de totale investeringskosten voor de gemeente Bergen van dit model zijn geraamd op circa € -5,4 miljoen (Netto Contante Waarde 1-1-2013);*
 - 5. Voor de financiering van de geraamde investeringen in de sportvelden te besluiten om de afschrijvingslasten te dekken door middel van een uitname uit de Algemene reserve en een dotatie en onttrekkingen aan de reserve afschrijvingslasten;*
 - 6. Voor de financiering van de geraamde investeringen in de openbare ruimte te besluiten om deze niet te activeren maar de totale lasten te dekken door middel van een uitname uit de Algemene reserve;*

7. *Vooralsnog kennis te nemen van het gegeven dat het saldo van deze uitname is becijferd op uitnamen uit de algemene reserve van in totaal circa € 3,6 miljoen en mogelijke inkomsten ten gunste van de algemene reserve van in totaal circa € 1,2 miljoen, per saldo een uitname van circa € 2,4 miljoen;*
8. *Het college opdracht te geven het voorkeursmodel nader uit te werken in een structuurvisie voor het gebied tussen de Watertorenweg in Egmond aan Zee en de noord- en oostkant van Egmond aan den Hoef;*
9. *Bij deze uitwerking uit te gaan van een integrale benadering van de ruimtelijke vraagstukken, hetgeen inhoudt dat er een economische en programmatische koppeling is tussen de drie ontwikkellocaties Sportlaan, Delverspad en Egmond aan den Hoef Oost, waardoor de uitwerkopdracht de volgende is:*
 - *Een nieuw voetbalcomplex aan de Sportlaan, in combinatie met een nieuwe sporthal ter plaatse van jongerencentrum De Wal;*
 - *In de sporthal is ruimte voor het nieuwe jongerencentrum met eigen entree, de clubaccommodatie voor de nieuwe voetbalclub en mogelijk overige welzijnsvoorzieningen;*
 - *Circa 15 woningen op het Watertorenterrein;*
 - *Circa 150 woningen aan het Delverspad;*
 - *Circa 90 woningen in het gebied ten noorden van de Tiggellaan en ten oosten van Prins Willem Alexanderlaan/ Sabine van Beierenlaan te Egmond aan den Hoef;*
 - *De uitwerkingen van LA4SALE zijn hierbij leidraad;*
10. *Voor de uitwerking een extra budget van € 45.000 beschikbaar te stellen voor plankosten in 2014;*
11. *Voor de sloop van het pand Torensduin 1 (v/m bibliotheek) te Egmond aan Zee en de tijdelijke inrichting als duin met helmbeplanting in 2014 een budget van € 57.500 beschikbaar te stellen;*
12. *Een definitief besluit over de beslispunten 2, 3, 5, 6 en 9 te nemen nadat het college over de genoemde onderwerpen heeft gerapporteerd;*
13. *Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.*

1. **Waar gaat dit voorstel over?**

In juli 2012 heeft ons college een raadsvoorstel opgesteld waarbij is ingegaan op de in juni 2008 door uw raad geformuleerde vraag of er onderzoek kan worden gedaan naar de invulling, behoefte, haalbaarheid en locatie van een natte en/of droge voorziening in Egmond aan Zee. Na enige maatschappelijke commotie is genoemd raadsvoorstel van de agenda van de ARC van 13 september 2012 gehaald. Hierover is uw raad bij memo van 24 juli 2012 geïnformeerd. In genoemde memo is tevens aangegeven dat het betreffende onderzoek wordt gekoppeld aan het onderzoek naar de haalbaarheid van een sportcomplex met indoor sportvoorziening aan het Delverspad in Egmond aan den Hoef. Na bestuurlijk overleg met de gedeputeerde de heer T. Talsma van de provincie Noord-Holland is vervolgens in december 2012 door ons college besloten het haalbaarheidsonderzoek niet alleen te beperken tot het Delverspad, maar het plangebied te vergroten tot het gebied begrensd door de Watertorenweg in Egmond aan Zee en het gebied ten oosten van de Prins Willem Alexanderlaan/Sabine van Beierenlaan in Egmond aan den Hoef. Hierbij onderscheiden zich de volgende 3 ontwikkellocaties: het gebied Sportlaan te Egmond aan Zee, locatie Delverspad en het gebied Egmond aan den Hoef Oost. Deze haalbaarheidsstudie is omgedoopt tot het project Dorp en Duin.

In dit raadsvoorstel wordt een voorstel gedaan over:

- De voorkeurslocatie voor de fusie van de voetbalclubs Zeevogels en Egmondia, al dan niet in combinatie met tennisvereniging Hogedijk;
- De nieuwe indoor sportvoorziening in de Egmondten;
- Een mogelijk zwembad in Egmond aan Zee;
- Woningbouw in combinatie met natuurontwikkeling in Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef.

Zowel qua inhoud als qua proces zijn er na juli 2012 veranderingen doorgevoerd. Ons college heeft bijvoorbeeld de klankbordgroep 'Sportvoorzieningen in de Egmondten' ingesteld met als doel de maatschappelijke haalbaarheid van de voorstellen af te tasten voordat uw raad een voorstel krijgt. Alle onderwerpen zijn de afgelopen maanden met de klankbordgroep besproken. Daarnaast heeft ons college de toepassing van een digitale raadpleging van de inwoners van de gemeente Bergen over de voorstellen geïntroduceerd. Daarnaast is er intensief gecommuniceerd in de vorm van nieuwsbrieven en hebben wij voor alle belangstellenden een informatie avond georganiseerd op 9 april jl. in sporthal De Watertoren. Aangezien de voorstellen niet alleen de sportliefhebbers uit de Egmondten aangaan, is gepoogd op deze wijze alle geïnteresseerden uit de kernen te bereiken.

Het raadsvoorstel bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- I. De bestuurlijk opgave, kaders en relevante overwegingen
- II. De overdekte sportaccommodatie
- III. De natte voorziening
- IV. Het ruimtelijk plan Dorp en Duin met voorkeursmodel
- V. Financiële consequenties
- VI. Vervolgstappen

I. De bestuurlijke opgave en relevante overwegingen

Vanaf 2008 zijn diverse besluiten genomen en beleidsdocumenten vastgesteld. Voor zover van toepassing, is het volgende actueel.

Op gemeente niveau

Besluiten raad

Met betrekking tot het zwembad en de sporthal De Watertoren zijn vanaf 2008 door uw raad de volgende relevante besluiten genomen:

- Op 25 maart 2008 heeft uw raad ingestemd met de herinvulling van het Watertorenterrein, waarbij het stedenbouwkundig verkavelingsplan dat voorziet in de bouw van 69 woningen leidraad is. Vanwege het slechte economische klimaat is dit besluit nog niet uitgevoerd.
- Op 24 juni 2008 heeft uw raad de volgende principebesluiten genomen
 - het zwembad van de Watertoren per 1 juli 2008 voor publiek te sluiten.
 - het onderzoek naar de invulling, behoefte, haalbaarheid en locatie van een natte en droge voorziening in de Egmondten op te starten.
 - De sporthal met horeca van de Watertoren open te houden tot de afgegeven bouwvergunning voor een nieuwe sportvoorziening bruikbaar is.
- Op 21 april 2009 is besloten dat de sporthal op het Watertorenterrein open blijft tot 1 juli 2015.
- Op 30 september 2010 is besloten de financiële consequenties van het open houden van de sporthal tot 1 juli 2015 door middel van een onttrekking uit de algemene reserve te dekken.

Uit deze raadsbesluiten is te destilleren dat de opgave samenvattend betreft: het terugbouwen van een overdekte sportaccommodatie, realiseren van woningbouw en een onderzoek naar de haalbaarheid van een natte en/of droge voorziening in Egmond aan Zee.

Coalitieakkoord 2012-2014

In het Coalitieakkoord 2012-2014 is over het zwembad het volgende opgenomen:

“We vinden het belangrijk om in Egmond aan Zee na de sluiting van het zwembad een nieuwe voorziening (natte en/of droge voorziening) te realiseren. Het alternatievenonderzoek naar die voorziening is in een afrondende fase. Gekeken wordt naar de mogelijkheden om op het Watertorenterrein een regionaal zwembad te realiseren of een natte en/of droge familievoorziening. Ook worden de mogelijkheden onderzocht om bij het hotel Zuiderduin een zwembad te realiseren. Wij vinden het realiseren van een voorziening van groot belang, maar kijken voor financiering ervan ook nadrukkelijk naar de markt. De gemeente zal een zwembad niet voor eigen rekening en risico financieren en exploiteren.”

Voor wat betreft de mogelijke fusie tussen de voetbalclubs Egmondia en Zeevogels is in het Coalitieakkoord 2012-2014 het volgende opgenomen:

Het keuzeboek voor het project Lamoraal, een opmaat voor de structuurvisie van Egmond aan den Hoef, is in concept afgerond. Het was de bedoeling dit document in juni 2012 te presenteren aan de inwoners van het dorp en de gemeenteraad. Wij stellen deze presentatie uit tot oktober 2012. Dit uitstel is bedoeld om Egmondia en Zeevogels de ruimte te geven te komen tot het vinden van een geschikte fusielocatie tussen Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef. Deze inspanning beperkt zich tot de locatie Delvespad. Eerder genoemde locaties tussen de dorpen, zoals Tijdverdrifslaan en het AZC terrein zijn daarmee van de baan.

De notitie Nulmeting en Procesmodel Accommodatiebeleid 2011

In uw raadsvergadering van 12 april 2012 is als uitwerking van de startnotitie accommodatiebeleid de notitie Nul-meting en Procesmodel Accommodaties Bergen 2011 vastgesteld. Hiermee is een objectieve invulling van het basisaanbod van welzijnsaccommodaties op zowel gemeentelijk- als dorpsniveau vastgelegd. Daarnaast voorziet het procesmodel in het toevoegen van de zogenaamde Bergense kleur aan het basisaanbod waarmee de match tussen het fysieke aanbod (de gebouwen) en het veranderende aanbod aan sociale interventies (activiteiten) kan worden georganiseerd.

Voor zover in dit kader relevant, is het volgende in de notitie Nul-meting bepaald.

Op gemeenteniveau

Wat de accommodatie *zwembad* betreft, wordt het kengetal van 1 gemeentelijk zwembad op 80.000 inwoners aangehouden. Dat leidt in Bergen tot een ‘mis-match’ aangezien zwembad De Beeck in de kern Bergen reeds aanwezig is en de gemeente Bergen circa 30.000 inwoners kent. De toevoeging van een tweede zwembad leidt vanuit deze benadering derhalve tot een overcapaciteit.

Wat de accommodatie *sporthal* betreft, wordt het kengetal van 1 sporthal van 2.400 m² op 25.000 inwoners of 1 sporthal van 1.500 m² op 15.000 inwoners aangehouden. Dat leidt in Bergen tot een ‘mis-match’ aangezien er momenteel, met De Watertoren, De Blinkerd en Europahal, 3 sporthallen in Bergen zijn. Dat betreft dus een overcapaciteit van één sporthal.

Op dorpsniveau

Wat de *welzijnsaccommodatie* betreft, wordt voor de dorpen Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef het kengetal 1 op 10.000 inwoners 0,1 > 0,15 m² per inwoners aangehouden. Dat leidt in deze twee dorpen tot behoefte aan 1 of 2 accommodaties met een oppervlakte tussen 892 m² en

1.321 m². Dit is een 'mis-match' aangezien er met het Verenigingsgebouw in Egmond aan Zee en dorps huis Hanswijk in Egmond aan den Hoef 808 m² aan welzijnsaccommodatie is. Dit betekent een ondercapaciteit van 84 m² tot 500 m².

Wat de jongerenvoorziening betreft wordt het kengetal $0,1 > 0,15$ m² op inwoners tussen 12 en 22 jaar aangehouden. Dat leidt tot een 'mis-match' aangezien jongerencentrum De Wal 336 m² groot is en de behoefte aan deze ruimte tussen 90 m² en 110 m² ligt. Dit betekent een overcapaciteit van minimaal 226 m².

Vorenbeschreven vier 'mis-matchen' zijn in de thans aan de orde zijnde planvorming voor de kernen Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef meegenomen. Op deze wijze wordt de gewenste Bergense Kleur op integrale en verantwoorde wijze in het basisaanbod gevoegd.

Structuurvisie Landelijk Gebied Gemeente Bergen

Bij besluit van 9 december 2010 is de Structuurvisie Landelijk Gebied Gemeente Bergen vastgesteld. Voor wat betreft het thema Wonen is hierin gesteld dat:

- Woningbouw primair plaats vindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding vindt slechts plaats buiten de kern, indien de noodzaak hiervan kan worden aangetoond;
- Een landschappelijke afronding van Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen biedt in dat geval mogelijkheden.

Voor wat betreft het gebied ten oosten van Egmond aan den Hoef is in de visie aangegeven dat nieuwe kleinschalige woningbouw in een robuuste groene setting gerealiseerd kan worden op plekken waar het wenselijk is ontsierende randen van een bestaande woonwijk op te heffen.

Op provinciaal niveau

Provinciale Structuurvisie

Ingevolge de provinciale Structuurvisie is het studiegebied onder te verdelen in de gebiedstyperingen "binnen bestaand bebouwd gebied" (binnen b.b.g.) en "buiten bestaand bebouwd gebied" (buiten b.b.g.). Dat onderscheid is cruciaal aangezien in de eerste categorie stedelijke functies, zoals woningen en gebouwen voor maatschappelijk doeleinden, in beginsel zijn toegestaan en primair een gemeentelijke aangelegenheid zijn. Op locaties met de aanduiding "buiten bestaand bebouwd gebied" zijn geen nieuwe stedelijke functies toegestaan. Woningbouw, een sporthal en een zwembad zijn voorbeelden van een dergelijke stedelijke functie. Ook een sportcomplex wordt, vanwege de ruimtelijke uitstraling er van, door de provincie Noord-Holland tot deze categorie gerekend. In Egmond aan Zee vallen het Watertorenterrein en locatie De Wal binnen bestaand bebouwd gebied. De sportvelden van vv Egmondia en perceel Sportlaan 2 (perceel van Balen) zijn buiten bestaand bebouwd gebied gelegen. In Egmond aan den Hoef is het v/m AZC-complex binnen bestaand bebouwd gebied en alle overige gronden zijn buiten bestaand bebouwd gebied. Dat laatst geldt ook voor locatie Egmond aan den Hoef Oost als geheel.

In 2010 zijn twee prealabele vragen aan de provincie gesteld over de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen rond de kernen Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef. Het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland heeft aangegeven een overlegtraject te willen aangaan om te onderzoeken welke invullingen en met name welke ruimtelijke kwaliteitsimpulsen er mogelijk zijn in het gebied. Oftewel, de begrenzingen van binnen en buiten bestaand bebouwd gebied zijn in deze studie niet de leidraad. Ingeval tot een voorkeursmodel wordt besloten, volgt nog een heel traject met de provincie, waarbij onder meer nut en noodzaak van de invullingen die buiten bestaand bebouwd gebied zijn geprojecteerd moeten worden aangetoond en zal de provinciale adviescommissie, de ARO, formeel advies moeten uitbrengen over de landschappelijke aspecten aan het college van Gedeputeerde Staten.

Natura 2000

De B- en C-velden van v.v. Egmondia behoren tot het Natura 2000-gebied “Noordhollands Duinreservaat” (bijlage 1). Gronden die behoren tot een Natura 2000-gebied genieten een sterke wettelijke bescherming. In het Noordhollands Duinreservaat zijn specifieke habitattypen, habitatsoorten en broedvogelsoorten. Deze constatering betekent niet per definitie dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk is, maar het impliceert wel dat er intensief overleg met het bevoegd gezag (college van gedeputeerde staten van Noord Holland) nodig is over een andere invulling. In dat overleg zal moeten worden gemotiveerd op welke wijze de geconstateerde waarden in het gebied worden ingepast in de nieuwe ruimtelijke invulling.

Op regionaal niveau

Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het RAP, in het voorjaar van 2012 vastgesteld door gedeputeerde staten is één van de onderleggers van de regionale Woonvisie regio Alkmaar 2013-2030 die op 27 juni 2013 door uw raad is vastgesteld. In het RAP is kwantitatief opgesomd welke woningbouwplannen in onder meer Bergen op stapel staan. Het is de opgave om binnen deze aantallen te blijven.

Voor zo ver relevant is in het RAP het volgende opgenomen:

	Binnen b.b.g.	buiten b.b.g.	totaal
Watertorenterrein Egmond aan Zee	69	0	69
Delverspad	120	30	150
Egmond aan den Hoef Oost	0	120	120
Totaal	189	150	339

II. De overdekte sportaccommodatie

In ons oorspronkelijke en teruggetrokken raadsvoorstel van juli 2012 had ons college uw raad het voorstel gedaan om wat betreft de nieuwe indoor sportvoorziening uit te gaan van een sportzaal. Zoals bekend, is een sportzaal kleiner (22 meter x 28 meter met een hoogte van 7 meter) dan een sporthal (28 meter x 48 meter met een hoogte van 10 meter).

Op 5 juli 2012 is een informatie avond geweest in het sportcafé De Watertoren waarbij alle aspecten van het betreffende raadsvoorstel aan de inwoners van Egmond aan Zee zijn toegelicht. Er is veel commotie ontstaan over het idee om niet een sporthal maar een sportzaal in Egmond aan Zee terug te bouwen. Sportraad BES heeft onder meer ingesproken en de door ons college toegepaste overwegingen zijn ter discussie gesteld. Nadien is ook een Actiecomité Behoud Watertoren opgericht en zijn ruim 4.000 handtekeningen verzameld voor behoud van de sporthal.

Overwegingen die hebben geleid tot de keuze van een sportzaal

- Een sportzaal is circa € 1,2 miljoen goedkoper dan een sporthal;
- De hoofdgebruiker van de sporthal, ROC Horizoncollege, met 30 a 40 uur in de week, trekt zich grotendeels terug en kan ook uit de voeten met een sportzaal;
- Uit de door uw raad vastgestelde Notitie Nul-meting Accommodatiebeleid blijkt dat de gemeente voldoende heeft aan twee sporthallen. Naast De Blikerd in Schoorl en de Europahal die in Bergen wordt gehuurd, is de hal in Egmond de derde;
- Uit een opgesteld overzicht van gebruikers is gebleken dat grotendeels alle gebruikers van de huidige sporthal ook in een sportzaal passen en voor de gebruikers waarvoor dit niet geldt, is een nabij gelegen alternatief aanwezig bij de (nieuwe) sporthallen in de Westrand van Alkmaar of in Heiloo.

Nadien zijn documenten ontvangen van de Sportraad BES, Le Champion, de beheerder van de sporthal, en het Actiecomité Behoud Watertoren en is er overleg geweest met de Klankbordgroep.

De conclusie van ons college is dat de aanpassingen in het overzicht van gebruikers op zich te overzien zijn. Het verschil zit met name in de constatering dat de sportbeoefening voor verschillende gebruikers technisch wel mogelijk is in een sportzaal maar dat dit volgens de betreffende verenigingen in praktijk lastig en wellicht niet haalbaar is. Rationeel beschouwd zijn de overwegingen die hebben geleid tot het principebesluit van 22 mei 2012 nog actueel en dus geldig. De feitencheck heeft wel geleid tot een genuanceerder standpunt. Daarbij dient vermeld te worden dat het overleg met Le Champion het inzicht heeft gebracht dat een sportzaal tot erg veel kunstgrepen (in de vorm van plaatsen van tenten) zal leiden bij het organiseren van hun jaarlijkse evenementen.

Wij hebben geconcludeerd dat dit soort complexe en verstrekkende besluiten niet alleen rationeel moeten worden benaderd. Sport is meer dan een optelsom van uren van het gebruik van de ruimte. De maatschappelijke acceptatie is minimaal zo belangrijk. De maanden na het gewraakte collegebesluit is duidelijk geworden dat de emoties over behoud van de sporthal hoog zijn opgelopen en dat het enorm leeft in het dorp Egmond aan Zee. Het algemene gevoel van de inwoners is dat er in de loop der jaren al diverse maatschappelijke voorzieningen zijn verdwenen (bijv. zwembad, bibliotheek, gemeentehuis) en dat het voor veel inwoners van Egmond aan Zee simpelweg een brug te ver is dat ook de sporthal verdwijnt. Dat blijkt onder meer ook uit het unanieme standpunt in de klankbordgroep over de keuze voor een nieuwe sporthal versus een sportzaal. De sporthal is in de beeldvorming een symbool geworden voor de inwoners van Egmond aan Zee voor de strijd om behoud van voorzieningen van het dorp. Een standpunt overigens, dat ook door de inwoners uit Egmond aan den Hoef wordt onderschreven.

Ons college heeft op 15 januari 2013 besloten deze beleving op juiste waarde in te schatten en te concluderen dat er geen, of in ieder geval niet voldoende, maatschappelijk draagvlak is voor een sportzaal. Dit gegeven inachtnemend, is besloten om voor wat betreft de overdekte sportaccommodatie in de planvorming vanaf heden uit te gaan van een sporthal in plaats van een sportzaal. Tevens is door ons college besloten dat deze nieuwe sporthal dient terug te komen in de kern Egmond aan Zee.

De financiële gevolgen van deze koerswijziging zijn als volgt. In de begroting 2013 is vanaf 2015 een stelpost opgenomen als dekking voor de kapitaallasten die horen bij een krediet van € 3,9 miljoen met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor de bouw van een sporthal.

Deze keuze heeft mogelijk gevolgen voor het gebruik van de Europahal in Bergen aangezien eerder door uw raad als overweging is vastgesteld dat een gemeente met een omvang zoals Bergen kan volstaan met twee sporthallen. Op dit moment wordt de Europahal door 8 sportverenigingen gebruikt. Het gaat om drie zaalvoetbalverenigingen, een badmintonclub en een handbalvereniging en daarnaast is er wintertraining van de voetbalverenigingen Berdos en BSV en de honk- en softbalvereniging The Bears. Tenslotte vinden er evenementen plaats zoals 2B2gether en de jaarlijkse uitvoering van gymvereniging Be Quick.

Een deel van de verenigingen kan uitwijken naar Egmond en een deel kan naar de nieuwe sporthallen van Alkmaar in de Westrand. Voor incidentele evenementen, zoals 2b2gether en de wintertrainingen, is er altijd ruimte. Voor 1 of 2 verenigingen dient naar een andere oplossing te worden gezocht. De toekomst van De Beeck kan ook in deze discussie betrokken worden.

Ons college heeft besloten om hierover op dit moment nog geen standpunt in te nemen. De medegebruiksovereenkomst met de Europese School voor de Europahal loopt tot 2017 en de voorzichtige inschatting is dat de sporthal in de Egmondse pas medio 2016 open gaat. De komende periode wordt benut om het gesprek met de gebruikers van de hal in Bergen aan te gaan en in 2015 over dit onderwerp een principiële standpunt in te nemen.

Uw raad heeft in april 2009 besloten dat de sporthal De Watertoren in ieder geval tot 1 juli 2015 open blijft. Dat was een inschatting in 2009. Daarna is het nodige gebeurd en de verwachting is dat de nieuwe sporthal niet voor deze datum zal zijn opgeleverd. Om over dit onderwerp onzekerheden weg te nemen, heeft ons college besloten dat het betreffende raadsbesluit zo wordt geïnterpreteerd dat het uitgangspunt is dat de sporthal niet eerder wordt gesloten dan dat de nieuwe sporthal open gaat. Een definitief standpunt over dit onderwerp zal in 2015 genomen moeten worden en is afhankelijk van de staat van onderhoud van de sporthal op dat moment.

Conclusie overdekte sportaccommodatie

Het vorenstaande betreft een collegestandpunt. Aangezien het een bevoegdheid van uw raad is om te bepalen wat voor type indoor sportvoorziening wordt teruggebouwd, dient over dit principiële onderwerp een formeel standpunt door de raad te worden ingenomen. Ons college stelt u, onder verwijzing naar vorengenoemde overwegingen, voor om wat betreft de overdekte sportaccommodatie in de planvorming uit te gaan van een nieuwe sporthal in Egmond aan Zee.

III. De natte voorziening

Over het al dan niet terugbouwen van een natte voorziening (hierna te noemen: zwembad) in Egmond aan Zee is vanaf 2008 veel gezegd en geschreven. Het voert in dit kader te ver om alle stukken en vergadermomenten over dit onderwerp aan te halen. In essentie is, na het raadsbesluit van 24 juni 2008, het volgende over dit onderwerp te benoemen.

Het adviesbureau ZKA Consultants & Planners heeft de onderzoeksopdracht gekregen en het rapport is in september 2009 ontvangen, waarna op 7 januari 2010 een informatieavond voor de raad is gehouden waar ZKA het rapport heeft gepresenteerd en toegelicht.

Kort samengevat zijn in het rapport van ZKA van september 2009 de volgende conclusies getrokken:

- Een instructiebad in Egmond aan Zee zal per jaar circa 57.000 bezoekers kunnen trekken. Dat is te weinig voor een rendabele exploitatie. Een instructiebad kan alleen met een (forse) gemeentelijke bijdrage worden geëxploiteerd;
- Een subtropisch-/recreatiebad zal per jaar circa 84.000 bezoekers kunnen trekken. Dat is te weinig voor een rendabele exploitatie. Een recreatiebad kan alleen met een (forse) gemeentelijke bijdrage worden geëxploiteerd;
- Een wellnessvoorziening is redelijk kansrijk, met een bezoekersaantal (afhankelijk van concept, grootte en exploitant) van circa 80.000-200.000 bezoekers per jaar;
- Een multifunctionele sportvoorziening is kansrijk, het bezoekersaantal is afhankelijk van de (combinatie van) functies.

In april 2011 is in opdracht van GroenLinks Bergen de notitie "Zwemmen in mogelijkheden" (Verkenning van de mogelijkheden voor een nieuwe zwemvoorziening in Egmond aan Zee) aan de gemeente Bergen overhandigd. Door de opstellers van de notitie, twee particulieren uit Egmond, worden – impliciet – in de notitie drie conclusies getrokken:

- De bevolking heeft behoefte aan een sport- en zwemvoorziening in Egmond aan Zee;
- Er zijn goede marktkansen voor een multifunctionele sportvoorziening;
- Er zijn redelijke marktkansen voor een wellnessvoorziening.

Deze conclusies komen in principe overeen met de conclusies van ZKA uit september 2009. Verder worden in de notitie geen expliciete conclusies getrokken over wat de argumenten betekenen voor de haalbaarheid van een zwemvoorziening. Ook is er geen berekening getoond met betrekking tot de onderbouwing van het marktpotentieel van een nieuwe zwemvoorziening. Ons college beschouwt de notitie van GroenLinks dan ook als een poging om de kennelijk levende

behoefte in Egmond aan Zee aan een zwemvoorziening nog eens goed onder de aandacht te brengen en de discussie over nut en noodzaak ervan naar de volgende fase te brengen. Er is behoefte aan duidelijkheid over de zwemvoorziening in Egmond aan Zee.

De vier sporen

Ons college heeft de haalbaarheid van de volgende vier scenario's onderzocht.

1. Door de gemeenten Castricum, Heiloo en Bergen is in 2012 gezamenlijk opdracht verleend voor een breed haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijkheden van een regionaal zwembad;
2. Er is bestuurlijk overleg geweest met gemeente Alkmaar over de plannen van een zwembad in de Westrand;
3. aan ZKA is opdracht verleend voor het onderzoeken van de haalbaarheid van een zwembad als onderdeel van een multifunctionele voorziening op het Watertorenterrein;
4. Hotel Zuiderduin heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een zwembad met wellnessvoorziening.

Wat betreft een invulling van het Watertorenterrein als wellnessvoorziening is uit nadere bestudering van het daarvoor noodzakelijke programma en de beschikbare fysieke ruimte ter plaatse, door ZKA geconcludeerd dat een dergelijke invulling wellicht minder wenselijk is. Het concept van een wellnessvoorziening impliceert een relatief grote ruimteclaim (bebouwing, een ten behoeve van privacy van de bezoekers afgeschermd buitenterrein en een grote parkeervoorziening), dat het stedenbouwkundig te geforceerd wordt om dit op het Watertorenterrein te projecteren. ZKA heeft zich derhalve beperkt tot een onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctionele sportvoorziening, al dan niet met een zwembad als onderdeel hiervan.

Ad 1. De haalbaarheid van een regionaal zwembad

In opdracht van de gemeenten Heiloo, Castricum en Bergen is in 2012 door het bureau Drijver & Partners een onderzoek uitgevoerd naar de marktkansen voor een regionaal zwembad (bijlage 2). De gemeente Bergen heeft in dit verband de locatie Watertorenterrein in Egmond aan Zee als gewenste locatie aangedragen. De criteria, waaraan het zwembad moet voldoen zijn:

- Een functioneel (doelgroepen)zwembad;
- Geschikt voor verenigingen, lezswemmen, ouderen, gezinnen, mensen met een beperking en andere specifieke doelgroepen;
- Een ontmoetingsplek voor iedereen (sport, bewegen en ontspanning);
- Een ontmoetingsplek voor de jeugd in de zomer (in de open lucht).

De (relevante) conclusies zijn als volgt:

- Een regionaal zwembad vraagt circa 950 m² overdekt zwemwater, bestaande uit 3 baden en een buitenbad van circa 425 m², inclusief buitenpeuterbad;
- Het potentieel van het bad is circa 277.000 bezoeken;
- De locatie Watertorenterrein in Egmond aan Zee behoort niet tot de voorkeurslocatie(s);
- Het verwachte investeringsniveau is circa € 10.500.000,- in de optimale variant en € 7.000.000,- in de minimum variant;
- Het verwachte tekort (incl. kapitaallasten) bedraagt gezamenlijk voor de drie gemeenten in de optimale variant € 880.500,- per jaar en € 571.600,- per jaar bij de minimumvariant.

De drie gemeenten zouden samen verantwoordelijk worden voor de realisatie en de exploitatie van het zwembad.

Ad 2. Overleg met Alkmaar inzake plannen voor de sportcluster Westrand

Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de gemeente Alkmaar in verband met de visie van Alkmaar over het al dan niet realiseren van een nieuw gemeentelijk zwembad als onderdeel van

de uit te breiden sportcluster in de Westrand van Alkmaar. Het antwoord was duidelijk. Alkmaar houdt vast aan de huidige zwembaden Hoornse Vaart en de Hout. De gemeente Alkmaar is niet voornemens in het uit te breiden sportcluster een gemeentelijk zwembad te projecteren.

Ad 3. Het zwembad als onderdeel van de multifunctionele accommodatie

Aan het adviesbureau ZKA is gevraagd inzicht te geven in de marktkansen van een multifunctionele sportvoorziening op het Watertoren terrein in Egmond aan Zee. De scenario's kunnen theoretisch uiteenlopen van een nulscenario (en dus louter woningbouw) tot een maximaal scenario met zwembad, sportzaal en ondersteunende voorzieningen (bijlage 3).

In het kader van de marktconsultatie is ZKA in contact geweest met Aqua Concepten. Dit bedrijf acht in Egmond aan Zee kansen aanwezig om, zonder een bijdrage van de gemeente in de bouw of exploitatie, een rendabele multifunctionele accommodatie met zwembad, te realiseren. Men verwacht een gezonde bedrijfsvoering te krijgen door de combinatie van diverse, elkaar versterkende functies (zie bijlage 4). Het is overigens voor Aqua Concepten niet rendabel, en daarom ook niet aan de orde, dat er zowel een zwembad op het Watertoren terrein als bij hotel Zuiderduin wordt gerealiseerd. Dit impliceert dat er een keuze gemaakt moet worden.

Aqua Concepten gaat uit van de volgende functies en oppervlakten:

- Sporthal/zaal 1100 m²
- Fitness 500-700 m²
- Zwembad 400-450 m²
- Praktijkruimte 300-400 m²
- Entree/horeca 400-500 m²
- Kleedruimte 350-400 m²
- Facilitair 200 m²
- Detailhandel 900-1200 m²
- (Zorg)wonen 1300 m² (20 stuks)
- Parkeren 3850 m²

Uit deze opsomming is op te maken dat er relatief veel functies aan het zwembad moeten worden toegevoegd om een rendabel concept te krijgen. Daarbij valt op dat het aantal m² dat voor het zwembad wordt gereserveerd, in relatie tot de overige functies vrij mager is. Dat wordt verklaard door het gegeven dat men uitgaat van een relatief klein zwembad: 9 meter x 15 meter. Deze afmeting is feitelijk te klein voor de beoogde doelgroepen in Egmond aan Zee. Om aan de eisen van de verenigingen en bezoekers te kunnen voldoen dient het zwembad een lengte van 25 meter te hebben met een diepte van minimaal 3 meter (om te kunnen duiken). Het concept van Aqua Concepten is voor Egmond aan Zee dan ook niet toereikend. De verwachting is niet dat een bad met een lengte van 15 meter tot veel bezoeken zal gaan leiden wanneer er grotere alternatieven in de omgeving zijn.

Afgezien van deze constatering, acht ons college het door Aqua Concepts B.V. voorgestane ruimtebeslag en de noodzakelijk geachte bebouwing tot 4 bouwlagen uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Aan Aqua Concepten is door onze adviseur ZKA de vraag voorgelegd wat de financiële gevolgen voor de gemeente Bergen zijn, indien men in het multifunctionele concept ook uit gaat van een zwembad van 12 x 25 meter, zoals hotel Zuiderduin. Uit informatie van Aqua Concepten is gebleken dat in dat hypothetische geval een eenmalige bijdrage van de gemeente Bergen wordt verwacht van € 2.000.000,- in de investering en € 195.000,- in de jaarlijkse exploitatie. Met het vermelden van deze bedragen gaat Aqua Concepts er tevens van uit dat de exploitatie van de sporthal/zaal voor rekening van de gemeente is.

Ad 4. Het principeverzoek van hotel Zuiderduin

Hotel Zuiderduin in Egmond aan Zee is voornemens grootschalig te investeren en te verbouwen in het hotel. Hiertoe zijn twee principeverzoeken ingediend. Het eerste principeverzoek voorziet onder meer in het vernieuwen van het bestaande recreatiebad, de realisatie van een nieuw openbaar 25 meter zwembad, de realisatie van een nieuwe vergader/congresruimte en de uitbreiding van de fitness ruimte (bijlage 5). Deze ontwikkelingen zijn intern in het bestaande hotel en gaan ten koste van parkeerplaatsen. De parkeeropgave als gevolg van de nieuwe invullingen en de parkeerplaatsen die verdwijnen is: 224 niet-openbare parkeerplaatsen. Het tweede principeverzoek omvat de realisatie van een parkeervoorziening met in totaal 240 niet-openbare parkeerplaatsen naast/onder het gemeentelijk monument Torensduin. Initiatiefnemers, de heren T. en R. Groot van hotel Zuiderduin hebben aangegeven dat beide ontwikkelingen voor hun rekening en risico zijn.

In dit verband heeft ons college het volgende overwogen.

Zwembad/wellness center

Het voornemen van het hotel is om het wellness centrum (waaronder de sauna) te vernieuwen en te vergroten en een nieuw 25 meter zwembad te realiseren. Dat nieuwe zwembad is openbaar en dus toegankelijk voor de inwoners en bezoekers van Egmond aan Zee. Het tarief zal marktconform zijn, hetgeen impliceert dat men zich richt op de tarieven van omliggende zwembaden, zoals bijvoorbeeld De Beeck en de Hoornse Vaart. De reddingsbrigade, duikvereniging en zwemvereniging kunnen gebruik maken van het bad. De heer R. Groot heeft in de overleggen op 3 april en 7 mei 2012 onder meer gesteld dat de investering en de exploitatie van dat zwembad voor hotel Zuiderduin is.

Torensduin

Het Torensduin is het restant van enkele onbebouwde duinen die binnen de bebouwing van Egmond waren gelegen. Het duin vormt een markante plek en wordt gezien als een 'ingang' van het dorp. Vanaf het duin kan een groot deel van het dorp overzien worden en is er uitzicht op de zee. Het Torensduin herinnert aan de tijd dat er een vuurtoren op stond. Het duin is een onderdeel van het omringend, en op deze plaats naar binnentredend, duinlandschap. Boven op het duin is een uitkijkpost, die via een trap bereikbaar is en onder andere een mooi uitzicht geeft over de oude kern. De voormalige bibliotheek, Torensduin 1, ligt aan de voet van het duin.

Het Torensduin is een beschermd gemeentelijk monument. De motivatie voor deze aanwijzing is als volgt: *"Grote landschappelijke waarde en beeldbepalende functie voor het dorp. Voorts heeft het duin een historische waarde in verband met de voormalige plaats van een vuurbaken(toren)."* Het is een karakteristiek en historisch element voor het dorp.

Over de betekenis voor de fauna is weinig bekend. Het Torensduin vormt leefgebied voor diverse vlinder- en sprinkhaansoorten. Het betreft soorten die ook in het duingebied buiten de bebouwing voorkomen. De begroeiing van het Torensduin bestaat, met name aan de zuidzijde, uit een vegetatie met o.a. soorten uit het 'zeedorpenlandschap'. Dit type vegetatie komt verder voor in het duingebied rondom Egmond aan den Hoef. Minder algemene soorten die voorkomen op het Torensduin zijn fakkkelgras, slangenkruid, tijm, kruipend stalkruid, zachte haver en diverse walstrosoorten. De begroeiing is daarmee waardevol. Zeker gezien het feit dat de locatie midden in de bebouwing is gelegen. De noordzijde van het duin is meer verstruweeld. De begroeiing is hier minder soortenrijk. Bij een globale inventarisatie in 2010 zijn meer dan zestig verschillende plantensoorten aangetroffen op het Torensduin.

Uit bovenstaande overwegingen is op te maken dat de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het Torensduin groot is.

Het bouwplan

Over de verschijningsvorm van het bouwplan voor de parkeergarage is veelvuldig en goed overleg geweest met de aanvragers. In eerste opzet voorzag het bouwplan van de parkeervoorziening in een vijf laagse parkeerbak voor 520 parkeerplaatsen, waarbij de bovenste parkeerlaag onoverdekt was. Dat was uit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Na overleg zijn de plannen zo aangepast dat alleen de strikt noodzakelijke parkeerplaatsen zijn ingetekend (224 in plaats van 520). Op deze locatie zijn de geprojecteerde extra openbare parkeerplaatsen niet nodig. Hierdoor is het bouwplan beperkt tot 2 ondergrondse parkeerlagen. Daarnaast is de parkeerbak smaller geworden, waardoor het Torensduin zo veel mogelijk ongemoeid en dus intact kan blijven. De parkeerbak is hierdoor grotendeels onder de strook grond geprojecteerd waar zich momenteel de botenopslagplaats bevindt. Het voorstel is dat het gebouw van de voormalige bibliotheek Torensduin 1 verwijderd wordt. Afgezien van het gegeven dat het denkbaar is dat de parkeerbak deels onder dat gebouwtje is geprojecteerd, verpaupert het gebouw ook langzaam. Het uitgangspunt is dat de parkeerbak na realisatie volledig aan het zicht onttrokken is. Een extra entree is dan ook uit landschappelijk oogpunt ongewenst. Daarnaast is een extra entree verkeerskundig ongewenst. Daarom is het de bedoeling om de nieuwe parkeerbak te verbinden met de bestaande parkeergarage in Zuiderduin (hierbij dient wel rekening gehouden te worden met kabel en leidingen). De bestaande entree naar de parkeergarage onder hotel Zuiderduin doet dan meteen dienst als entree naar de nieuwe parkeervoorziening onder Torensduin. Ook is het voorstel dat het Torensduin, vanwege de monumentenstatus, eigendom blijft van de gemeente Bergen, waardoor de parkeervoorziening in erfpacht uitgegeven zal worden. Dit principe moet nog nader worden uitgewerkt en hierover wordt uw raad in een later stadium nader gerapporteerd.

In het principe-bouwplan is op verzoek van de gemeente geen voorstel gedaan over een nieuwe invulling van het perceel Torensduin 1, aangezien ons college zich eerst wil beraden over de stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij eventuele verdere uitwerkingen van het onderhavige bouwvoorstel, kan dat perceel mogelijk in een later stadium worden ingebracht en verwerkt in de tekeningen. Uw raad wordt wel voorgesteld krediet beschikbaar te stellen voor de sloop van het pand Torensduin 1. Deze kosten zijn ingeschat op € 47.500 excl. BTW. Ons college stelt voor het vrijkomende perceel tijdelijk met zand en helmgras in te richten zodat een eenheid ontstaat met het Torensduin. De kosten van een dergelijke tijdelijke invulling zijn geraamd op € 10.000. Ook hiervoor wordt gevraagd krediet beschikbaar te stellen.

Conclusie zwembad

Gelet op vorenstaande overwegingen, stellen wij uw raad het volgende voor:

1. Gezien het gestelde in het Coalitieakkoord ten aanzien van de investering en exploitatie van een zwemvoorziening, alsmede gelet op het gegeven dat locatie Watertoren in het rapport is afgevallen als potentiële locatie voor het gezamenlijke regionale zwembad, zijn geen redenen aanwezig om de haalbaarheid van een regionale zwemvoorziening verder te onderzoeken;
2. Gelet op de door de marktpartij verwachte bijdrage van de gemeente Bergen in de investering en exploitatie van een 25 meter zwembad als onderdeel van een multifunctionele accommodatie op het Watertoren terrein, alsmede gelet op de ongewenste stedenbouwkundige situatie die in dat verband zal ontstaan, in verdere planvorming in principe niet meer uitgaan van een multifunctionele voorziening met zwembad op het Watertoren terrein;
3. In beginsel positief te reageren op het initiatief van hotel Zuiderduin voor het realiseren van een openbaar 25 meter zwembad en het realiseren van een ondergrondse parkeergarage naast/onder Torensduin onder de volgende voorwaarden:
 - De investering en de exploitatie van het zwembad zijn voor rekening en risico van hotel Zuiderduin;
 - De tarieven voor het zwembad dienen marktconform te zijn en het is de intentie dat de reddingsbrigade, de duikvereniging en zwemverenigingen in Egmond aan Zee tegen redelijke condities gebruik kunnen maken van het zwembad;

- De investering en de exploitatie van de ondergrondse parkeergarage zijn voor rekening en risico van hotel Zuiderduin;
- De ondergrondse parkeergarage naast/onder Torensduin is het directe gevolg van (en dus onlosmakelijk verbonden aan) de realisatie van een openbaar 25 meter zwembad in hotel Zuiderduin;
- De ondergrondse parkeergarage wordt op een wijze uitgevoerd waarbij de inbreuk op de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden het minst bezwarend is, waarbij het de voorkeur van de gemeente heeft dat er één gecombineerde entree is van/naar de parkeergarage onder hotel Zuiderduin en onder Torensduin;
- Het gemeentelijk monument Torensduin blijft eigendom van de gemeente. Uitgifte in erfpacht van de benodigde grond ligt dan ook in de rede.

Met dit voorstel wordt zo veel als mogelijk tegemoet gekomen aan de in hoofdstuk I beschreven mis-match (overcapaciteit) ten aanzien van het gemeentelijk zwembad. In theorie is er met de aanwezigheid van zwembad De Beeck reeds sprake van een dergelijke overcapaciteit. Over dat zwembad wordt in dit voorstel geen uitspraken gedaan. Doordat in Egmond aan Zee in principe wel wordt gekozen voor een zwembad, maar dat het initiatief (en dus het risico) daarvoor wordt overgelaten aan de private sector, zal de mis-match in ieder geval niet toenemen. Wel kan dit leiden tot vermindering van inkomsten voor de Beeck door vertrek van genoemde verenigingen.

IV. Het project Dorp en Duin

Het onderzoek naar de fusielocatie voor de voetbalclubs Egmondia en Zeevogels is, mede op verzoek van de provincie Noord Holland, opgeschaald naar een planologische visie voor het gebied tussen de Watertorenweg en de oostkant van Egmond aan den Hoef, waarin de functies wonen, voorzieningen en natuur op integrale wijze met elkaar worden beschouwd. Het is hierbij de opgave tevens een nieuw landschap te ontwerpen dat kwaliteit toevoegt aan de omgeving en mogelijke probleemplekken oplost.

Door dhr. Pepijn Godefroy van bureau LA4SALE zijn 3 hoofdmodellen gemaakt, met 3 submodellen (bijlage 6). In de 3 submodellen behoort het perceel Sportlaan 2 niet tot het plangebied. Dit perceel is eigendom van de heer Van Balen. Het perceel is weliswaar te koop aangeboden aan de gemeente Bergen, maar het college acht het raadzaam met de planuitwerking tevens rekening te houden met de optie dat dit perceel niet gekocht wordt.

Er zijn drie ontwikkellocaties in beeld: Sportlaan/Watertorenterrein, het Delverspad en Egmond aan den Hoef Oost (hierna te noemen: Oost). In alle varianten gaat het om een combinatie van sport, wonen en natuur. Per model is de invulling als sportcomplex leidend. De twee overige modellen zijn in dat geval als nieuwe woningbouwlocatie ingetekend.

Voor wat betreft de locatie van de sporthal is het uitgangspunt dat in alle modellen de nieuw te bouwen sporthal in Egmond aan Zee terugkomt. In het belang van de overzichtelijkheid van de te onderzoeken modellen, heeft ons college het aanvankelijke onderzoeksmodel waarbij sporthal De Watertoren niet wordt gesloopt, losgelaten. Over dit uitgangspunt is bestuurlijk overleg gevoerd met het Actiecomité Behoud Watertoren.

A. Het programma

Voor het sportcomplex is het volgende programma aangehouden:

- 4 voetbalvelden (waarvan 2 kunstgras);
- 6 tennisbanen met clubgebouw van circa 100 m²
- Jongerencentrum van circa 100 m²

- Sporthal van 1800 m² en indien in combinatie met clubgebouwen voetbal heeft de sporthal een oppervlakte van 2200 m².

Voor de woningbouw is het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bergen toegepast, hetgeen inhoudt dat 30% van de nieuwbouw in categorie 1, 10% in categorie 2 en 60% in de vrije sector wordt gerealiseerd.

B. De modellen

De studie van LA4SALE is op 14 februari 2013 tijdens een presentatie avond aan uw raad getoond. De studie is als bijlage 7 bij dit voorstel gevoegd. De uitwerkingen suggereren een grote mate van concreetheid maar dat is niet zo. Het is de werkwijze van LA4SALE dat men tot in detail aangeeft wat de ruimtelijke consequenties van modellen zijn, maar over deze modellen dient nog overleg plaats te vinden met eigenaren, omwonenden en de provincie en daarnaast zal nog onderzoek moeten worden gedaan naar de uitvoerbaarheid van de plannen. De uitwerkingen moeten worden beschouwd als een eerste voorzet en zullen zeker nog aan verandering onderhevig zijn. Het idee is dat het voorkeursmodel nader wordt uitgewerkt en dat hierover met alle actoren nog overleg plaatsvindt voordat het een status krijgt waarover bijvoorbeeld overeenkomsten gesloten worden.

In essentie komen de voorstellen op het volgende neer.

Sportlaan

In model 1 “sporten aan de Sportlaan” kunnen drie van de vier benodigde velden precies tussen de bestaande duinvormen met bomen geplaatst worden. Het vierde veld komt op de plaats van het voormalige zwembad en de te slopen sporthal. Waar oorspronkelijk 69 woningen zijn geprojecteerd, zijn in deze variant 16 woningen bedacht. De zes tennisbanen zijn op het Van Balenterrein geprojecteerd en de nieuwe sporthal is, in combinatie met een nieuw jongeren-centrum en ruimte voor de voetbalclubs op het perceel De Wal geprojecteerd. LA4SALE ziet hier een golvend gebouw waarbij het parkeren deels onder het gebouw is bedacht. In dit model zijn aan het Delverspad 147 woningen ingetekend en in Oost zijn 66 woningen geprojecteerd.

In de subvariant model 1b maakt het perceel Sportlaan 2, van de heer Van Balen geen onderdeel uit van het plangebied. Dat betekent dat in deze variant geen ruimte is voor de realisatie van 6 tennisbanen. In dit model blijft Tennisclub Hogedijk op de huidige locatie aan de Hogedijk.

Delverspad

In model 2 “sporten aan het Delverspad” zijn de kunstgrasvelden zo dicht mogelijk tegen het Delverspad geprojecteerd. De maat en de vaste vorm van de voetbalvelden maakt dat er niet veel speelruimte is. Ondanks dit gegeven is het bureau LA4SALE er in geslaagd een uitwerking te maken waarbij ook de dorpsrand goed wordt afgehecht. In deze variant zijn op locatie Delverspad, naast het sportcomplex, 77 woningen ingetekend. Aan de Sportlaan is in dit model een woningbouwlocatie met 58 woningen ingetekend die volledig integreert in het duinlandschap. In Oost zijn wederom 66 woningen ingetekend.

De subvariant 2b heeft geen gevolgen voor locatie Delverspad en Oost. In deze subvariant maakt (analoog aan model 1b) het Van Balen terrein geen onderdeel uit van het plan en is de sporthal dientengevolge geprojecteerd op het terrein van De Wal. Dat heeft tot gevolg dat aan de Sportlaan dan 42 woningen komen.

Oost

In model 3 “sporten in Oost” wordt ten oosten van Egmond aan den Hoef een nieuw ruimtelijk landschap gerealiseerd, waarbij niet te krampachtig wordt omgegaan met de openheid. Er is een

nieuwe groene structuur bedacht waarbij eventueel ook ruimte is voor een mogelijke nieuwe brede school. Naast het sportcomplex zijn hier 66 woningen geprojecteerd. Aan de Sportlaan is in dit model een woningbouwlocatie met 58 woningen ingetekend en aan het Delverspad zijn 147 woningen ingetekend.

De subvariant 3b heeft geen gevolgen voor locaties Oost en Delverspad. In deze subvariant maakt (analoog aan model 1b) het Van Balen terrein geen onderdeel uit van het plan en is de sporthal dientengevolge geprojecteerd op het terrein van De Wal. Dat heeft tot gevolg dat aan de Sportlaan dan 42 woningen komen.

C. Samenvatting van de programma's in de modellen

Er zijn 3 hoofdmodellen met daarbij 3 submodellen. In essentie gaat het om de volgende programma's:

Model 1

Sportlaan: 16 woningen, voetbalcomplex en sporthal op perceel De Wal, tenniscomplex op perceel Van Balen
Delverspad: woningbouwlocatie met 147 woningen
Oost: woningbouwlocatie met 66 woningen

Model 1b

Sportlaan: voetbalcomplex, sporthal op perceel De Wal en 16 woningen
Delverspad: woningbouwlocatie met 147 woningen
Oost: woningbouwlocatie met 66 woningen

Model 2

Sportlaan: woningbouwlocatie met 58 woningen en sporthal op locatie Van Balen
Delverspad: voetbal en tenniscomplex en woningbouwlocatie met 77 woningen
Oost: woningbouwlocatie met 66 woningen

Model 2b

Sportlaan: woningbouwlocatie met 42 woningen en sporthal op locatie De Wal
Delverspad: voetbal en tenniscomplex en woningbouwlocatie met 77 woningen
Oost: woningbouwlocatie met 66 woningen

Model 3

Sportlaan: woningbouwlocatie met 58 woningen en sporthal op locatie Van Balen;
Delverspad: woningbouwlocatie met 147 woningen
Oost: woningbouwlocatie met 66 woningen en een voetbal en tenniscomplex.

Model 3b

Sportlaan: woningbouw met 58 woningen en sporthal ter plaatse van De Wal
Delverspad: woningbouw met 147 woningen
Oost: woningbouw met 66 woningen en een voetbal en tenniscomplex

D. Bouwstenen voor het bepalen van het voorkeursmodel

Onderstaande overwegingen, adviezen en meningen zijn relevant voor een voorkeursmodel:

- Landschappelijke inpasbaarheid;
- voetbalclubs vv Egmondia en vv Zeevogels en tennisclub Hogedijk;
- inwoners Egmond aan den Hoef en Egmond aan Zee;
- Sportraad BES;
- Klankbordgroep Sportvoorzieningen in de Egmond;
- Grondeigenaren;

- Juridische haalbaarheid;
- Provincie Noord-Holland
- Termijn van realisatie
- Diverse planologische overwegingen;
- Financiële gevolgen voor de gemeente Bergen;
- Ontvangen reacties van PWN en Makelaarskantoor Kuyper & Blom

Landschappelijke inpasbaarheid

Ons college betreft de stelling dat het landschapsarchitectenbureau LA4SALE er in is geslaagd voor alle modellen uitwerkingen te maken die uit landschappelijk oogpunt een impuls voor het betreffende gebied in zich hebben en in ieder geval allen acceptabel zijn. Over dit onderwerp is in het voortraject veel discussie geweest. Dat is op zich niet vreemd, want een ieder kan en mag een mening hebben over de kwaliteit van een bepaalde stedenbouwkundige uitwerking. Om deze overweging zo veel als mogelijk te objectiveren en te kunnen wegen heeft ons college het kwaliteitstam (Q-team) Dorp en Duin ingesteld. In het Q-team zitten, naast de heer P. Godefroy van bureau LA4SALE, een landschapsarchitect, een stedenbouwkundige, een afgevaardigde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en een deskundige op het gebied van cultuurhistorie. Dit onafhankelijke team van deskundigen komt tot de conclusie dat **model 3** de beste ruimtelijke kwaliteit heeft. Het advies van het Q-team Dorp en Duin is als bijlage 8 bij dit voorstel gevoegd.

Ons college heeft de studie van LA4SALE op 10 juli jl. ook voorgelegd aan de provinciale adviescommissie ARO voor een pre-advies maar de commissie acht zich (nog) niet in staat om dat af te geven. De commissie heeft behoefte aan nadere informatie en een analyse op hoger schaalniveau. Kortom, de ARO heeft geen voorkeur uitgesproken.

Standpunt voetbalclubs v.v. Egmondia en v.v. Zeevogels en tennisclub Hogedijk

Met brieven van 13 maart 2013 en 3 april 2013 (bijlage 9) hebben de besturen van v.v. Egmondia en v.v. Zeevogels melding gedaan van de uitkomsten van een Algemene Ledenvergadering bij beide voetbalverenigingen op 12 maart 2013. Door beide Algemene Ledenvergaderingen is het volgende besloten:

1. De wens om te fuseren is bevestigd;
2. Het Delverspad wordt aangewezen als eerste fusielocatie;
3. De Sportlaan wordt aangewezen als tweede fusielocatie (dit besluit impliceert dat deze fusielocatie wordt aangewezen indien het niet haalbaar is om een fusie op het Delverspad te realiseren);
4. De locatiekeus van de gemeenteraad wordt door beide verenigingen gerespecteerd;
5. De locatie Egmond aan den Hoef-Oost is geen optie als fusielocatie.

Oftewel, de voetbalclubs opteren voor **model 2**. Model 3 is geen optie. Model 1 is de tweede fusielocatie.

Tennisclub Hogedijk heeft de voorkeur uitgesproken voor **model 2**. Daarmee is men centraal gelegen. Model 3 heeft geen steun van de club en model 1 heeft weinig tot geen draagvlak bij de achterban van TC Hogedijk.

Digitale raadpleging project Dorp en Duin

Van 10 april tot 1 mei 2013 heeft de digitale raadpleging van de inwoners van Bergen (met name de inwoners uit de Egmond) via de website Dorp en Duin onder regie van het door ons college ingeschakelde bureau Over Morgen plaats gevonden. In het eindrapport van 3 juni zijn de conclusies samengevat. Het rapport is als bijlage 10 gevoegd bij dit voorstel.

In totaal waren er 1.878 unieke bezoekers (90 bezoekers per dag) en hebben uiteindelijk 392 mensen meegedaan aan de raadpleging. Uit Egmond aan Zee waren er 179 reacties. Uit Egmond aan den Hoef hebben 174 personen meegedaan en uit Egmond Binnen hebben 15 respondenten

meegedaan. Saillant is overigens dat er nagenoeg geen reacties uit Bergen en Schoorl zijn ontvangen.

De modellen zijn beoordeeld op de volgende 5 criteria: ligging en bereikbaarheid sportvelden, ligging en bereikbaarheid sporthal, ruimtelijke inpassing sport, ruimtelijke inpassing wonen en ruimtelijke inpassing natuur.

Conclusie is dat de waardering voor **model 1 en model 2 nagenoeg gelijk** is. Model 1 scoort een gemiddelde van 3,6 sterren (op een schaal van 5) en model 2 scoort een 3,5. Model 3 wordt duidelijk lager gewaardeerd: een gemiddelde van 2,1 op deze schaal van 5.

Aan de respondenten is gevraagd aan te geven of de criteria 'tijd' en 'geld' belangrijk zijn bij de afwegingen tussen de drie modellen. Gebleken is dat zowel het criterium tijd als het criterium geld belangrijk wordt gevonden. De waardering van beide criteria ligt tussen de 3 en 4 sterren.

Uit het rapport is ook op te maken dat opvallend veel respondenten in meer of mindere mate vragen hebben over de nut en noodzaak van het verplaatsen van tc Hogedijk naar een nieuwe sportaccommodatie.

Door bureau Over Morgen is geconcludeerd dat, gelet op het aantal deelnemers (392) dat heeft meegedaan, de raadpleging succesvol is geweest. De digitale raadpleging is een duidelijke bouwsteen in dit proces. Met dit rapport kan volgens deze deskundigen een inschatting worden gemaakt van de maatschappelijke haalbaarheid/acceptatie van de voorstellen. De conclusie is dat er maatschappelijk draagvlak is voor modellen 1 en 2. Voor model 3 is duidelijk minder draagvlak onder de inwoners.

Advies Sportraad BES

Door Sportraad BES is in twee instanties advies gegeven over de nieuwe sportlocatie. Op 1 mei is het advies ontvangen. Dit advies riep voor ons college een aantal vragen op. Deze vragen hebben wij bij brief van 24 juni gesteld en de reactie van Sportraad BES is op 31 juli ontvangen. De correspondentie met Sportraad BES is als bijlage 11 bij dit voorstel gevoegd. Duidelijk is dat de Sportraad BES een groot pleitbezorger is van een fusie tussen beide voetbalclubs. Daar hoort de tennisclub Hogedijk, wat Sportraad BES betreft, bij. Men komt gemotiveerd tot een voorkeur voor **model 2**. Argumenten als wens van de clubs, centrale ligging, bereikbaarheid en toekomstbestendigheid hebben voor Sportraad BES de doorslag gegeven.

Klankbordgroep Sportvoorzieningen in de Egmond

Bijlage 12 is het verslag van de vijfde bijeenkomst van de Klankbordgroep. In deze vergadering is een ieder gevraagd zijn of haar standpunt over de fusielocatie en dus de modellenstudie te vermelden. Gelet op de samenstelling van de klankbordgroep had (en heeft) ons college niet de ambitie een unanieme uitspraak te krijgen. Dat is, gelet op de verschillende en ook uiteenlopende belangen van de deelnemers niet aan de orde. De bedoeling van de agendering van dit onderwerp in de klankbordgroep is proberen te bereiken dat een discussie gevoerd kan worden en dat men begrip heeft voor verschillende argumenten. Uit de beraadslagingen is op te maken dat een meerderheid opteert voor **model 2**. Duidelijk is dat geen van de aanwezigen een voorkeur heeft voor model 3.

Standpunt grondeigenaren

De velden van v.v. Egmondia, het Watertorenterrein en het perceel De Wal zijn eigendom van de gemeente Bergen. De heer B. van Balen heeft zijn perceel aan de Sportlaan 2 te koop aangeboden aan de gemeente Bergen.

In Oost, is ontwikkelaar Planresearch B.V. eigenaar van de gronden. Deze ontwikkelaar heeft aangegeven medewerking te verlenen aan alleen woningbouw of woningbouw in combinatie met een sportcomplex.

In plandeel Delverspad heeft de gemeente eveneens geen eigendom. Het v/m AZC-terrein is eigendom van Bouwfonds en het naastgelegen perceel is eigendom van J.P. Ory B.V. Beide ontwikkelaars hebben een uitgesproken voorkeur voor de variant met sport op de Sportlaan en woningbouw op het Delverspad, oftewel **model 1** (zie brieven en mail, bijlage 13). In de optiek van de projectontwikkelaars moeten de functies sport en wonen niet in directe nabijheid van elkaar gerealiseerd worden. Dat vinden zij enerzijds zonde van de fraaie landschappelijke afronding van het dorp zoals door LA4SALE is getekend en anderzijds betreffen het planologische functies die zich niet goed met elkaar verhouden.

De Raad Vastgoed BV is eigenaar van het perceel waarop onder meer de Rijksmonumentale molen achter de Egmonderstraatweg staat. Deze ontwikkelaar heeft ook de strook grond die tot aan het Delverspad strekt in eigendom. Ofschoon er geen veld op die grond is geprojecteerd, zal er wel een zakelijk recht gevestigd moeten worden om het vierde veld te bereiken. Daarvoor dient er een stuk grond gekocht te worden. De Raad Vastgoed B.V. heeft eerder aangegeven hiertoe bereid te zijn mits er een planologische ontwikkeling rond de molen kan plaatsvinden. Gedacht wordt aan de realisatie van 30 recreatiewoningen. Dit is in strijd met het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Kernen Egmond. Op een tweetal agrarische percelen in de westhoek van dit gebied is een sportveld geprojecteerd. Deze percelen zijn eigendom van particulieren. De eigenaren van deze percelen hebben aangegeven de grond niet voor een agrarische prijs te willen verkopen. Als hier geen woningen kunnen komen (en dat is het geval) wil men wel verkopen voor een prijs die bij woningbouw hoort. Een benadering die voor ons college onlogisch, onredelijk en dus ook niet aan de orde is. Vanwege de vertrouwelijke aard van het gesprek is het verslag ter inzage gelegd in de raadsportefeuille. De conclusie van ons college naar aanleiding van dit gesprek is dat het niet de verwachting is dat de gemeente Bergen en de eigenaren van de benodigde percelen op minnelijke wijze tot een overeenkomst zullen komen.

Voor de uitvoering van model 2 zijn zowel de gronden van De Raad Vastgoed en de percelen in de westhoek nodig. Dat geldt niet voor de modellen 1 en 3, aangezien daarin alleen woningbouw is geprojecteerd op het Delverspad. Dat betreft enkel de gronden van Bouwfonds en Ory BV.

Juridische haalbaarheid van de modellen

Gelet op het vorenbeschrevene acht ons college het wenselijk helder in beeld te krijgen of de voor realisatie van de plannen noodzakelijke gronden wel ter beschikking kunnen komen en dus ook of de modellen juridisch uitvoerbaar zijn c.q. kunnen zijn. Ons college heeft niet de verwachting dat de gronden van de twee particuliere eigenaren in de westhoek op minnelijke wijze verkregen kunnen worden. Aan het advocatenkantoor Houthoff Buruma is advies gevraagd over de onteigeningsmogelijkheden. De volgende twee vragen zijn gesteld:

1. Kan de gemeente tot onteigening overgaan als de gemeente beschikt over andere locaties waar de voorziening ten behoeve waarvan onteigend zou moeten worden ook kan worden gerealiseerd?
2. Kan de betreffende particulier in het beoogde model onteigening tegenhouden met de stelling dat de gemeente in dat model er ook voor kan kiezen om de sportvelden niet op zijn gronden te projecteren?

De notitie van mr. J.F. de Groot van dit kantoor is als bijlage 14 bij dit voorstel gevoegd. De conclusie is dat vraag 1 bevestigend moet worden beantwoord, mits via het bestemmingsplan en de onderliggende stukken de 'goede ruimtelijke onderbouwing' is aangetoond. Vraag 2 is ontkennend beantwoord als uit deze zelfde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gekozen variant de beste keuze is. Oftewel, het is in beginsel in juridisch opzicht mogelijk gronden te onteigenen. De vraag of de gemeente Bergen dit middel wil of zou moeten willen toepassen is van een andere orde. Ons college komt hierop terug bij de afweging.

Planning aanleg sportcomplex

Een mogelijke onteigeningsprocedure heeft directe gevolgen voor de planning van de aanleg van het sportcomplex. Indien er onteigend moet worden, zal in algemene zin rekening gehouden moeten worden met een vertraging van circa 3 jaar. Dit is opgebouwd uit 1,5 jaar minnelijk overleg en 1,5 jaar voor het onteigeningstraject. Er dient eerst een bestemmingsplan te zijn vastgesteld, voordat het proces op basis van onteigening formeel-juridisch kan beginnen.

Er van uitgaande dat er eerst een structuurvisie en daarna een bestemmingsplan wordt gemaakt, zal de start aanleg van een sportcomplex indien geen sprake is van onteigening op z'n vroegst in 2016 plaats vinden. Indien er wel onteigend moet worden is dat niet eerder dan in 2018.

Standpunt provincie Noord Holland

Alle ontwikkelingen zijn geprojecteerd buiten bestaand bebouwd gebied.

Dat betekent dat er een vrij zware planologische procedure gevolgd moeten worden om realisatie mogelijk te maken, waarbij de medewerking van de provincie Noord-Holland noodzakelijk is. In dat verband is het wenselijk om in deze fase van het proces een gevoel te hebben bij een mogelijk standpunt van gedeputeerde staten. Op 20 maart 2013. is een informele toelichting gegeven aan gedeputeerde T. Talsma om een eerste reactie te krijgen op de verschillende uitwerkingen.

Van het gesprek is dit korte verslag gemaakt:

Gedeputeerde Talsma heeft lof voor de benaderingswijze en analyse van het gebied zoals gemaakt door LA4SALE. De provincie hecht aan een totaalbeeld en een integrale oplossing voor de diverse vraagstukken. Met de gepresenteerde uitwerkingen wordt hier aan voldaan. Per plandeel is een uitwerking gemaakt dat vervolgens leidt tot 4 modellen. Model 1 voorziet in een sportcomplex aan de Sportlaan in Egmond aan Zee. Model 2a voorziet in een sportcomplex met een sporthal aan het Delverspad, model 2b is een sportcomplex zonder sporthal aan het Delverspad en in model 3 is het sportcomplex aan de oostkant van Egmond aan den Hoef geprojecteerd. Elk model heeft op zich zijn voor- en nadelen, dus op voorhand wordt, op basis van de getoonde tekeningen, niet gesteld dat een van de modellen niet acceptabel is.

Uit landschappelijke overwegingen bestaat de voorkeur voor model 3. Dit gebied is landschappelijk het minst kwetsbaar en hier kan de ruimte worden genomen om het programma op een rustige manier in te passen. In de voorkeur volgt model 1 eigenlijk direct op model 3. Want doordat het 4^e veld op het Watertorenterrein is geprojecteerd, is de inbreuk op het landschap minimaal en kan het sportprogramma inclusief een nieuwe sporthal op een goede manier ingepast worden. Duidelijk is dat het betrekken van het perceel van Van Balen in de planvorming tot een duidelijke meerwaarde kan leiden. Het ecologisch weefsel kan namelijk versterkt worden. Modellen 1 en 3 hebben ook als voordeel dat de woningbouwlocatie in het gebied Delverspad op een fraaie manier vorm gegeven kan worden. De getoonde groene zichtas kan enerzijds aansluiten op de kerk en anderzijds overgaan in natuur met een waterpartij. Dit komt uitgebalanceerd over. De gedeputeerde heeft begrip voor de maatschappelijke roep om het sportcomplex aan het Delverspad te projecteren zoals voorgesteld in modellen 2a en 2b. Ofschoon het programma in dat model wel vol is (zowel woningbouw als sport) zou dat ook tot een acceptabele uitwerking kunnen leiden, mits zorgvuldig vormgegeven en er voor de langere termijn toezicht is op het voorkomen van mogelijke negatieve uitwassen die kunnen horen bij een sportcomplex, zoals reclameborden e.d.

De heer Van Hout geeft desgevraagd aan dat de gemeente Bergen in deze fase van het proces nog geen voorkeur heeft voor een model. Dat is mede afhankelijk van de financiële doorrekeningen die momenteel worden gemaakt en het participatietraject dat in april wordt opgestart. De gedeputeerde is ook geïnteresseerd in die uitkomsten. Afsproken wordt dat de provincie op de hoogte wordt gehouden van alle stappen in het proces. Het innemen van een nader standpunt is pas mogelijk nadat de modellen op een concreter schaalniveau worden uitgewerkt zodat de ruimtelijke effecten van de voorstellen echt goed kunnen worden beschouwd. Voor dit moment in het proces zijn de reacties van de gedeputeerde toereikend voor de gemeente.

Investeringskosten de gemeente Bergen

Door onze externe planeconomisch adviseur Grontmij zijn alle modellen doorgerekend aan de hand van de residuele grondwaardemethodiek. De rapportage met bijlagen is, gelet op het vertrouwelijke karakter van de informatie, bij de griffier ter inzage gelegd. Duidelijk is dat in alle modellen de financiële gevolgen voor de gemeente Bergen groot zijn. Immers, de plannen

voorzien in de bouw van een nieuwe sporthal en het aanleggen van een nieuw sportcomplex. Dergelijke kosten zijn per definitie kosten die door een gemeente gemaakt moeten worden. De mogelijkheden van het gedeeltelijk doorberekenen van de investeringskosten aan de ontwikkelaars/eigenaren van de gronden in de overige plandelen zijn onderzocht. Dat zijn Bouwfonds Vastgoed/J.P. Ory B.V. op locatie Delverspad en Planresearch B.V. in Oost. Daarbij is tevens inzichtelijk gemaakt wat de financiële effecten zijn als de volkshuisvestingsverdeling voor woningbouw over-all wordt toegepast. Oftewel, er wordt niet per locatie de 30-10-60 verhouding toegepast op de nieuwbouw, maar voor de drie plangebieden tezamen. Een groot voordeel van een dergelijke benadering is dat de drie locaties in ruimtelijk opzicht optimaal kunnen worden ingericht. In dit raadsvoorstel worden de uiteindelijke investeringsbedragen afgerond genoemd.

Duidelijk is dat de benaderingswijze waarbij er sprake is van één project met sport en woningbouw in één plangebied voor de gemeente Bergen in financieel opzicht voordelig is. De bijdrage aan de sportinvestering vanuit de woningbouw op de locaties Delverspad en Oost varieert van € 780.000 tot € 1.065.000 afhankelijk per model.

In onderstaand overzicht zijn de totale investeringskosten (dus inclusief sporthal) per model benoemd. Een nadere toelichting/uitwerking is beschreven in het hoofdstuk Financiële consequenties. De bedragen zijn afgerond en op Netto Contante Waarde weergegeven per 1-1-2013.

Model 1	€ -7,6 miljoen
Model 1b	€ -5,4 miljoen
Model 2	€ -7,1 miljoen
Model 2b	€ -6,0 miljoen
Model 3	€ -6,5 miljoen
Model 3b	€ -5,4 miljoen.

De investeringskosten in de submodellen zijn stelselmatig lager dan de hoofdmodellen. Dat laat zich verklaren door het gegeven dat in die modellen het perceel Sportlaan 2 niet hoeft te worden aangekocht. Daarbij geldt dat in model 1b geen ruimte is voor het tenniscomplex. Het investeringsbedrag voor **model 3** is het laagst.

Planologische overwegingen

Alle voorgestelde ontwikkelingen zijn in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat overwogen moet worden of er aanleiding is om het geldende planologische regime te wijzigen. Naast vorengenoemde overwegingen wordt in dat verband ook gekeken naar de consequenties op diverse beleidsvelden, zoals verkeer, landschap, cultuurhistorie, sport, recreatie & toerisme, welzijn, sport, volkshuisvesting en overwegingen voor een goede ruimtelijke ordening. In dit verband heeft ons college het volgende overwogen.

Verkeer

Uit oogpunt van verkeer heeft **model 1** zonder tennis de voorkeur, model 2 volgt kort daarop, model 3 is gezien vanuit verkeer niet wenselijk

- De verkeersdruk wordt in modellen 1 en 2 het meest geconcentreerd op de ontsluitingswegen. In model 3 wordt het verkeer over de erftoegangswegen en door de dorpskern van Egmond aan den Hoef geleid.
- De parkeercapaciteit bij de sportvelden kan, bij model, 1 in de zomermaanden goed worden ingezet als overloopterrein bij piekdruk (zomerdagen in weekenden / vakantie), men kan op de fiets verder en zelfs wandelen richting strand. Voor model 2 worden deze mogelijkheden al beperkter (gezien de grotere loopafstanden). Bij model 3 zal bij gebruik van deze parkeercapaciteit t.b.v. stranddrukke een combinatie met fietsoverstap de enige

reële optie zijn, vervolgvervoer in de vorm van pendeldiensten komen immers in dezelfde 'file' richting strand te staan als het overige verkeer.

- Praktisch gezien heeft het, gezien vanuit het gebruik van parkeerplaatsen rond sportvelden als overloop in de zomermaanden, de voorkeur om de tennisclub niet mee te verhuizen. In de zomermaanden zullen sporthal en voetbalvelden immers nauwelijks een parkeerbehoefte kennen, terwijl de tennis dat juist wel heeft in de zomermaanden.

Landschap en cultuurhistorie

Uit oogpunt van landschap en cultuurhistorie heeft **model 1 en eventueel model 3** de voorkeur. Het volgende is overwogen.

Model 1 is in de huidige situatie reeds grotendeels voor sport bestemd en met diezelfde bestemming is het gebied nog wel zeer voor verbetering vatbaar. De faciliteiten zijn in de uitwerkingen van LA4SALE fraai en natuurlijk ingepast tegen de duinen. Er zijn geen problemen met doorkijken en zichtlijnen.

Het gebied van model 2 is, zo tussen duin en dorp, een bijzonder stukje landschap en cultuurhistorie en in het getekende model oogt de inpassing van het sportcomplex geforceerd. Het sportcomplex op deze plek is alleen inpasbaar indien er geen landschapontsierende elementen zoals reclameborden worden toegepast. De vraag is of een dergelijk uitgangspunt structureel stand houdt. Het gebiedje wordt heel vol en dat heeft veel invloed op die omgeving.

In model 3 is de ruimte voor inpassing van faciliteiten, maar die wordt dan ook ruimschoots genomen. De nieuwe functies komen 'diep het landschap in' en het zicht op het dorp (vanaf de zijde van Alkmaar) is een probleempunt door alle voorzieningen die nu eenmaal bij sport horen, zoals reclameborden, lichtmasten, parkeerplaatsen en hekken.

Ook de Commissie voor Cultuurhistorische Kwaliteit heeft voorkeur voor **model 1** met de volgende argumenten:

- De sportvoorzieningen hebben relatief weinig invloed op de rust in het nabijgelegen natuurgebied, de duinen.
- Het gebied heeft nu al voor een zeer groot deel een sportfunctie.
- Het liefst zo weinig mogelijk woningbouw (16 woningen) tegen het natuurgebied, de duinen.
- Leden van de voetbalverenigingen Egmondia en Zeevogels leggen een korte (Egmondia), tot redelijk korte afstand (Zeevogels) af om bij de vereniging te komen. De huidige sportvelden van Zeevogels aan de Hogedijk liggen ongeveer op dezelfde afstand van het dorp Egmond aan den Hoef.

Economie, recreatie & toerisme

Voor wat betreft de effecten op de aantrekkelijkheid van de Egmond, zowel voor inwoners als bezoekers, gaat de voorkeur vanuit dit perspectief uit naar **model 3**. Dit heeft te maken met de volgende overwegingen:

- de invulling van de Sportlaan is in dit model het meest logisch aan de natuur aangepast (woningen in het duin, met groen omlijst), parkeren wordt opgevangen onder de sporthal, wat een mooie entree voor het dorp vormt
- de invulling van een sportlocatie aan het Delverspad heeft grote impact op zichtlijnen, de natuur en de aantrekkelijkheid aldaar. De invulling aan het Delverspad volgens model 3 laat de natuurwaarden voor een groot deel in tact en geeft mogelijkheid tot recreatie ((wandel)paden)
- kijkend naar de drie mogelijke locaties voor de sportvelden, is model 3 de 'minste van drie kwaden', die de minste impact zou hebben op de aantrekkelijkheid van het dorp voor bezoekers
- zolang de sportvelden niet worden gebruikt voor recreatieve doeleinden voor bezoekers, is het niet van belang dat deze persé centraal gesitueerd zijn

Welzijn

Vanuit het accommodatiebeleid is een keuze voor een fusielocatie aan de Sportlaan (**model 1**) het meest logisch, omdat het de voorkeur verdient de wonen-welzijn-zorgvoorzieningen te concentreren rondom Hanswijk in Egmond aan den Hoef en de sportvoorzieningen in Egmond aan Zee, in combinatie met de nieuwe sporthal. Dan ontstaat ook meer synergie tussen de verschillende sportonderdelen. Het Delterspad zou dan alleen een woonfunctie hebben, waarbij de inwoners gebruik kunnen maken van Hanswijk voor voorzieningen.

Wat het jongerenbeleid betreft is het relevant dat in de sporthal in Egmond aan Zee ook ruimte is voor het jongerenwerk. Aanvullend is overwogen dat er aandacht moet zijn voor de inrichting van de multifunctionele ruimte. Deze dient aantrekkelijk te zijn voor jongeren, anders gaat "het niet werken". Daarnaast is het van belang dat er in de nieuwe situatie een voetbalkooi terug komt.

Sport

Vanuit sportbeleid is locatie Delterspad (**model 2**) de meest logische fusielocatie gezien het draagvlak bij de betrokken clubs en het standpunt van Sportraad BES.

Volkshuisvesting

Uit oogpunt van volkshuisvesting heeft **model 1** de voorkeur. Dit is de enige variant waarin de functies sport en woningbouw, behoudens het rijtje woningen aan de Watertorenweg, niet direct naast elkaar zijn geprojecteerd. De ervaring is over het algemeen dat dit negatieve effecten heeft op de woonkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

In algemene zin wordt het wonen naast een sportveld door bewoners negatief gewaardeerd vanwege geluidshinder, lichthinder en verkeershinder. Dit is ook de reden waarom in de VNG-circulaire "Bedrijven en milieuzonering" een afstandsmaat van 50 meter tussen woningen en een sportcomplex wordt aangehouden. Deze maat is een richtlijn. Dat neemt niet weg dat in algemene zin kan worden gesteld dat het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om deze afstandsmaat als leidraad voor invulling van het nieuwe gebied aan te houden. De woonwijk moet immers vele decennia gebruikt worden. In model 2 wordt deze afstandsmaat niet gehaald. Dat geldt in mindere mate voor model 3 aangezien in dat model voldoende ruimte beschikbaar is voor een optimale invulling en dus een goede onderlinge afstand tussen beide functies. In model 1 zijn er aan de Sportlaan 16 woningen direct aan het nieuwe vierde veld geprojecteerd. Dat is een mogelijk probleem.

Ontvangen reacties in kader van de overweging

Over de planvorming is onder meer van gedachten gewisseld met makelaarskantoor Kuyper & Blom uit Heiloo. In dat verband heeft men een reactie geschreven (bijlage 15) in verband met de modellenstudie. Dit makelaarskantoor is zeer actief in de Egmondse woningmarkt en is dus in staat om redelijk goed in te schatten waar in Egmond behoefte aan is. De heren Blom en Kuyper raden de gemeente Bergen af om sport en wonen op 1 locatie met elkaar te combineren. De volgende argumenten worden aangedragen:

- de consument associeert wonen naast sportvelden met geluidshinder, lichthinder en verkeershinder;
- men wil wonen in een rustige, kindvriendelijke en autoluwe woonomgeving;
- de combinatie van sport en wonen leidt tot minder courantheid van de woningen en een minder waardevaste investering;
- wonen met als belending sportvelden kan leiden tot 15% a 20% negatieve invloed van de waarde.

De makelaars hebben ervaring opgedaan bij het project Maalwater te Heiloo en in Koedijk. Het advies van de makelaars is **model 1**.

Door PWN is ook een reactie over de drie modellen ontvangen (bijlage 16). Aangezien PWN als duinbeheerder een directe en belangrijke partner in het proces is, hecht ons college er aan uw raad te informeren over het standpunt van PWN. De voorkeur van PWN gaat uit naar **model 3**. In deze variant kan de ecologische verbinding die wordt doorsneden door de Zeeweg het beste worden veilig gesteld en ontwikkeld. Gebruik van kunstverlichting heeft negatieve invloed op de natuur. Bij model 3 is geen verlichting van sportvelden nabij het duingebied nodig.

E. De overwegingen

In essentie heeft ons college het volgende overwogen.

Model 3 (Egmond aan den Hoef Oost)

Voordeel:

- Gelet op het advies van het Q-team Dorp en Duin heeft dit model de grootste potentie, beschouwd vanuit historisch perspectief. De Sportlaan wordt immers weer duingebied met woningbouw, het Delverspad krijgt een fraaie en dorpse afronding met voldoende afstandsmaat naar het duin toe en Egmond aan den Hoef Oost is uit landschappelijk oogpunt het minst kwetsbaar en hier is de meeste ruimte voor het sportcomplex;
- Is financieel het meest interessant.

Nadeel:

- De voetbalclubs Egmondia en Zeevogels hebben uitgesproken deze locatie niet als geschikte fusielocatie te beschouwen en uit de digitale raadpleging blijkt dat voor dit model duidelijk minder maatschappelijk draagvlak is;
- Betekent een relatief grote ingreep in het landelijk gebied en het dorp wordt afgerond met een voetbalcomplex, de vraag is of dat fraai te maken is;
- Er ontstaat een mogelijk conflict met de Natura 2000-regelgeving;
- Heeft een aantal bezwaren van planologische aard (volkshuisvesting, verkeer, sport, welzijn).

Model 2 (Delverspad)

Voordeel:

- Voorkeursmodel van voetbalclubs Egmondia en Zeevogels en tennisclub Hogedijk;
- Scoort in de digitale raadpleging een 3,5 op een schaal van 5 en heeft dus groot maatschappelijk draagvlak;
- Heeft de voorkeur van de meerderheid in de klankbordgroep;
- Is centraal gelegen tussen beide dorpen;
- Is voor de clubs een nieuwe start.

Nadeel:

- Kan een ruimtelijk geforceerde situatie opleveren aangezien er tot in detail (zoals kleurstelling, materiaalgebruik en voorkomen van reclameborden) gestuurd moet worden op de uitwerking;
- Combinatie van sport en wonen is verre van ideaal. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de richtlijn minimaal 50 meter afstand tussen woningen en een sportcomplex;
- Heeft niet de voorkeur van eigenaren Bouwfonds Vastgoed/ J.P. Ory B.V.;
- De Raad Vastgoed wil meewerken maar heeft planologische wensen als tegenprestatie

- Het is zeer de vraag of de eigendommen van de heren Genet op minnelijke basis ter beschikking komen en ons college is niet voor een onteigeningsprocedure wanneer er sprake is van de mogelijkheid tot realiseren van een minimaal gelijkwaardig alternatief sportcomplex;
- Er ontstaat een mogelijk conflict met de Natura 2000-regelgeving;
- Veel planologische bezwaren (verkeer, landschap, cultuurhistorie, welzijn, economie, recreatie & toerisme en volkshuisvesting).

Model 1 (Sportlaan)

Voordeel:

- Eigendom gemeente, dus geen onteigeningsprocedure(s) nodig;
- Uit landschappelijk oogpunt geen ingrijpende variant. Immers op het Watertorenterrein komt het 4^e veld en de sporthal wordt verplaatst naar locatie De Wal of locatie Van Balen;
- Komt tegemoet aan bezwaren van model 2 en levert voor Delverspad en Oost een evenwichtige afronding van het dorp op;
- Is voor de voetbalclubs tweede voorkeurslocatie indien locatie Delverspad niet haalbaar is;
- Scoort in de digitale raadpleging een 3,6 op een schaal van 5 en heeft dus maatschappelijk draagvlak;
- Er ontstaat geen conflict met Natura 2000-regelgeving.

Nadeel:

- Is niet de eerste voorkeurslocatie voor de voetbalclubs en tennisclub Hogedijk en de meerderheid van de klankbordgroep.
- Het rijtje woningen langs de Watertorenweg is erg dicht op het vierde voetbalveld geprojecteerd.

F. Conclusie

Na weging van vorengenoemde argumenten komt ons college tot de conclusie dat model 3 voordelen van rationele aard, maar geen maatschappelijk draagvlak heeft. Dit model valt af als fusielocatie. Model 1 "Sporten aan de Sportlaan" zou, goed beschouwd de voorkeur moeten krijgen. Echter, ons college realiseert zich meteen dat dit model niet de voorkeur heeft van de sportclubs. In dat verband stellen wij het volgende.

Voor zover ons college kan inschatten zijn er twee argumenten voor de sportclubs die pleiten voor model 2. Deze locatie is centraal gelegen tussen de kernen Egmond aan den Hoef en Egmond aan Zee en het betreft een nieuw sportcomplex, dus een nieuwe start waarbij de ene club niet het gevoel heeft in te trekken bij de andere club.

Dit zijn op zich twee legitieme overwegingen waar zeker dieper op ingegaan moet worden. Ons college heeft in dit verband het volgende overwogen.

Het is inderdaad een gegeven dat model 2 in de beleving van velen centraler ligt dan model 1. Aan die constatering kan niets afgedaan worden. Ons college meent daarentegen dat het feit dat de afstand tussen een nieuw sportcomplex aan de Sportlaan en het gebied Delverspad hemelsbreed circa 250 meter is, wel aanleiding is tot enige nuancering van dit argument.

Wat het tweede argument betreft, gaat ons college er van uit dat de nieuwe situatie niet te vergelijken is met de huidige situatie. Het huidige complex aan de Sportlaan gaat op de schop. Er komen twee kunstgrasvelden en het clubgebouw van v.v. Egmondia verdwijnt. Direct naast het nieuwe sportcomplex komt in model 1 ook de sporthal. En met name aanwezigheid van dat gebouw zal er toe leiden dat een heel andere uitstraling ontstaat. In de sporthal komt de nieuwe

clubruimte voor zaal- en veld voetbal. Het bestuur van v.v. Zeevogels heeft eerder betoogd dat veel van haar leden ook gebruik maken van de sporthal. In de nieuwe situatie zal dat niet anders zijn. Ons college voorziet een hele andere dynamiek ten opzichte van de huidige situatie. Een nieuwe club, een nieuw sportcomplex en een nieuwe sporthal. En dat allemaal samen in een gebied dat helemaal opnieuw wordt ingericht.

Het heeft de grote voorkeur van ons college dat het voorkeursmodel ook gedragen wordt door de sportclubs. Het is helder dat dit niet direct het geval is bij model 1. Ons college betreft de stelling dat alle vorengenoemde overwegingen die pleiten voor model 1 dermate steekhoudend en zwaarwegend zijn dat er reden is om af te wijken van het eerste voorkeursmodel van de sportclubs. Ons college spreekt de hoop uit dat de Algemene ledenvergaderingen van beide voetbalverenigingen ontvankelijk zijn voor deze argumenten.

Dit overwegende, opteert ons college voor het nieuwe sportcomplex aan de Sportlaan te Egmond aan Zee.

Model 1 of model 1b?

Aanvullend heeft ons college stil gestaan bij de vraag of er gekozen moet worden voor model 1 of model 1b. Oftewel, hoort het perceel Sportlaan 2 (terrein Van Balen) bij het plangebied of niet?

In dit verband is het volgende overwogen.

Voordeel model 1:

- Tennisclub Hogedijk blijft niet alleen achter aan de Hogedijk;
- Sportraad BES heeft de synergie tussen voetbal en tennis beargumenteerd;
- Gemeente Bergen heeft het in eigen hand om dit landschappelijk kwetsbare deelgebied af te ronden (dus geen particuliere eigenaren meer);
- De groene as kan worden versterkt.

Nadeel model 1:

- De Netto Contante Waarde investering voor de gemeente is circa €2,2 mln. hoger dan bij model 1b;
- Argumenten Sportraad BES voor bepleiten synergie tussen voetbal en tennis zijn niet echt van toepassing aangezien in de uitwerking van bureau LA4SALE het voetbalcomplex en het tenniscomplex fysiek van elkaar zijn gescheiden zijn door de ontsluitingsweg naar recreatiepark Roompot. Daarbij heeft de tennisclub in de uitwerking een eigen clubgebouw;
- Tennisclub Hogedijk heeft uitgesproken dat model 1 geen steun heeft van de club;
- Tennisclub De Duinpan uit Egmond aan Zee is niet positief over deze variant;
- Bij de digitale raadpleging heeft een groot aantal respondenten vraagtekens geplaatst bij nut en noodzaak van verhuizing van de tennisclub.

Gelet op deze opsomming, is ons college tot de conclusie gekomen dat model 1b (zonder perceel Van Balen) het voorkeursmodel is.

Ons college realiseert zich dat met deze keuze tennisclub Hogedijk niet meeverhuist naar het nieuwe sportcomplex. De relatief grote investering die met de verhuizing van de tennisclub is gemoeid alsmede het standpunt van tc Hogedijk zelf, rechtvaardigen deze keuze in onze beleving.

Nu het een gegeven is dat tennisvereniging Hogedijk niet meeverhuist, kan de vraag actueel worden wat de ruimtelijke en financiële gevolgen zijn van het model "sporten op het Delverspad" indien daar dan ook geen tenniscomplex is ingetekend en het Van Balen terrein geen onderdeel uitmaakt van de plannen. Dit ter vergelijking van model 1b. Ons college heeft hier een voorzichtige

vingeroefening aan gewijd en onze conclusie is dat met het huidige programma de investering bij een dergelijk model circa 3,5 ton lager is ten opzichte van model 1b. Hierbij dient wel vermeld te worden dat er voor wat betreft dat scenario nog geen rekening is gehouden met de mogelijke (negatieve) gevolgen van de Natura 2000-analyse voor plandeel Sportlaan. Ons college heeft dan ook besloten genoemde extra variant niet bij de overwegingen en stukken te voegen. Afgezien van het gegeven dat dit de overzichtelijkheid van het geheel niet ten goede komt, hebben wij overwogen dat de hoogte van de investering geen, althans geen zwaar gewicht heeft in onze overwegingen om te komen tot model 1b als voorkeursmodel. Dat geldt wel voor de landschappelijke kwaliteit van de voorstellen. En daarom is ons college gemotiveerd tot model 1b gekomen.

In dat kader ziet ons college overigens wel mogelijkheden om de groene as aan het begin van het dorp Egmond aan Zee (vóór perceel Van Balen) te versterken. Momenteel is dit perceel ingericht als parkeerruimte met 15 openbare plaatsen. Het idee is dat dit gebied als duin wordt ingericht en dat de 15 te verwijderen parkeerplaatsen als taakstellende opdracht worden meegenomen in de nadere uitwerking van het voorkeursmodel.

De uitwerkopdracht voor ons college is dan de volgende:

In overleg met de voetbalclubs, Stichting Welzijn Bergen, jongerencentrum De Wal en de gebruikers en beheerder van de sporthal zal het sportcomplex aan de Sportlaan nader uitgewerkt gaan worden. Onderwerp van gesprek zal onder meer zijn hoe om te gaan met de verdeling van de kantine inkomsten. Tevens zal nader onderzocht worden of de circa 15 aan de Sportlaan geprojecteerde woningen haalbaar zijn. Ons college zal onderzoek doen naar de vraag of de gemeente opdrachtgever moeten zijn voor de nieuwe sporthal of dat het een opdracht aan een nog te selecteren marktpartij wordt.

