

Verslag

Informatieavond project de Watertoren

24 oktober 2022



Op maandagavond 24 oktober vond een informatieavond plaats over de herontwikkeling van het Watertorenterrein aan de Watertorenweg in Egmond aan Zee. De bijeenkomst vond plaats in de sportkantine van Sporthal de Watertoren. Direct omwonenden en gebruikers zijn per mail en/of brief voor de bijeenkomst uitgenodigd. Er waren circa 30 mensen aanwezig. Daarnaast was ook een aantal raadsleden van Ons Dorp aanwezig.

Opzet van de avond

De bijeenkomst werd geopend door Marco Wieseahn, wethouder economische-, sociale zaken en sport. Vervolgens gaf de projectleider Vincent Quist een update over de stand van zaken van het project en de voorgenomen plannen. Tussendoor werden er vragen gesteld door het publiek. Architect Manfred Wansink (VenhoevenCS) sloot de bijeenkomst af met een presentatie over het ontwerp van het gebouw, o.a. de uitstraling, plattegronden en materialen. Hieronder volgt een korte samenvatting van de bijeenkomst, de afspraken die zijn gemaakt en de vragen en antwoorden die zijn besproken.

Toelichting stand van zaken

Plan(vorming)

In januari 2021 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad. In navolging hierop is door omwonenden beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 13 juli 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Hiermee kan een vervolgstap worden gezet richting de uitvoering van het project. Ook is door de gemeenteraad een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de bouw van de sporthal.

Het project bestaat globaal uit drie fasen: bouw van de sporthal, inrichting van de openbare ruimte en de bouw van de woningen (6 2-onder-1 kapwoningen, 15 CPO-woningen en 7 eengezinswoningen; in totaal 34 woningen).

Vorbereidingen

In januari 2021 hebben de gemeente en BAM Groep de bestaande overeenkomsten ontbonden. Reden hiertoe was dat het contract in 2016 tussen de BAM Groep en de gemeente was gesloten en dat de bouw van de sporthal niet meer kan worden uitgevoerd onder de destijds gesloten voorwaarden en prijs. Daarom moet een nieuwe aannemer gezocht worden voor de bouw van de sporthal en de woningen. Momenteel treft de gemeente de voorbereidingen voor een Europese aanbesteding voor het selecteren van een aannemer voor de bouw van de sporthal. Naar verwachting wordt de aanbesteding in november/december 2022 opgestart. De doorlooptijd van de aanbesteding is naar verwachting tot en met maart/april 2023.

Daarnaast moet voordat gestart kan worden met de bouw een omgevingsvergunning worden aangevraagd en worden verleend. Ook hier worden de nodige voorbereidingen getroffen. De doorlooptijd voor de aanvraag en verlening van de vergunning is circa 3 à 4 maanden.

Een omgevingsvergunning is een vergunning voor bouwen, milieu, natuur en ruimte. Bijvoorbeeld rondom het (ver)bouwen van een gebouw, of verbouwen, een boom kappen, een inrit aanleggen, iets slopen, reclame aanbrengen of een monument veranderen.

Bouw sporthal

Voordat met de bouw gestart kan worden, moet een gedeelte van het bestaande gebouw gesloopt worden. De sporthal blijft gedurende de bouw van de nieuwe sporthal in gebruik, ook twee kleedkamers en douches kunnen gebruikt blijven worden. Nadat de nieuwe sporthal in gebruik wordt genomen, wordt de bestaande sporthal verder gesloopt of gedemonteerd (dit in verband met mogelijk hergebruik van materialen).

Planning

Afhankelijk of er bezwaar en beroep wordt ingesteld tegen de omgevingsvergunning, start de sloop en daarna de bouw van de nieuwe sporthal medio 2023 (naar verwachting eind Q2 / begin Q3, mede afhankelijk van de bouwvak). In 2023 start de gemeente ook met zoeken naar een exploitant voor de nieuwe sporthal. Hiervoor wordt ook een aanbesteding uitgezet. Dit vloeit voort uit de geldende wet- en regelgeving (Didam-arrest) en de eventuele haalbare exploitatie van de sporthal. De aanbesteding zal openbaar plaatsvinden, waarbij iedere geïnteresseerde in de exploitatie van de sporthal wordt uitgenodigd om een inschrijving/aanbieding te doen. Uit de inschrijvingen wordt een exploitant geselecteerd aan de hand van vooraf opgestelde selectiecriteria.

Ontwerp van het gebouw

Na de toelichting op de stand van zaken, de vervolgstappen en de planning door projectleider Vincent Quist heeft architect Wansink een presentatie gegeven over het ontwerp van het gebouw. Hierbij zijn beelden getoond van het ontwerp (buitenkant) alsmede de plattegronden van het gebouw.

Aandachtspunten

Diverse omwonenden hebben tijdens de avond aangegeven dat zij beter mee willen worden genomen in het proces. Het is de omwonenden niet duidelijk welke aspecten van het plan nog gewijzigd kunnen worden en waar nog over meegedacht kan worden. Omwonenden zijn bang dat een herhaling van zetten plaatsvindt wanneer hier niet meer duidelijkheid over gegeven wordt. Daarbij hebben zij het gevoel dat met hun eerdere aandachtspunten ook niets is gedaan. Wethouder Wieseahn heeft aangegeven dat de gemeente de procedure en de resterende participatieruimte zal verduidelijken en vaststellen. Daarbij doet de gemeente ook een voorstel voor het vervolg van het participatieproces, waarbij duidelijk wordt gemaakt wanneer en waarover de gemeente met de omwonenden en direct belanghebbenden en/of gebruikers in gesprek gaat, en hoe dit teruggekoppeld wordt.

Afspraken over het vervolgproces

Op 13 juli 2022 is het bestemmingsplan voor het Watertoren terrein onherroepelijk geworden, Hiermee ligt het kader voor de herontwikkeling vast. De ontwikkeling bestaat uit de sloop en nieuwbouw van de sporthal, realisatie van 34 woningen en herinrichting van het openbaar gebied.

Als bijlage treft u de verbeelding van het bestemmingsplan alsmede de indelingstekening aan. Het volledige bestemmingsplan is terug te vinden op ruimtelijkeplannen.nl of via de website van de gemeenteraad (link: [Gemeenteraad 28 januari 2021 17:00:00, Gemeente Bergen N-H \(raadbergen-nh.nl\)](https://www.gemeenteraad.bergen-nh.nl/agenda/2021/01/28/170000)), zie agendapunt 12)

Onderdeel van het bestemmingsplan zijn ook de kwaliteitscriteria Ambitienota Watertorenterrein. In deze nota wordt de kwaliteit voor het gebied besproken. Ook deze is separaat bijgevoegd.

Naar aanleiding van de bijeenkomst maakt de gemeente graag enkele afspraken over het vervolgproces. De gemeente wil per ontwikkelfase een participatiebijeenkomst organiseren om deze inhoudelijk te bespreken met omwonenden en direct belanghebbenden. Hieronder volgt een toelichting per fase, inclusief de participatieruimte (daar waar inspraak nog mogelijk is). In de bijlage vindt u een gedetailleerde omschrijving over de participatieonderwerpen.

Deze fase betreffen:

Bouw van de sporthal:

- Toelichten en bespreken ontwerp en uitstraling/uiterlijk van de sporthal.
- Participatieruimte:
 - o Beheer en gebruik van de parkeergarage
 - o Gebruik van de horecagelegenheid en het terras – tijden
 - o Vaststellen kleur gebruikt materiaal

Inrichting openbare ruimte

- Toelichten en bespreken ontwerp en uitstraling openbare ruimte
- Participatieruimte:
 - o Meedenken over sfeer en inrichting openbaar ruimte
 - o Gebruik van beplanting en meubilair
 - o Inrichting paden

Bouw van de woningen

- Toelichten en bespreken ontwerp en uitstraling van de woningen
- Participatieruimte:
 - o Aanscherpen ontwerp en gevelindeling

De eerste bijeenkomst met betrekking tot de bouw van de sporthal vindt naar verwachting eind november / begin december plaats. De bijeenkomst over de inrichting van de openbare ruimte en de bouw van de woningen vinden in 2023 plaats. Tijdens iedere bijeenkomst wordt meer ingegaan op de technische uitwerking van het betreffende onderdeel.

Naast de participatiebijeenkomsten wordt met de toekomstige gebruikers van de sporthal een overlegstructuur opgezet om de plattegronden en het gebruik van de sporthal te bespreken.

Tot slot wordt een klankbordgroep in het leven geroepen rondom de aanbesteding van het vinden van een exploitant voor de nieuwe sporthal.

Terugkoppeling

De gemeente zorgt voortaan voor een betere terugkoppeling. Van de bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt dat op de projectpagina van de website komt te staan, [zie hier](#). De opbrengst van het participatieproces wordt verwerkt in een participatieverslag. Hierin beschrijft de gemeente het verloop van het participatieproces, de opbrengst en tot welke aanpassingen dat heeft geleid. Uitgangspunt hierbij is dat inbreng waar breder draagvlak voor is, wordt geprobeerd te verwerken in het landschapsplan. Waar dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld door planologisch-juridische redenen, strijdigheid met gemeentelijk beleid of financiële redenen, wordt dit onderbouwd in het participatieverslag.

Vragen en opmerkingen

Hieronder volgen de vragen en antwoorden die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld. Heeft u nog een aanvullende vraag die in het overzicht hieronder nog niet is beantwoord? Neem dan contact op met projectleider Vincent Quist via vincentquist@debuch.nl

Wat is een omgevingsvergunning?
Een omgevingsvergunning is een vergunning voor bouwen, milieu, natuur en ruimte. Bijvoorbeeld rondom het (ver)bouwen van een gebouw,, een boom kappen, een inrit aanleggen, iets slopen, reclame aanbrengeen of een monument veranderen.
Wat is de planning van het project?
De eerste conceptstukken voor de omgevingsvergunning liggen nu klaar en worden intern bij de gemeente besproken. Hierover wordt in de tweede helft van november meer duidelijk. Als u op dit moment uw aandachtspunten met de gemeente wilt delen, kunt u een e-mail sturen naar Vincent Quist (vincentquist@debuch.nl). De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt naar verwachting in december of januari 2022 ingediend, hierop volgt binnen circa 13/14 weken reactie. Bij een positief besluit kan eind Q2/begin Q3 gestart worden met de eerste werkzaamheden (sloop van de sporthal). De verwachte bouwtijd van de sporthal is daarna circa 9 tot 12 maanden. Daarna volgt naar verwachting in de tweede helft van 2024 de bouw van de woningen. De totale doorlooptijd ligt rond de 3-4 jaar.
Houden jullie in de planning rekening met de vele activiteiten aan het eind en begin (halve marathon) van het jaar?
Ja, een gedeelte van de sporthal blijft staan tot de nieuwe hal is gerealiseerd, de faciliteiten kunnen tot die tijd gebruikt blijven worden. Daarnaast is de gemeente in gesprek over welke tijdelijke alternatieven aangeboden kunnen worden.
Klopt het dat de huidige exploitant niet mee mag doen in de zoektocht naar de nieuwe exploitant? Dit is gezegd bij de uitspraak van de Raad van State.
Voor het zoeken van een exploitant voor de nieuwe sporthal zal een (openbare) aanbesteding worden gehouden door de gemeente. Hierbij mag iedereen die geïnteresseerd is in de exploitatie en beheer meedoen. In de aanbesteding zullen criteria worden opgenomen waaraan de exploitant moet voldoen. Hierop zal ook worden beoordeeld en getoetst.
We zijn tevreden over de huidige exploitant, waarom moet er dan per se naar een nieuwe exploitant gezocht worden?
De huidige overeenkomst met dhr. Tijm voor het bestaande gebouw zal worden beëindigd. Voor het aangaan van een overeenkomst voor de nieuwe sporthal is de gemeente gehouden aan wet- en regelgeving. Hierdoor moet de gemeente op een openbare wijze de exploitant zoeken. Dit is nog eens extra benadrukt in de uitspraak van de Hoge Raad van november 2021 (Didam-arrest). Op de openbare aanbesteding kan elke geïnteresseerde zich inschrijven
Degene die momenteel zwembad De Beeck exploiteert, kan hij/zij deze sportzaal ook gaan exploiteren straks? Dan maakt dhr. Tijm geen schijn van kans.
Besluitcriteria zullen samen met de klankbordgroep worden opgesteld en openbaar gemaakt worden. We zorgen ervoor dat dhr. Tijm op passende wijze meegenomen wordt in dit proces.
Krijgt Alkmaar Sport een exploitatie bijdrage/subsidie?
Ja, Alkmaar Sport ontvangt voor het beheer en exploitatie van zwembad De Beeck een exploitatiesubsidie ter afdekking van de negatieve exploitatie. Indien uit de inschrijvingen voor de aanbesteding blijkt dat voor sporthal de Watertoren een negatieve exploitatieresultaat resteert voor de toekomstige exploitant komt een exploitatiesubsidie ook in beeld
Wat verstaan jullie onder een sociaal maatschappelijke voorziening? En kan deze zomaar toegevoegd worden?

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is door de gemeenteraad een motie aangenomen. De motie verzoekt het college om te onderzoeken hoe het Watertorenterrein nog verder kan bijdragen aan Vitale Kernen activiteiten (naast sport).

Hoe wordt rekening gehouden met geluidsoverlast voor omwonenden

Het plan voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving voor geluid. De berekende geluidsniveaus ter plaatse van de bestaande en nieuwe woningen voldoen aan de richtwaarden voor de goede ruimtelijke ordening (50 dB(A) etmaalwaarde. Hiervoor is eveneens een geluidsonderzoek gedaan.

Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat de horecafunctie binnen het gebouw is aangeduid als ondergeschikte horeca. Zoals aangegeven in de bespreekpunten is de verdere uitwerking over het gebruik van het terras onderwerp van gesprek.

Ik maak me zorgen om het gebruik van de parkeergarage, in de nachtelijke uren. Houden jullie er wel rekening mee dat hier zorgen over leven?

De verdere uitwerking van het beheer en exploitatie van het pand en in het bijzonder van de parkeergarage dient nog verder uitgewerkt te worden. Hierover wordt met de bewoners overlegd en is één van de onderwerpen voor de participatiebijeenkomst

Wat is de insteek van deze avond?

Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. Nu gaan met samen met u kijken hoe we de plannen samen succesvol verder kunnen brengen richting de uitvoering. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is aangegeven dat na de procedure bij de Raad van State het gesprek met omwonenden weer opgestart zou worden. Deze informatieavond is daar de eerste stap toe.

Is de participatie rondom de aanvraag van de omgevingsvergunning in jullie voorgenomen planning opgenomen?

De omgevingsvergunning voor de sporthal zal worden ingediend nadat de volgende bijeenkomst heeft plaatsgevonden.

Wordt de parkeergarage betaald parkeren?

Ja, de situatie rondom betaald parkeren blijft hetzelfde zoals nu.

Is er ook gedacht aan kort parkeren, bijvoorbeeld voor ouders die kinderen brengen of halen?

Nee, er is geen Kiss en Ride in het plan opgenomen.

Komt er ook ruimte voor een bus (touringcar) om te parkeren, bijvoorbeeld tijdens een toernooi?

Aan het begin van de Sportlaan is recent een nieuwe parkeerplaats voor twee bussen gerealiseerd.

De bouw wordt opgedeeld in twee fasen; eerst de sporthal, dan de woningen. Waarom wordt dit zo gedaan, nu zijn er heel lang werkzaamheden?

Het is niet mogelijk om de sporthal en de woningen gelijktijdig te bouwen. Dit komt mede doordat de oude sporthal in gebruik blijft gedurende de bouw fase. De 22 eengezinswoningen komen op de plek van de huidige sporthal.

Wordt u als gemeente zenuwachtig van de stikstofproblematiek?

De onderbouwing en bijbehorende berekeningen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en goedgekeurd door het RvS. We zijn ons er van bewust dat de regelgeving mogelijk zou kunnen veranderen en houden de ontwikkelingen en jurisprudentie nauw in de gaten.

De uitrit van de parkeergarage is aan de kant van de woningen, terwijl je aan de achterkant van het gebouw veel meer ruimte hebt. Er moeten hier 100 auto's in, dat is problematisch en gevaarlijk, de weg is veel te smal.

De infrastructuur is vastgelegd in het bestemmingsplan. Er zit hier geen ruimte om te veranderen, het realiseren van de in- en uitrit aan de achterkant van het gebouw is niet mogelijk.

We hebben een aantal jaren geleden ook al aangegeven dat de in- en uitrit onwenselijk is, maar hier heeft de gemeente niets mee gedaan.

Naar aanleiding van de gesprekken destijds is de in- en uitrit van de parkeergarage aan de Watertorenweg aangepast en is deze schuin opgenomen. Het verplaatsen van de in- en uitrit is geen optie en past ook niet binnen het bestemmingsplan. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan is het mogelijk om de in- en uitrit te optimaliseren. Hierover kan tijdens de participatiebijeenkomst worden gesproken.

U moet als gemeente helder genoeg maken waar we rondom de omgevingsvergunning met elkaar over kunnen praten; waar zit de participatieruimte?

In het bestemmingsplan zijn de kaders voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein vastgelegd. Op basis van het bestemmingsplan wordt het plan verder in detail uitgewerkt. Hierbij is de gemeente gebonden aan wet- en regelgeving. In bovenstaand verslag is een procesvoorstel gedaan voor het vervolgtraject en mede aangegeven welke ruimte voor een gesprek er nog is.

Waar gaan bewoners van de nieuwe woningen parkeren als de parkeergarage 's nachts dichtgaat?

Bewoners kunnen parkeren op de voor hen beschikbaar gestelde parkeerplaatsen in het plan, er zijn, conform het parkeerbeleid bijna twee parkeerplekken per woning beschikbaar en ingetekend. de parkeerplaatsen voor de woningen zijn ingetekend in de openbare ruimte. Op welke wijze deze worden aangelegd staat nog open. Het minimum aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is wel bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan.

In het nieuwe gebouw is er geen kleine zaal meer, alleen één grote zaal. De gymnastiekvereniging heeft hier nu allemaal materialen liggen, kunnen zij straks hun materialen nog wel kwijt?

Ja dat kan, de berging is aangepast en groter ingetekend zodat er voldoende ruimte is voor de materialen. Daarbij komen er (akoestische) scheidingswanden waarmee ook drie kleinere zalen gevormd kunnen worden.

Hoeveel deuren komen er vanuit het sportcafé naar de zuidkant?

Op dit moment zijn er vier deuren in het plan opgenomen. We gaan hierover graag nog met u in gesprek.

Komt er een nooduitgang in de parkeergarage?

Ja, de parkeergarage voldoet aan de brandveiligheidseisen. Er zijn meerdere nooduitgangen aanwezig.

Hoe geluiddicht is het glas van het nieuwe gebouw?

Er komt dubbelglas om overlast te voorkomen.

Komen er zonnepanelen op het gebouw?

Ja, het gebouw wordt energieneutraal.

Wordt het groen onderhouden? Dat is op dit moment niet goed geregeld in de buurt.

Ja, de beheerders van de openbare ruimte worden nu al betrokken bij de planvorming. Zij denken mee over de keuze voor de planten en bomen, waarbij het nodige onderhoud in acht wordt genomen. Als u nu ontevreden bent over het onderhoud, kunt u via de [Fixi-applicatie](#) hiervan een melding maken. [Klik hier](#) voor meer informatie.

Wordt het gebouw bekleed met aluminium? Dat is een slechte keuze, want aluminium neemt geen geluid op. Momenteel is dit ook het geval en wordt het geluid weerkaatst en hoor ik dit in mijn slaapkamer. Hier zijn in het verleden ook al opmerkingen over gemaakt, en u heeft hier niet naar geluisterd.

Zoals opgenomen in het procesvoorstel geven wij graag een toelichting over het ontwerp en de onderbouwing van de materiaalkeuze voor de sporthal. Ook zal een proefstaal gemaakt worden van de gevelbeplating.

Wat voor huizen komen er aan de zuidzijde van het plan?

Aan de zuidzijde van de ontwikkeling worden de 22 eengezinswoningen gerealiseerd, waarvan 15 CPO-woningen. Deze woningen zijn nog niet in detail uitgewerkt.

Hoe gaat de gemeente hard maken dat er geen tuinafscheidingen mogen worden gemaakt? Mensen die in de woningen gaan wonen willen naar alle waarschijnlijkheid toch graag een privéruimte.

Dit is opgenomen in de ambitienota voor het Watertorenterrein. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden in samenspraak met de CPO-vereniging en ook (contractueel) worden vastgelegd.

Hoe moeten wij met CPO in gesprek? Moeten wij met hen om tafel om te overleggen wat voor woningen er komen?

Nee, de gemeente is aanwezig bij deze gesprekken en wil met het CPO eerst een akkoord bereiken. De gemeente levert de gronden aan de kopers bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning

Het groen/de buitenruimte is geen bezit van mensen. Mensen kunnen hier straks van alles laten slingeren. De inrichting is nu heel open, de burens kijken zo bij je op tafel. Ik vraag me af of dit wenselijk is

De mensen die hier gaan wonen, kiezen hier bewust zelf voor en zijn hier ook mee bekend voordat ze het project in stappen.

Wat is het prijsniveau van de cpo woningen?

Hier kunnen we op dit moment nog geen toezeggingen over doen. Dit is afhankelijk van de bouwkosten die tegenwoordig nog erg veranderlijk kunnen zijn. De grond is/wordt verkocht tegen sociale prijs. CPO gaat zelf de aannemer kiezen die gaat bouwen en worden daarmee opdrachtgever van de bouw. CPO stelt iemand aan die dit proces zal begeleiden.

Wat zijn de vervolgstappen die de gemeente nu neemt?

Zie eerdere informatie in dit verslag.

Waar ziet de gemeente verbeteringen rondom sport? Wie wordt op sportgebied de nieuwe winnaar? De overheid doet heel veel tegen eenzaamheid en zet zich in om mensen in beweging te krijgen. In het nieuwe plan mag de horeca nog maar een uurtje na het sporten open zijn. Het dorpse en het moment van verbinding haalt de gemeente zo helemaal weg.

Voor de gemeente zijn het optimaliseren van het gebruik van de sporthal en het stimuleren van het bewegen in de Egmondse zeer belangrijke criteria bij de keuze voor een exploitant.

Samen met de klankbordgroep kijken we in hoeverre we aan de ondersteunende rol van de horeca invulling kunnen geven.