



Informatieavond herontwikkeling De Nieuwe Watertoren en Villa Maris

Op donderdag 27 oktober 2022 vond de tweede informatieavond plaats over de ontwikkeling van de Watertoren en Villa Maris in Zandvoort. Het doel van deze bijeenkomst was om bewoners, belangenorganisaties en geïnteresseerden te informeren over de plannen, hun vragen te beantwoorden en reacties op te halen. De bijeenkomst vond plaats in Theater De Grote Krocht. In totaal woonden circa 90 mensen de bijeenkomst bij. De presentaties die tijdens de avond zijn gegeven zijn terug te vinden op www.denieuwewatertoren.nl.

Welkom

Robin Vriends opende namens Watertoren Zandvoort CV de bijeenkomst en heette iedereen welkom. Na een korte introductie en een voorstelronde van het projectteam, vertelde Robin over het verloop van de avond. Daarnaast gaf hij aan hoe de planning er in hoofdlijnen uit ziet en hoe WZCV omgaat met de bouwwerkzaamheden en het tegengaan van overlast voor omwonenden. Robin lichtte toe dat er in totaal zes presentaties aan de orde kwamen:

1. Introductie, doel van de avond, planning en bouwwerkzaamheden (Robin Vriends, WZCV)
2. Presentatie Definitief Ontwerp (Kees Draisma, Springtij Architecten)
3. Toelichting constructief ontwerp (Paul Hooijschuur, Pieters Bouwtechniek)
4. Presentatie Definitief Landschapson ontwerp (Jelle Engelchor, Loos van Vliet)
5. Presentatie verkeerscirculatie (Marc Lampe, gemeente Zandvoort)
6. Presentatie rol gemeente en procedures (Ameike Weijers, gemeente Zandvoort)

Presentatie WZCV

Robin Vriends gaf aan dat op hoofdlijnen de planning van het project er als volgt uit ziet:

- Indienen omgevingsvergunning december 2022
- Omgevingsvergunning onherroepelijk Q2/Q3 2023
- Start verkoop Q2/Q3 2023 (mogelijk naar Q1 2023)
- Oplevering 2025

Daarnaast gaf hij aan dat er op dit moment al in nauw overleg met de gemeente Zandvoort wordt gekeken naar een zo efficiënt mogelijke bouwplaatsinrichting om eventuele overlast zo veel mogelijk te beperken. De basis is dat alle werkzaamheden op eigen terrein plaatsvinden en dat er zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van de openbare ruimte. Daarnaast gaf hij aan dat er oog is voor het

hoogseizoen, aangezien eventuele overlast voor ondernemers en bewoners van Zandvoort dan het meest vervelend is. Omwonenden zullen op de hoogte worden gehouden middels informatiebrieven en er is een meldpunt voor eventuele overlast via aannemer Vink Bouw of via info@denieuwewatertoren.nl).



Presentatie Springtij Architecten

Kees Draisma, van Springtij Architecten, presenteerde het definitief ontwerp van de watertoren en Villa Maris aan de hand van beelden, schetsen, een maquette en realistische 3D-beelden.

Ontwerpuitgangspunten

Kees stond lang stil bij de aanvankelijke ontwerpuitgangspunten die gedurende het gehele ontwerpproces leidend zijn geweest. Samengevat presenteerde hij in dit kader de volgende onderwerpen:

- De technische staat van de gevel van de watertoren is dusdanig slecht dat deze geheel vervangen moet worden, gebaseerd op twee onderzoeksrapporten (BDA/Kiwa en IDDS).
- De oorspronkelijke waterbassins zijn voorzien van te weinig wapening waardoor deze in de nieuwe situatie niet herbruikbaar zijn. Voorwaarde is dat op exact dezelfde plaats nieuwe betonnen bassinwanden worden toegepast waar openingen in worden gemaakt om de woningplattegronden goed kwijt te kunnen in de toren.
- Om het bouwvolume van Villa Maris, wat in het bestemmingsplan behoorlijk fors is met een hoogteaccent tot 28 meter, klein te houden is er in overleg met de gemeente besloten om de watertoren met 10% te vergroten. Dit is vastgelegd in het Esthetisch Programma van Eisen dat door de gemeente Zandvoort is opgesteld. Ook werd het met deze ingreep mogelijk om de bebouwing van Villa Maris los te houden van de watertoren, zodat deze zijn silhouet ook onderaan de toren behoudt.
- De watertoren is volledig ingescand met een 3D scanner waardoor de exacte afmetingen zijn vastgelegd in een 3D model.
- Het nieuwe ontwerp dient geen exacte kopie van het oorspronkelijke ontwerp van Zietsma te zijn, maar een herinterpretatie ervan. De herinterpretatie volgt met vorm, gevelindeling, materiaalgebruik en kleurstelling grotendeels het oorspronkelijke ontwerp.
- Zo veel mogelijk van de bestaande elementen van de toren die van hoge (monumentale) waarde zijn worden hergebruikt of in het ontwerp teruggebracht op een andere wijze.

- Het silhouet dient ongewijzigd te blijven. Dat houdt in dat er geen balkons, trappen of andere elementen buiten de gevel geplaatst kunnen worden. Alle benodigde verticale ontsluitingen inclusief vluchtwegen en buitenruimten dienen binnen de buitengevel te liggen.
- Villa Maris dient qua vormtaal en architectuur aansluiting te vinden bij het ontwerp van Bad Zandvoort. Ook dient het ontwerp aan te sluiten bij de lagere bebouwing in de Marisstraat, zodat hier een logische overgang ontstaat.

Ontwerp watertoren en Villa Maris

Het ontwerp van De Nieuwe Watertoren is één op één gebaseerd op de voornoemde ontwerpprojectpunten. Daarnaast is een aantal punten uit de vorige bewonersavond verwerkt in het plan. Kees Draisma licht het ontwerp toe en toont een aantal beelden en tekeningen van het exterieur en interieur van de toren. Daarnaast gaf hij aan wat de uitkomsten van het windhinderonderzoek en de zonnestudie zijn. Ook de gevelafwerking, detaillering, behoud van monumentale onderdelen en inrichting van de hoofdentree kwamen aan bod. Ook het ontwerp van Villa Maris met de 15 appartementen en de parkeervoorzieningen die worden gerealiseerd werden gepresenteerd.



Presentatie Pieters Bouwtechniek

Tijdens de presentatie van Kees Draisma nam kort Paul Hooijschuur, constructeur bij Pieters Bouwtechniek het woord. Hij lichtte toe hoe de onderzoeken naar de hoofddraagconstructie zijn uitgevoerd. Zo legde hij uit hoe het kan dat de bestaande waterbassinwanden niet gehandhaafd kunnen worden omdat deze te slap zijn en er onvoldoende wapening aanwezig is.



Presentatie Loos van Vliet

Jelle Engelchor, landschapsarchitect bij Loos van Vliet, ging inhoudelijk in op het landschapsontwerp. Hij vertelde over het ontwerpconcept, de planten- en bomensoorten die worden toegepast en de inpassing van de verlichting. Ook vertelde hij dat, naar aanleiding van de vorige bewonersavond, er meer aandacht is geweest voor het vergroenen van de achterzijde van het plan (zijde Westerparkstraat). Zo zijn daar nu groenpergola's toegepast en wordt op de daktuin van Villa Maris hoogwaardig groen (waaronder een boom) geplaatst. Zo wordt het aanzicht een stuk groener.



Presentatie gemeente Zandvoort

Marc Lampe ging in op het onderzoek naar de verkeerscirculatie rondom het plan en de wijze waarop bewoners straks de parkeervoorzieningen bereiken. Vervolgens vertelde Ameike over de rol van de gemeente Zandvoort binnen dit project en de procedures die lopen en zullen volgen.



Tot slot rondde Robin Vriends namens WZCV het plenaire deel af en nodigde iedereen uit om de informatieve panelen te gaan bekijken en het projectteam aan te schieten voor het stellen van vragen.

Reacties, vragen en antwoorden

Deelnemers konden langs een informatieve panelenroute lopen en vragen stellen aan de architect, de landschapsarchitect, verschillende ambtenaren van de gemeente Zandvoort, de aanwezige makelaars (Cense Makelaars uit Zandvoort en Christies uit Heemstede), de constructeur en de ontwikkelaar. De maquette van Springtij Architecten bracht het gebied en de watertoren in beeld.

De aanwezigen reageerden overwegend positief op de gepresenteerde plannen. Bij de uitgang lagen reactieformulieren klaar. Hierop kon men positieve punten, aandachtspunten en andere wensen, tips of suggesties opschrijven. Een enkele bezoeker heeft hier gebruik van gemaakt.



Positieve punten

- Een doordacht en mooi plan
- Fijn dat er nu eindelijk gebouwd gaat worden, het heeft te lang geduurd
- Een prachtig ontwerp met behoud van historische aspecten.
- De nieuwe watertoren ziet er prachtig uit!
- Fijn dat er een windhinderonderzoek is gedaan en dat de nieuwe situatie na de bouw niet slechter wordt qua windhinder.
- Fijn dat er een meldpunt is via info@denieuwewatertoren.nl en straks via Vink Bouw als de bouw is gestart.
- Mooi dat er zo veel aandacht is voor de beplanting en dat deze passen in het Zandvoortse klimaat.

Aandachtspunten

- Aub geen parkeerplaatsen in het openbaar verbied opheffen.
- De voorgestelde rijrichting van de Torenstraat is niet ideaal; het paaltje weghalen in de Torenstraat is geen goed idee.
- Aub geen harde verlichting die ook de omgeving beschijnt.

Wensen, tips of suggesties

- De wegen in het dorp zijn nu al heel smal; let hier ook op bij de uitrit van de toren.
- Duidelijke communicatie over verder verloop.
- Graag spoedig aan de gang!



Vragen en antwoorden

Hoeveel appartementen komen er in de watertoren en in het nieuwe Villa Maris?

In het Definitief Ontwerp zijn in totaal 25 appartementen ingetekend; 11 in de watertoren en 14 in de nieuwe Villa Maris.

Hoe hoog wordt de nieuwe Villa Maris?

Tot 14 meter.

Hoe zit het met de parkeerplaatsen?

Er komen 16 ondergrondse parkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen op het parkeerdek achter de Nieuwe Villa Maris. Daarnaast zijn 19 parkeerplaatsen binnen het plan van Bad Zandvoort toegewezen aan de

watertoren. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de nieuwe bewoners. Dat houdt in dat er in totaal 44 parkeerplaatsen zijn voor 25 woningen (1,76 parkeerplaats per woning).

Verandert de rijrichting van de Thorbeckestraat of de Westerparkstraat?

Nee, deze zal voor beide wegen niet veranderen. Er worden zo min mogelijk ingrepen in het openbaar gebied uitgevoerd.

Wordt gebeurt er als het paaltje wordt weggehaald in de Torenstraat? Ontstaat er dan geen extra (zoek)verkeer door de Westerparkstraat, met name door bezoekers?

Op korte termijn zal de gemeente nogmaals ter plekke kijken wat de beste optie is en of het slim is om het paaltje in de Torenstraat weg te halen of juist te laten staan.

Wordt de Thorbeckestraat versmald ten opzichte van de nieuwe appartementengebouwen?

Dat is niet het geval. De nieuwe gebouwen staan met hun voorgevel waar de keermuur nu staat.

Worden er in de Westerparkstraat parkeerplaatsen weggehaald?

Nee, de parkeerplaatsen rondom de watertoren en Villa Maris blijven hetzelfde zoals dit nu is. Gedurende de uitvoering zullen tijdelijk een aantal parkeerplaatsen nodig zijn om de bouwwerkzaamheden goed uit te voeren.

Komen er laadpalen rondom het plangebied?

Vanuit de ontwikkeling worden geen elektrische laadpalen in de openbare ruimte geplaatst. Bewoners met een elektrische auto zonder eigen parkeerterrein, kunnen een openbare laadpaal aanvragen via de gemeente ([Link naar Laadpaal elektrische auto's | Gemeente Zandvoort](#)). Hier is tevens een link naar een kaart waar de laadpalen in kaart zijn gebracht ([MRA-Elektrisch Laadkaart \(mrae.nl\)](#))

Kunnen de parkeerplaatsen aan de Westerparkstraat die nu tijdelijk buiten gebruik zijn in vakantieperiodes of het weekend gebruikt worden door bijvoorbeeld een zak over de borden te doen?

Deze vraag heeft geen directe betrekking op het project Watertoren. Dit hoort bij het project Watertorenplein. De gemeente kijkt na of het mogelijk is de parkeerplaatsen in bepaalde periodes ter beschikking te stellen.

Veel bezoekers van Zandvoort rijden via westerparkstraat naar P zuid. Kan hier iets aan veranderd worden?

Deze vraag heeft geen directe betrekking op het project Watertoren maar heeft wel invloed op de buurt. De gemeente kijkt de bebording na en Google Maps. Mogelijk heeft dit te maken met de werkzaamheden op de boulevard Paulus Loot.

Is de watertoren toegankelijk voor publiek?

Nee, de watertoren is op dit moment niet toegankelijk en na de bouw zal het een woongebouw zijn zonder publieke toegankelijkheid.

Vervolg

Tijdens deze bijeenkomst is het Definitief Ontwerp gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden. Binnen de huidige planning wordt eind 2022 de omgevingsvergunning voor de bouw van de watertoren en Villa Maris aangevraagd. Er wordt gestreefd om in Q2 of Q3 2023 te starten met de bouw. Om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen kunnen geïnteresseerden zich

inschrijven voor het project (als geïnteresseerde voor de woningen of als algemeen geïnteresseerde voor het project) via www.denieuwewatertoren.nl.