In overleg met grondeigenaren Bouwfonds Vastgoed B.V. en J.P. Ory B.V. en eigenaren en omwonenden in plandeel Delverspad wordt onderzocht of de verkaveling met de realisatie van circa 150 woningen aan het Delverspad haalbaar is.

In overleg met grondeigenaar Planresearch B.V. en omwonenden in plandeel Oost wordt onderzocht of de verkaveling met de realisatie van circa 90 woningen in Oost en ten zuiden van de Zandweg/verlengde Zandweg haalbaar is. Hier wordt bewust het aantal van 'circa 90 woningen' gesproken (en niet het eerder genoemde concrete aantal van 66 woningen) aangezien er in de visie van LA4SALE ook woningen geprojecteerd kunnen worden aan de noordzijde van Egmond aan den Hoef tussen de Tiggellaan en de Zandweg/verlengde Zandweg. De eigendommen van die percelen zijn versnipperd en in particulier eigendom. Om die reden is het niet zinvol dat plangedeelte te betrekken bij de beoogde samenwerkingsconstructie met Bouwfonds Vastgoed B.V. /J.P. Ory B.V. en Planresearch B.V. voor het principe van woningverevening en het betalen van bijdragen aan de sportontwikkeling. In de op te stellen structuurvisie (en het nadien op te stellen bestemmingsplan) zal alleen een ruimtelijk kader worden aangegeven waarbinnen particuliere initiatieven kunnen worden ontwikkeld. De verwachting is dat het in genoemde zone om circa 20 woningen kan gaan. Dit is evenwel een voorzichtige inschatting zonder directe onderbouwing. Een en ander zal dus nog in kaart gebracht moeten worden. Aangezien het betreffende gebied buiten het bestaand bebouwd gebied is gelegen, is het evenwel zaak om reeds in deze fase van het planproces de principe mogelijkheid van het realiseren van woningen in de visie van LA4SALE te duiden. De exacte uitwerking volgt en daarover wordt uw raad op een later moment geadviseerd.

De drie locaties worden in economische en programmatische zin aan elkaar gekoppeld. Er zal met partijen een samenwerkingsovereenkomsten gesloten moeten worden.

Structuurvisie Dorp en Duin

Om het integrale karakter van de planvorming te bevestigen is het noodzakelijk een structuurvisie op te stellen voor het gebied tussen de Watertorenweg in Egmond aan Zee en de noord- en

oostkant van Egmond aan den Hoef. De aanwezigheid van een dergelijk document is onontbeerlijk voor het maken van juridische afspraken over betalingen door de overige grondeigenaren van bijdragen aan de sportontwikkeling en de woningbouwverevening. Met deze begrenzing vindt een overlap plaats met de vorig jaar reeds opgestelde ambtelijke verkenning naar aanleiding van thema bijeenkomsten in het kader van project Lamoraal. Omwille van de overzichtelijkheid stelt ons college voor beide structuurvisies in één te schuiven, waardoor één structuurvisie voor genoemd gebied in procedure gebracht kan worden. Naast de drie ontwikkelopgaven voor de deelgebieden Sportlaan, Delverspad en Oost, zullen in de nieuwe structuurvisie Dorp en Duin ook de overige nog niet beantwoorde planologische kwesties in Egmond aan den Hoef (zoals bijvoorbeeld de visie op het Slotkwartier en de discussie over nut en noodzaak van een brede school) worden opgenomen.

V. Financiële consequenties

De totale geschatte investeringskosten voor de gemeente Bergen van model 1b zijn €5,4 miljoen. In bijlage 17 bij dit raadsvoorstel zijn de conclusies van de financiële gevolgen van de 6 modellen weergegeven. Ofschoon deze getallen tot op de euro nauwkeurig zijn en dus een grote mate van concreetheid suggereren, dient benadrukt te worden dat het enkel een inschatting betreft. Voor alle modellen is uitgegaan van een bepaald programma en dat betreffende hypothetische programma is vervolgens helemaal doorgerekend om een beeld van de consequenties te krijgen. Het gaat in deze fase van het proces dan ook om afgeronde bedragen waarbij sprake is van onzekerheden. Er is bijvoorbeeld een inschatting gemaakt van mogelijke opbrengsten van te verkopen percelen grond. Ons college heeft recentelijk een principe standpunt ingenomen voor wat betreft het vastleggen van vergoedingen voor vervanging van clubgebouwen op een fusielocatie.

In dit verband heeft ons college besloten in de berekening er van uit te gaan dat:

- De kosten voor clubgebouwen/kleedkamers e.d. op de fusielocatie voor rekening komen van de clubs;
- Dat de betrokken clubs dit deels kunnen bekostigen met de contractueel verplichte restwaardevergoeding voor de oude clubgebouwen/ kleedkamers e.d. op de locaties die worden verlaten;
- Als uitgangspunt voor de restwaardevergoeding de gecorrigeerde vervangingswaarde geldt, zoals deze wordt gehanteerd bij de WOZ-bepaling.

Over deze benadering heeft nog geen overleg plaatsgevonden met de besturen van de sportclubs.

In elk model gaat het voor gemeentelijke begrippen om grote bedragen, wat in structurele zin ook gaat leiden tot tekorten in de begroting. In model 1b is voor 2018 berekend dat de extra structurele lasten op circa €156.000 uitkomen.

Het is de vraag of de gemeente Bergen na de aankomende septembercirculaire voldoende begrotingssaldo heeft om deze kosten structureel te kunnen dekken. Daarom stelt ons college ook een variant voor waarbij de investeringen deels ten laste van de algemene reserve worden gefinancierd (exclusief de investering van de sporthal).

In model 1b zou het dan gaan om een uitname uit de algemene reserve van afgerond €3,6 miljoen, waar mogelijke extra inkomsten van afgerond €1,2 miljoen voor de algemene reserve (inschatting, dus een risico) weer van af getrokken kunnen worden. Per saldo zou het naar schatting gaan om een bedrag van €2,4 miljoen dat ten laste van de algemene reserve komt.

Als deze financieringsvorm wordt gehanteerd, zijn er geen structurele kosten ten laste van het begrotingssaldo maar blijft er zelfs een klein voordeel voor het begrotingssaldo over. Deze financieringsconstructie kan overigens bij alle varianten worden gebruikt.

Onderhavig project is naar de mening van ons college dermate belangrijk dat er een rechtvaardiging is om de investeringen deels vanuit de algemene reserve te financieren. Immers, het betreft niet alleen een investering in een nieuw sportcomplex met sporthal, maar het gaat ook

over de landschappelijke afronding van de kernen Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef met woningbouw en natuurontwikkeling. Wij stellen uw raad voor hiermee in te stemmen.

De boekwaarde van de ondergrond van Sportcentrum De Watertoren is €2.467.387,-. In de Tussenrapportage 2013 is voorgesteld dit bedrag in één keer af te boeken ten laste van de Algemene reserve. Uw raad zal hierover op 26 september 2013 een besluit nemen.

De boekwaarde van de opstallen voor De Wal bedraagt eind 2015 €85.828,-. Dit bedrag is ingebracht in de berekeningen.

2. **Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?**

De ambitie van dit raadsvoorstel is niet om over alle aspecten een definitief standpunt in te nemen. Het voorstel is om een aantal principe uitspraken te doen en de kaders te bepalen, die de komende maanden door ons college verder worden uitgewerkt.

Het gaat om de volgende principes:

- a. voor de overdekte sportaccommodatie kiezen voor de variant van sporthal in Egmond aan Zee;
- b. voor het zwembad het initiatief van hotel Zuiderduin onderzoeken;
- c. voor wat betreft de fusielocatie van de voetbalclubs vv Egmondia en vv Zeevogels de locatie Sportlaan aan te houden en op de overige locaties in aangegeven zin de haalbaarheid van woningbouw te onderzoeken.

De uitkomsten van de onderzoeken worden aan uw raad gerapporteerd, waarna een definitief besluit genomen kan worden.

3. **Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

raadsbevoegdheid
kaderstellend
budgetrecht

4. **Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**

Voor wat betreft het zwembad is er overleg met initiatiefnemers van hotel Zuiderduin. Voor wat betreft de fusielocatie van de voetbalverenigingen zullen beide besturen het besluit van uw raad voorleggen aan de Algemene ledenvergadering. Het voorstel is dat uw raad nader gerapporteerd wordt over de uitkomsten van de stemmingen.

c. **Externe overleg gevoerd met**

Klankbordgroep 'Sportvoorzieningen in de Egmondse', vv Zeevogels, vv Egmondia tc Hogedijk, Sportraad BES, digitale raadpleging inwoners Egmond aan Zee en Egmond aan den Hoef.

5. **Risico inventarisatie**

Uitgaande van het voorkeursmodel 1b, zal een uitgebreide risico analyse gemaakt worden. De volgende risico's worden in deze fase van het proces reeds herkend:

- Een groot aantal ontwikkelingen is geprojecteerd op gronden buiten bestaand bebouwd gebied. De provincie Noord-Holland moet expliciet instemmen met deze onderdelen;
- Er dient overleg plaats te vinden met de voetbalclubs en de beheerder van de sporthal over de invulling. Met name de verdeling van de kantine inkomsten komen dan aan de orde;
- Er dient overleg plaats te vinden met de voetbalclubs over hoogte van de eigen bijdrage, oftewel de restwaardevergoeding;

- Er dient overleg plaats te vinden met de projectontwikkelaars Bouwfonds Vastgoed B.V., J.P. Ory B.V. en Planresearch over de gezamenlijke residuele grondwaardeberekening, waarbij wordt uitgegaan van verevening uit de woningbouw en een bijdrage aan de investeringen in het sportcomplex;
- Dit betreft een algemene berekening die uitgaat van aannames. Dat geldt ook voor de begrootte inkomsten;
- Bij de uitwerking stuit men op problemen in het veld (flora- en fauna, waterhuishouding e.d.) die gevolgen hebben voor de verkaveling;
- Het herstel van de vastgoedmarkt is nog onzeker. Dit plan gaat uit van bepaalde prognoses van prijzen van woningen.

Voor wat betreft het onderzoek naar de haalbaarheid van het zwembad bij Zuiderduin zijn de risico's:

- Een zwembad in Egmond aan Zee kan gevolgen hebben voor De Beeck in verband met de mogelijke verhuizing van de reddingsbrigade en andere gebruikers;

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

De verwachting is dat ons college uw raad uiterlijk in het tweede kwartaal van 2014 kan rapporteren over de uitkomsten van de gesprekken met hotel Zuiderduin en de resultaten van de beraadslagingen in Algemene ledenvergaderingen van v.v. Egmondia en v.v. Zeevogels.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Voor 2014 is een bedrag van € 65.000 aan plankosten beschikbaar. Gelet op alle verwachte acties wordt ingeschat dat dit niet toereikend is. Het gaat hier in de basis om het voeren van overleg over de uitwerkingen van het voorkeursmodel, het opstellen van een samenwerkingsconstructie en uiteindelijk ook een samenwerkingsovereenkomst alsmede het maken van een structuurvisie. Voorgesteld wordt een extra krediet van € 45.000 beschikbaar te stellen.

Daarnaast wordt uw raad gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van € 47.500 voor de sloop van het leegstaande gemeentelijke pand Torensduin 1 en € 10.000 voor het tijdelijk inrichten als duin met helmbeplating van de vrijkomende ruimte.

Verder valt er met ingang van 2014 een structureel bedrag vrij van € 10.000 zijnde, de in verband met de sloop van Torensduin 1, vervallen kosten voor electra/gas. De onderhoudskosten waren al verwaarloosbaar en worden bij de eerstvolgende herijking van voorziening onderhoud gebouwen meegenomen.

Bijlagen:

1. Bugel Hajema inzake Natura 2000 analyse;
2. Drijver & Partners inzake onderzoek haalbaarheid regionaal zwembad;
3. ZKA inzake haalbaarheid zwembad als onderdeel van een multifunctionele accommodatie (mfa) op het Watertorenterrein;
4. Aqua Concepts inzake haalbaarheid zwembad als onderdeel van een mfa op het Watertorenterrein;
5. Principe plan hotel Zuiderduin;
6. LA4SALE 6 modellen;
7. Samenvatting studie LA4SALE;
8. Conclusie Q-team inzake modellenstudie;
9. Brieven besturen v.v. Egmondia en v.v. Zeevogels van 13 maart en 3 april 2013;
10. Eindrapport bureau Over Morgen inzake digitale raadpleging Dorp en Duin;
11. Communicatie met Sportraad BES;

12. Verslag Klankbordgroep 'Sportvoorzieningen in de Egmond';
13. Bouwfonds Vastgoed en J.P. Ory B.V.;
14. Notitie Houthoff Buruma inzake onteigeningsmogelijkheden;
15. Kuyper & Blom makelaars inzake modellenstudie;
16. PWN inzake modellenstudie;
17. Financieel overzicht 6 modellen.
18. Begrotingswijziging

Ter inzage bij griffier:

- **Financiële onderbouwing modellenstudie Dorp en Duin van Grontmij 3 mei 2013.**
- **Verslag gesprek met de heer L.M. Genet**
- **Financiële uitwerkingen van alle modellen**

Bergen, 17 september 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester