



CONCEPT

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering :

Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij : E. van Hout, mevr. L. de Groot, mevr. N. Zwartelé
Portefeuillehouder : Wethouder C. Roem

Onderwerp: Onderzoek naar de haalbaarheid van een natte en/of droge voorziening in Egmond aan Zee

Aan de raad,

- Beslispunt:**
- 1. Voor wat betreft de overdekte sportaccommodatie, de maatschappelijke haalbaarheid van de variant van sportzaal nader te onderzoeken;*
 - 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 waarbij de investering en exploitatie voor rekening en risico van de initiatiefnemers zijn. De ruimtelijke, maatschappelijke en planologische haalbaarheid van de ontwikkelingen bij hotel Zuiderduin en het Torensduin nader te onderzoeken. Het verlenen van planologische medewerking alleen te overwegen als wordt voldaan aan de in het raadsvoorstel beschreven voorwaarden;*
 - 3. Voor wat betreft de multifunctionele accommodatie, het scenario waarbij woningbouw is geprojecteerd op het Watertoren terrein en de sportzaal, kantine, jongerencentrum en mogelijke welzijnsaccommodatie op terrein De Wal, als voorkeursscenario aan te houden en de ruimtelijke, maatschappelijke en economische haalbaarheid er van nader te onderzoeken;*
 - 4. Een definitief besluit over de beslispunten 1 t/m 3 te nemen nadat het college over de beschreven onderzoeken heeft gerapporteerd.*

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

Dit raadsvoorstel geeft antwoord 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. Het raadsvoorstel bestaat uit de volgende hoofdstukken.

- De opgave
- Kaders en relevante overwegingen
- De overdekte sportaccommodatie
- De natte voorziening
- Onderzoek naar de multifunctionele accommodatie
- Boekwaarde Watertoren terrein

A. De opgave

Vanaf 2008 zijn met betrekking tot het zwembad en de sporthal De Watertoren door uw raad de volgende relevante besluiten genomen (bijlage 1):

- Op 25 maart 2008 heeft uw raad ingestemd met de herinvulling van het Watertorenterrein, waarbij het stedenbouwkundig verkavelingsplan van MB Architecten (bijlage 2) 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 Egmond 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;
- Op 10 maart 2011 is een bedrag van €30.000 beschikbaar gesteld voor het verrichten van bodemonderzoek op het perceel Sportlaan 2 (locatie Van Balen).

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.

In het Coalitieakkoord 2012-2014 van 1 mei jl. is over dit onderwerp 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.”

B. Kaders en relevante overwegingen

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 (bijlage 3). Hiermee is een objectieve invulling van het basisaanbod van welzijnsaccommodaties op zowel gemeentelijk- als dorpsniveau vastgelegd. Daarnaast voorziet het ontwikkelde 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 van 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 dorpshuis 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 op inwoners tussen 12 een 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 225 m².

Het is onze intentie dat de vorenbeschreven vier 'mis-matchen' worden meegenomen, en bij voorkeur worden opgelost, in de thans aan de orde zijnde planvorming voor Egmond aan Zee. Op deze wijze wordt de gewenste Bergense Kleur op integrale en verantwoorde wijze aan het basisaanbod toegevoegd.

Planologische kaders

Provinciaal standpunt

Ingevolge de provinciale Structuurvisie is het studiegebied onder te verdelen in de duidingen "bestaand bebouwd gebied" en "buiten bestaand bebouwd gebied". 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. 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 beschouwd. Op de luchtfoto in bijlage 4, is de exacte begrenzing van deze twee planologische aanduidingen ingetekend. Het blauw gearceerde gedeelte is bestaand bebouwd gebied. De rest is dus "buiten bestaand bebouwd gebied".

Sportcomplex v.v. Egmondia

Aangezien deze begrenzing in het verleden verschillend werd geïnterpreteerd door gemeente en provincie, is in 2010 een prealabale vraag aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gesteld om hierover helderheid te krijgen. Het antwoord van GS is als bijlage 5 bij dit voorstel gevoegd, maar duidelijk is dat de velden van v.v. Egmondia (dus alle velden) buiten bestaand bebouwd gebied zijn gelegen. Het is voor de provincie Noord-Holland uit planologisch oogpunt niet aan de orde dat op die locatie nieuwbouw wordt gepleegd, behalve als het renovatie van de opstallen betreft. Het door v.v. Egmondia op 18 april 2012 aan de raadsleden gepresenteerde plan voor een fusielocatie met v.v. Zeevogels, waarbij evenwijdig aan het A-veld een multifunctioneel gebouw is geprojecteerd, is alleen al om deze reden, dus nog los van de financiële overwegingen, niet haalbaar. Het betekent uiteraard ook dat de gemeente Bergen hier ook geen bebouwing kan projecteren. Het complex van v.v. Egmondia maakt geen onderdeel uit van het onderzoeksgebied dat hoort bij dit raadsvoorstel.

Locatie Sportlaan 2 (Van Balen terrein)

In maart 2010 heeft uw raad een bedrag beschikbaar gesteld voor het verrichten van bodemonderzoek op het perceel Sportlaan 2 te Egmond aan Zee. Het idee van dat moment was om de sporthal op het perceel Sportlaan 2 te projecteren. Ofschoon ook dit perceel tot "buiten bestaand bebouwd gebied" beschouwd moet worden, was het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vanwege specifieke casuïstische overwegingen in principe bereid de haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling (al dan niet in combinatie met een zwembad) verder te onderzoeken. Van deze variant is inmiddels afgezien. Bij memo van 28 februari 2012 hebben wij u geïnformeerd dat de onderhandelingen tot aankoop van het perceel Sportlaan 2 te Egmond aan Zee niet tot een vruchtbaar resultaat hebben geleid. Het perceel Sportlaan 2 is daarmee als mogelijke locatie voor een gemeentelijke sportvoorziening vervallen.

Locatie De Wal

Naast het Watertorenterrein behoort ook de locatie met jongerencentrum De Wal met parkeerterrein tot bestaand stedelijk gebied, hetgeen impliceert dat dit perceel wel bij het onderzoek kan worden betrokken. Gelet op de eerder beschreven overcapaciteit van dit jongerencentrum met circa 225 m², is dit een interessant gegeven.

Communicerende vaten

In algemene zin kan worden gesteld dat in een project een optimale balans moet worden gevonden tussen de planologische en stedenbouwkundige kwaliteit, de maatschappelijke acceptatie en de economische uitvoerbaarheid. Dit zijn in feite communicerende vaten. In dit raadsvoorstel worden meerdere uitwerkingsvarianten beschreven waarover een principe besluit genomen kan worden. Deze varianten zijn nog niet compleet uitgekristalliseerd. Eventueel door uw raad in te nemen principestandpunten worden getoetst aan deze drie componenten.

C. De overdekte sportaccommodatie

Wat betreft de overdekte sportaccommodatie zijn er in principe vier varianten te onderscheiden: de gymnastiekzaal, de trainingshal, de sporthal en de sportzaal.

Ons college acht het relevant om de voor- en nadelen van de verschillende varianten te benoemen zodat een zorgvuldig en zuiver besluit kan worden genomen over de verschijningsvorm van de overdekte sportaccommodatie.

Een gymnastiekzaal heeft een oppervlakte van 14 x 22 meter met een hoogte van 5,5 meter. Een trainingshal heeft een kunstgrasveld als vloer en is daarom in feite niet geschikt voor zaalsporten. Een sportzaal heeft een oppervlakte van 22 x 28 meter met een hoogte van 7 meter. Een sportzaal kan worden beschouwd als twee gymnastiekzalen aan elkaar. Een sporthal tenslotte, heeft de grootste afmetingen. Een sporthal is 28 x 48 meter met een hoogte van 10 meter.

In bijgevoegde matrix (bijlage 6) is opgesomd welke vaste en incidentele huurders momenteel gebruik maken van sporthal De Watertoren. Daarbij is inzichtelijk gemaakt van welke voorziening men, gelet op de ruimtelijke beperkingen van de verschillende varianten, gebruik zou kunnen maken. Uit het staatje blijkt snel dat de trainingshal en de gymnastiekzaal afvallen vanwege hun beperkingen. De varianten sportzaal en sporthal zijn wel interessant om verder te beschouwen.

Sportzaal versus een sporthal

Een belangrijk verschil tussen een sportzaal en een sporthal zijn de kosten van de investering in de nieuwbouw. De realisatie van een sportzaal kost circa € 1,8 miljoen. De realisatie van een sporthal kost circa € 3 miljoen. Dus een verschil in investering van circa € 1,2 miljoen. Daarnaast wordt ingeschat dat de exploitatiekosten van een sportzaal lager zullen liggen dan van een sporthal.

Ons college heeft aan Sportbureau Alkmaar, als objectief deskundige, opdracht gegeven een analyse en advies over dit onderwerp te geven. Het Sportbureau Alkmaar komt tot de conclusie (bijlage 7) dat alle sporten behalve de KNVB zaalvoetbalwedstrijden in een sportzaal kunnen plaatsvinden. Zaalvoetbaltrainingen zijn wel mogelijk in een sportzaal. Er is onderzocht of er een mogelijke alternatieve locatie in de nabije omgeving is voor de KNVB zaalvoetbalwedstrijden van met name zaalvoetbalvereniging White Stones. Deze vereniging is actief in de eredivisie.

Ontwikkelingen in Alkmaar

Dat mogelijke alternatief dient zich aan in de vorm van de modernisering en uitbreiding van sportcomplex De Meent als onderdeel van sportcluster Westrand in Alkmaar. De gemeenteraad van Alkmaar heeft in april 2012 krediet beschikbaar gesteld voor het verder uitwerken van de plannen voor het realiseren van een ambitieus sportconcept bij De Meent. Er wordt een concept uitgewerkt, gericht op diverse indoor sporten. Uit het overleg dat wethouder Roem met collega wethouder de heer P. de Baat van Alkmaar recentelijk heeft gehad, is gebleken dat deze ontwikkeling in 2015/2016 gerealiseerd gaat worden en dat er in principe ruimte is voor de KNVB zaalvoetbalwedstrijden die momenteel in de Watertoren te Egmond aan Zee plaatsvinden. Daarbij dient zich nog de mogelijkheid aan dat het binnenterrein van Sportpaleis Alkmaar in de huidige situatie ook nog een aantal avonden in de week vrij is voor Egmondse sporten. Er is dus sprake van een alternatief op redelijke afstand. In het kader van het nader onderzoek zal dit onderwerp concreet worden ingevuld. Duidelijk is evenwel dat, mocht de ontwikkeling bij de Westrand onverhoopt niet door gaan of vertraging oplopen, er in de vorm van het Sportpaleis Alkmaar een alternatief aanwezig is. Hierbij zij nog overwogen dat het college voornemens is ook contact met gemeente Heiloo op te nemen om te polsen of in een sporthal in die gemeente nog ruimte beschikbaar is.

Vorenstaande ontwikkeling moet worden afgezet tegen de constatering dat een Egmondse vereniging met een 36 jarige historie die op hoog niveau zaalvoetbal speelt, de thuiswedstrijden niet meer in Egmond in Zee maar in Alkmaar zal moeten spelen. De maatschappelijke haalbaarheid is nog niet getoetst, noch is dit voornemen concreet met de verenigingen besproken. Het college acht het een juiste volgorde om uw raad hierover eerst principe standpunt te laten innemen.

ROC Horizoncollege

Bij de keuze tussen een sporthal en een sportzaal speelt ook de aanwezigheid van het ROC Horizoncollege een belangrijke rol. Momenteel staan er tijdelijke leslokalen bij de Watertoren en maakt de beroepsuniformen opleiding van het Horizoncollege veelvuldig gebruik van de sporthal (30 à 40 uur in de week). Wethouder Roem heeft overleg gevoerd met de voorzitter van de Raad van Bestuur van het Horizoncollege over de toekomstplannen van deze school. Uit dit gesprek is duidelijk geworden dat de verwachting is dat het volgen van lessen op locatie in Egmond aan Zee een eindige situatie is. Ook het gebruik van de sporthal zal in frequentie teruggebracht worden. Het ROC heeft immers in Alkmaar een nieuw en groot schoolgebouw dat momenteel nog niet efficiënt wordt gebruikt. De verwachting is niet dat het gebruik van een overdekte sportaccommodatie in Egmond aan Zee helemaal verdwijnt maar met een sportzaal kan men ook goed uit de voeten. Het Plan van Aanpak van het Horizoncollege volgt in juli van dit jaar. Dan is er wat het schoolbestuur betreft definitieve duidelijkheid. Gelet op de stellige en duidelijke mededeling van de voorzitter van de Raad van Bestuur van het ROC Horizoncollege, is onze verwachting dat de school de komende jaren een marginale rol zal gaan spelen in de afname van uren van de nieuwe overdekte sportaccommodatie in Egmond aan Zee.

Conclusie overdekte sportaccommodatie

Gelet op dit signaal en overwegende dat praktisch alle huidige huurders van sporthal De Watertoren terecht kunnen in een sportzaal en er voor de KNVB zaalvoetbalwedstrijden een goed en redelijk alternatief beschikbaar is, betreft ons college de stelling dat het verschil in investering tussen een sportzaal en sporthal dermate groot is (circa €1,2 miljoen) dat de keuze voor de bouw van een sportzaal te rechtvaardigen is. De Sportraad is over dit onderwerp om advies gevraagd,

maar wil eerst de zienswijze van de gebruikers vernemen. Er heeft nog geen direct overleg met de betreffende verenigingen plaats gevonden. Dat zal geschieden nadat uw raad een principebesluit over dit onderwerp heeft ingenomen. Over de uitkomsten van dat overleg wordt uw raad op een later moment gerapporteerd. Zo zal er ook gesproken worden met de KNVB. Uit het rapport van Sportbureau maken wij op dat deze bond niet direct enthousiast is over dit plan. De hieraan ten grondslag liggende overwegingen zijn evenwel nog niet bekend.

Door in Egmond aan Zee in te zetten op het terugbouwen van een sportzaal, zal de in hoofdstuk B van dit raadsvoorstel beschreven overcapaciteit van sporthallen in de gemeente Bergen, verdwijnen. De gemeente Bergen heeft voldoende aan twee sporthallen. Dat zullen dan De Blinkerd en de Europahal zijn. Wat het gebruik van de Europahal betreft, is er tot 2017 een huurovereenkomst met de Europese School. Bij de afweging over het al dan niet verlengen van dat huurcontract zal in 2016 ook rekening moeten worden gehouden met de effecten van de ontgroening en de krimp van de middengroep. Het in stand houden van een tweede sporthal zou door deze demografische effecten kunnen leiden tot een overcapaciteit. Dit is onderwerp van nadere studie.

D. 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 in januari 2009 de onderzoeksopdracht gekregen en het rapport is in september 2009 (bijlage 8) 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 de mogelijkheden (Verkenning van de mogelijkheden voor een nieuwe zwemvoorziening in Egmond aan Zee) aan portefeuillehouder C. Roem overhandigd (bijlage 9). 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 niet of nauwelijks expliciete conclusies getrokken over wat de opgestelde argumenten kunnen betekenen voor de haalbaarheid van een zwemvoorziening. Ook is er geen alternatieve 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 levendige 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

Wat betreft het onderzoek van de haalbaarheid van een zwemvoorziening, heeft ons college de haalbaarheid van de volgende vier scenario's onderzocht.

1. Door de gemeenten Castricum, Heiloo en Bergen is 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. Hotel Zuiderduin heeft een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een zwembad met wellnessvoorziening;
4. aan ZKA is opdracht verleend voor het onderzoeken van de haalbaarheid van een zwembad als onderdeel van een multifunctionele voorziening op het Watertorenterrein aangezien is aangegeven dat daarvoor goede marktkansen kunnen zijn.

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 Watertoren terrein 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 heeft het bureau Drijver & Partners een onderzoek uitgevoerd naar de marktkansen voor een regionaal zwembad (bijlage 10). De gemeente Bergen heeft in dit verband de locatie Watertorenterrein in Egmond aan Zee als gewenste locatie aangedragen. De aspecten, 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 Watertoren terrein 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

Wethouder Roem heeft in het eerder in dit voorstel aangehaalde gesprek met wethouder De Baat van de gemeente Alkmaar tevens naar de visie van Alkmaar gevraagd inzake 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 van wethouder De Baat was duidelijk. Alkmaar houdt vast aan de huidige zwembaden Hoornse Vaart en de Hout. De gemeente Alkmaar is niet voornemens in de uit te breiden sportcluster een gemeentelijk zwembad te projecteren.

Ad 3. 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 (tekeningen in bijlage 11). Deze ontwikkelingen zijn intern in het 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 centre

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. Het schoolzwemmen zou hier kunnen plaatsvinden en de reddingsbrigade, duikvereniging en zwemvereniging kunnen ook gebruik maken van het bad. De heer R. Groot heeft in de overleggen op 3 april en 7 mei 2012 (bijlage 12) onder meer gesteld dat de investering en de exploitatie van dat zwembad voor hotel Zuiderduin is. De enige kosten voor de gemeente Bergen betreffen het inkopen van zwemuren en het inhuren van toezicht tijdens deze uren. De zwemuren kunnen tegen een marktconform tarief worden aangeboden. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Bergen jaarlijks op voorhand de in te kopen uren voor dat jaar vastlegt.

Torensduin

Het Torensduin is het laatste 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 was aangebracht. 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 ligt aan de voet van het Torensduin.

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. In het struweel komen waarschijnlijk vogels tot broeden. 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 fakkelgras, 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 in die zin aangepast dat alleen de strikt noodzakelijke parkeerplaatsen zijn ingetekend (224 in plaats van 520). Op deze locatie zijn de geprojecteerde openbare parkeerplaatsen niet nodig. Hierdoor is het bouwplan beperkt tot 2 parkeerlagen die geheel onder de grond kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is de parkeerbak smaller geworden, waardoor het Torensduin zo veel als mogelijk ongemoeid en dus intact kan blijven. De parkeerbak is hierdoor grotendeels onder de strook grond geprojecteerd waar zich momenteel de botenopslagplaats bevindt. Wel zal het gebouw van de voormalige bibliotheek Torensduin 1, verwijderd moeten worden aangezien de parkeerbak deels onder dat gebouwtje is geprojecteerd. De verwachting is dat de parkeerbak na realisatie volledig aan het zicht onttrokken zal zijn. Initiatiefnemers zijn bereid verder na te denken over de variant dat de entree naar de parkeergarage onder hotel Zuiderduin meteen dienst doet als entree naar de mogelijke nieuwe parkeervoorziening naast/onder Torensduin. Ook het voorstel dat het Torensduin, vanwege de monumentenstatus, eigendom blijft van de gemeente Bergen, waardoor de parkeervoorziening in erfpacht uitgegeven zal worden, is voor de heren Groot geen probleem. 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.

Conclusie inzake principeverzoek hotel Zuiderduin/Torensduin

Uw raad wordt voorgesteld de stelling te betrekken dat het gemeentelijk monument Torensduin in principe ongemoeid dient te blijven en dat het realiseren van een parkeergarage naast/onder dit landschappelijk element niet gewenst is, tenzij:

1. een dergelijke parkeergarage het directe gevolg is van (en dus onlosmakelijk verbonden is aan) een ruimtelijke ontwikkeling die in het kader van de belangenafweging een zwaar gewicht moet worden toegekend. Het realiseren van een openbaar 25 meter zwembad voor inwoners en bezoekers van Egmond aan Zee is een dergelijk zwaarwegende ontwikkeling;
2. de parkeergarage op een wijze wordt uitgevoerd waarbij de inbreuk op de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden het minst bezwarend is;
3. er in Egmond aan Zee geen redelijk alternatief is voor een dergelijk openbaar zwembad.

Ad 4. 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. In het volgende hoofdstuk van dit voorstel wordt dieper ingegaan op de beschrijving en weging van de verschillende scenario's. In dit hoofdstuk wordt de variant van een multifunctionele accommodatie met zwembad beschouwd, zodat een dergelijke variant gewogen kan worden met de mogelijke ontwikkeling bij hotel Zuiderduin, waarover ook een bestuurlijk standpunt moet worden ingenomen.

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 rendabel multifunctionele accommodatie met zwembad, te realiseren. Een gezonde bedrijfsvoering verwacht men te krijgen door de combinatie van diverse, elkaar versterkende functies (zie rapport in bijlage 13). Het is overigens voor Aqua Concepten niet rendabel, en daarvoor ook niet aan de orde, dat er zowel een zwembad op het Watertoren terrein als bij hotel Zuiderduin wordt gerealiseerd. Dit impliceert dat er dus 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 in deze gedachte dan ook niet toereikend. De verwachting is niet dat een bad met een lengte van 9 meter tot veel bezoeken zal gaan leiden, met grotere alternatieven in de omgeving.

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.

Conclusie natte voorziening

Gelet op vorenstaande overwegingen, stellen wij uw raad, voor wat betreft het onderzoek naar de natte voorziening in Egmond aan Zee, 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, acht het college geen redenen aanwezig om de haalbaarheid van een regionale zwemvoorziening verder te onderzoeken. Uw raad wordt voorgesteld kennis te nemen van de resultaten van het rapport van Drijver & Partners en de gemeenten Castricum en Heiloo te berichten dat u afziet van verder onderzoek;
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, 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 waarbij de investering en de exploitatie voor rekening en risico van de initiatiefnemers is. De ruimtelijke, maatschappelijke en planologische haalbaarheid van de beschreven ontwikkelingen bij hotel Zuiderduin en Torensduin nader te onderzoeken en uw raad over de uitkomsten op een later moment te rapporteren. Bij een positief resultaat zal een samenwerkingsovereenkomst worden aangegaan;
4. Indien het gestelde onder beslispunt 3 naar de mening van uw raad alsnog niet haalbaar blijkt te zijn, komt beslispunt 2 in een ander daglicht te staan. Uw raad zal in dat voorkomende geval een nieuw, integraal gewogen voorstel krijgen over de haalbaarheid van een zwembad in Egmond aan Zee.

Met dit voorstel wordt zo veel als mogelijk tegemoet gekomen aan de in hoofdstuk B 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.

E. Onderzoek naar de multifunctionele accommodatie

Zoals in het vorige hoofdstuk vermeld, is ZKA Consultants gevraagd een onderzoek te doen naar de haalbaarheid van één of meerdere scenario's voor een multifunctionele voorziening op het Watertoren terrein, al dan niet in combinatie met terrein van De Wal. Dit heeft geleid tot het rapport van 11 mei 2012 (bijlage 14). In essentie komt het rapport van ZKA op het volgende neer.

De volgende uitgangspunten zijn aangehouden voor de marktscan:

- Realisatie van de voorziening mag niet tot substantiële leegstand elders in de gemeente leiden;
- De voorziening heeft enige synergie met de sportvoorziening;
- De voorziening is ruimtelijk inpasbaar (inclusief parkeren);
- De voorziening sluit aan op de wensen van inwoners en bezoekers.

Aan de hand van de in het rapport beschreven marktscan en de uitgangspunten, zijn 6 scenario's opgesteld voor een multifunctionele voorziening. In alle scenario's wordt wat betreft de overdekte sportaccommodatie rekening gehouden met de sportzaal.

Om te voorkomen dat dit voorstel verzandt in abstracte concepten, waarvan niet duidelijk is wat de ruimtelijke en financiële gevolgen kunnen zijn, is aan MB Architecten (de ontwerper van het stedenbouwkundig verkavelingsplan, waarmee uw raad in 2008 heeft ingestemd) gevraagd de 6 scenario's uit te tekenen. Daarnaast heeft onze externe planeconoom van Grontmij de economische gevolgen van alle scenario's doorgerekend. Dit is de afgelopen weken een interactief proces geweest. De stedenbouwkundige uitwerkingen van de 6 varianten door MB Architecten zijn als bijlage 15 bij dit voorstel gevoegd.

De resultaten van het financieel doorrekenen door onze planeconoom zijn, vanwege de vertrouwelijke informatie, vanaf 29 mei 2012 ter inzage gelegd bij de griffier. De economische rekenexercitie is vertrouwelijk aangezien het inschattingen betreft van mogelijke grondopbrengsten ingeval één van de concepten op een later moment in de markt wordt gezet in het kader van de aanbesteding. Voorafgaand aan de openbare vergadering van de Algemene raadscommissie op is een besloten gedeelte van de vergadering. In dit besloten gedeelte zal de planeconoom een toelichting geven op de financiële resultaten die behoren bij de verschillende scenario's. Aangezien het onderwerp 'financiële gevolgen' een belangrijk onderdeel uitmaakt van de afweging, zal dit aspect in dit raadsvoorstel op abstracte wijze worden geduid.

De volgende 6 scenario's zijn uitgewerkt:

1. Wonen op het Watertoren terrein en sport/welzijn op locatie De Wal.

Dit scenario omvat een woningbouwprogramma van 65 woningen (waarvan 46% in het sociale segment) op het Watertoren terrein, en een combinatie van een sportzaal, nieuw (kleiner) jongeren centrum en een kantine met een mogelijke welzijnsaccommodatie op het terrein van De Wal. Daarnaast zijn hier 76 parkeerplaatsen geprojecteerd die ook door v.v. Egmondia gebruikt kunnen worden.

2. Wonen en sport op het Watertoren terrein

Dit scenario omvat een woningbouwprogramma van 31 woningen (waarvan 39% in het sociale segment) in combinatie met een sportzaal, samen op het Watertoren terrein. Daarbij is rekening gehouden met 42 parkeerplaatsen.

3. Aqua Concepten 'Plus'

Dit scenario omvat de multifunctionele accommodatie volgens het verkavelingsvoorstel van Aqua Concepten, met een volwaardig zwembad (wat de 'plus' verklaart).

4. "Leisure en sport"

Dit scenario omvat een woningbouwprogramma van 17 woningen (waarvan 29% in het sociale segment), in combinatie met een sportzaal en leisure voorzieningen. Hierbij moet worden gedacht aan fitness, een klimwand, detailhandel, horeca en een toeristisch informatiepunt, samen op het Watertoren terrein. Daarnaast is er rekening gehouden met 130 parkeerplaatsen.

5. "Leisure en indoor speelvoorziening"

Dit scenario omvat een woningbouwprogramma van 15 woningen (waarvan 33% in het sociale segment), in combinatie met een sportzaal, een indoor speelvoorziening van 2.000 m², detailhandel, horeca en een toeristisch informatie punt, samen op het Watertoren terrein. Daarbij is er rekening gehouden met 236 parkeerplaatsen.

6. Renovatie sporthal en woningen.

Dit scenario omvat een woningbouwprogramma van 30 woningen (waarvan 33% in het sociale segment) en renovatie van de bestaande sporthal.

Alleen bij scenario 1 wordt ook het terrein van De Wal in de planvorming betrokken.

Door ZKA zijn deze 6 scenario's in de rapportage in bijlage 14 geanalyseerd en gewogen. Uit de planeconomische doorrekening van Grontmij is op te maken dat uit varianten 4 en 5 uit financieel oogpunt het meest ongunstig zijn. De voorzieningen in scenario 4 zijn een aanvulling voor toeristen en in mindere mate voor de inwoners van Egmond. De meerwaarde van de 'elkweervoorziening' in scenario 5 is voor inwoners wel groter dan voor scenario 4. Echter, gelet op het relatief grote ruimtebeslag is dit scenario financieel gezien minder aantrekkelijk. Scenario 6 is feitelijk te beschouwen als een 0- scenario: beperken tot wat er is zonder duidelijke visie. Daarnaast is deze variant uit financieel oogpunt in verhouding tot de overige varianten ook niet aantrekkelijk.

Het vorenstaande overwegende, kan gesteld worden dat mede gelet op de in ter inzage gelegde planeconomische doorrekening door Grontmij, scenario's 4, 5 en 6 niet aantrekkelijk zijn voor verder onderzoek en derhalve afvallen.

Scenario 3 is onder het vorige hoofdstuk reeds beschouwd en gewogen. Gelet op het gegeven dat de initiatiefnemers een substantieel bijdrage van de gemeente Bergen verwacht ingeval er een 25 meter zwembad gerealiseerd moet worden, valt deze variant ook af.

Daarmee blijven scenario's 1 en 2 over.

Conclusie multifunctionele accommodatie

Uit de rekenexercitie van Grontmij is op te maken dat scenario 2 in financieel opzicht de meest gunstige variant is. Ongeacht dit gegeven wordt uw raad voorgesteld scenario 1 als voorkeursscenario te beschouwen en de haalbaarheid er van nader te onderzoeken. Hiervoor draagt het college de volgende argumenten aan:

- In planologisch opzicht verdient het de voorkeur om de functies 'wonen' en 'sport/welzijn' ruimtelijk van elkaar te scheiden. Het zijn functies die negatieve invloed en uitwerking op elkaar kunnen hebben. Hierbij zij te denken aan parkeeroverlast, geluidsoverlast en verkeersbewegingen in de avond;
- Scenario 1 is hetzelfde verkavelingsconcept als waarmee uw raad in de vergadering van 25 maart 2008 heeft ingestemd. Het gaat uit van een duidelijke stedenbouwkundige filosofie waarbij de nieuwe woonwijk op een natuurlijke wijze in de duinen overgaat. De overige scenario's zijn een afgeleide van de basis verkaveling uit 2008, maar deze uitwerking is uit stedenbouwkundig oogpunt de meest zuivere uitwerking;
- Op locatie De Wal wordt een nieuw multifunctioneel gebouw geprojecteerd met een groendak met vegetatie e.d. Door gebruikmaking van de aanwezige hoogteverschillen kan dit gebouw een logische verbinding met de groene omgeving zijn. Langs deze toegangsweg van Egmond aan Zee kan een fraai architectonisch gebouw als entree van het dorp worden ontworpen;
- Uit de in hoofdstuk B beschreven Nulmeting in het kader van het Accommodatiebeleid is op te maken dat jongerencentrum De Wal momenteel een overcapaciteit (mis-match) heeft van circa 225 m². Met nieuwbouw kan deze overcapaciteit worden hersteld en worden teruggebracht tot de juiste proporties;
- In de Nulmeting is ook aangegeven dat er een ondercapaciteit (mis-match) is van een welzijnsaccommodatie-/ verenigingsgebouw in de Egmond. Met de nieuwbouw kan hier mogelijk in worden voorzien;
- Een kantine sec bij een sportzaal is uit exploitatief opzicht niet interessant. Door de voorgestelde combinatie van functies ontstaat er een bepaalde synergie en is de verwachting dat een kantine tussen een sportzaal, een welzijnsaccommodatie en een jongerencentrum, exploitatief interessant kan zijn.

Het voorstel is om scenario 1 als voorkeursscenario aan te merken en de maatschappelijke en economische haalbaarheid er van nader te onderzoeken. Dat betekent dat er gesprekken worden gevoerd met:

- Vertegenwoordigers van Jongerencentrum De Wal en Stichting Welzijn Bergen;
- Omwonenden;
- Voetbalvereniging Egmondia inzake het mogelijk verschuiven van het A-veld en het herschikken van de parkeerplaatsen;
- Lokaal en regionaal opererende projectontwikkelaars en bouwbedrijven en de woningstichting, zodat in het kader van de marktconsultatie, de gemeente goed in beeld krijgt of er in het jaar 2015 wel behoefte is aan de voorgestelde ontwikkelingen

Indien scenario 1 niet uitvoerbaar/haalbaar blijkt te zijn, kan scenario 2 als alternatief dienen. In dat geval komt er woningbouw en een sportzaal op het Watertoren terrein. Uw raad zal over een aantal maanden gerapporteerd worden over de uitkomsten van het nader onderzoek.

F. Boekwaarde Watertoren terrein

In uw vergadering van 25 maart 2008 heeft u besloten dat de verkoopopbrengst van het Watertorenterrein moet worden verrekend met de boekwaarde van het Sportcentrum De Watertoren. Het mogelijk negatieve saldo dient ten laste te worden gebracht van de algemene reserve.

De boekwaarde van de ondergrond van Sportcentrum De Watertoren is €2.467.387,-. Indien wordt uitgegaan van het voorkeursscenario, zal het gehele Watertoren terrein voor woningbouw worden verkocht, waardoor er geen boekwaarde meer overblijft. Tegenover de afboeking van de grond

staan dan inkomsten vanuit de verkoop van de grond. De boekwaarde van de opstallen voor De Wal is € 124.872,-. In het voorkeursscenario is deze boekwaarde opgenomen in de planeconomische doorrekening.

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 sportzaal;
- b. voor het zwembad, het initiatief van hotel Zuiderduin onderzoeken;
- c. voor de multifunctionele accommodatie scenario 1 als voorkeursscenario aanhouden en nader onderzoeken.

De uitkomsten van de onderzoeken/gesprekken zullen in dezelfde raadsvergadering aan u worden teruggekoppeld, 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 de variant sportzaal zal de komende maanden overleg gevoerd gaan worden met de huidige huurders van de sporthal De Watertoren en de KNVB in het kader van maatwerk. Ook de Sportraad zal formeel om advies gevraagd worden. Daarnaast zal er overleg plaatsvinden met de gemeente Alkmaar over de mogelijkheden van vastleggen van de noodzakelijke uren in de sporthal De Meent ten behoeve van de zaalvoetbalwedstrijden.

In overleg met initiatiefnemers van hotel Zuiderduin worden de twee principeverzoeken nader uitgewerkt. Hierover zal ook contact worden gezocht met het Hoogheemraadschap, omwonenden en de Bewonersvereniging.

Voor wat betreft de haalbaarheid van de multifunctionele voorziening op het terrein van De Wal en de woningbouw op het Watertoren terrein wordt overlegd met omwonenden, huurders, jongerencentrum, stichting Welzijn Bergen, gebruikers van de sportaccommodatie, v.v. Egmondia. Daarnaast wordt in het kader van marktconsultatie contact opgenomen met marktpartijen.

c. Externe overleg gevoerd met

Sportbureau Alkmaar, gemeente Alkmaar, gemeente Castricum, gemeente Heiloo, ZKA Consultants & Planners, MB Architecten, planeconoom van Grontmij.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Alle scenario's met een doge en/of natte voorziening alsmede de voor- en nadelen van die scenario's zijn uitgebreid beschreven.

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 in het vierde kwartaal van 2012 kan rapporteren over de uitkomsten van de gesprekken met hotel Zuiderduin, de standpunten van de gebruikers van

sporthal De Watertoren over de variant sportzaal en de marktconsultatie over het voorkeursscenario voor het Watertoren terrein.

Uw raad zal in dezelfde vergadering het definitieve besluit over de uitwerkingen nemen.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

De ontwikkelingen bij hotel Zuiderduin zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemers. De resultaten van de voorstellen voor het Watertoren terrein zijn in beslotenheid in de vergadering van de algemene raadscommissie van besproken.

De tot op heden gemaakte plankosten passen binnen het reguliere budget dat voor dit project beschikbaar is.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Het is wenselijk dat de raad de kaders bepaalt die vervolgens verder door het college kunnen worden uitgewerkt.

Bijlagen:

1. Relevante raadsbesluiten 2008 t/m 2011
2. Verkavelingsplan wat hoort bij raadsbesluit 25 maart 2008;
3. Nota Nulmeting en procesmodel basisaanbod welzijnsaccommodaties 2011
4. studiegebied
5. brief GS inzake ontwikkelingen Egmond aan Zee
6. Matrix met overzicht van voorzieningen en huurders
7. rapport Sportbureau Alkmaar
8. rapport ZKA september 2009
9. rapport GroenLinks april 2011
10. rapport Drijver & Partners april 2012
11. principetekeningen hotel Zuiderduin en Torensduin
12. verslag gesprekken gemeente Bergen - hotel Zuiderduin
13. rapport Aqua Concepten maart 2012
14. rapport ZKA mei 2012
15. Stedenbouwkundige uitwerkingen van varianten MB Architecten

Ter inzage bij griffier:

Quick scan Grontmij inzake doorrekening varianten Watertorenterrein.

Bergen, 22 mei 2012

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester