gemeente BERGEN

Plan van aanpak
Herontwikkeling ‘de Werf e.o.’, Egmond aan Zee

(onderdeel van Ontwerp ons Derp)

A.J.R. van Leeuwen
Februari 2012

Inhoud

		Pagina
1.	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectdoelstelling	3
1.3	Vertrekpunt planvorming	3
2.	**Projectaanpak**	**4**
2.1	Randvoorwaarden en kaders	4
2.2	Projectonderdelen en –afbakening	5
3.	**Organisatie**	**7**
3.1	Partijen	7
3.2	Projectorganisatie (intern/extern)	7
3.3	Startbijeenkomst klankbordgroep	9
3.4	Afstemming overheidsinstanties	9
4.	**Producten**	**10**
4.1	Projectfasering	10
4.2	Besluitvorming	10
4.3	Contractvorming	10
5.	**Communicatie en planning**	**11**
5.1	Communicatie en communicatiemiddelen	11
5.2	Projectplanning (bijlage 1)	11
6.	**Financiën en risico's**	**12**
6.1	Exploitatie	12
6.2	Risico's	12
6.3	Projectcontrol	12

Bijlagen

1. Projectplanning, januari 2012
2. Kadastrale gegevens eigenaren plangebied en directe omgeving
3. Memo van college aan de raad; 'Stand van zaken Ontwerp ons Derp', 11-10-2011

1. Inleiding

1.1 Aanleiding
Op 11 oktober 2011 heeft het college van B&W ingestemd met een gewijzigde aanpak voor Ontwerp ons Derp en is de gemeenteraad met een memo over dit besluit geïnformeerd (bijlage 3). Met de nieuwe aanpak wordt voorlopig afgezien van actualisatie van de structuurvisie voor Egmond aan Zee. Daarvoor in de plaats is een aantal projecten benoemd, dat in onderlinge samenhang concreet ontwikkeld wordt. Prioriteit is daarbij gegeven aan de herontwikkeling van de Werf en omgeving (waaronder de voormalige bowlinglocatie), in eventuele samenhang met rijksmonument De Geveerde Kikker waarvoor een duurzaam behoud moet worden uitgewerkt.

1.2 Projectdoelstelling
Dit plan van aanpak (pva) beschrijft het proces voor herontwikkeling van de Werf/bowlinglocatie/De Geveerde Kikker (hierna: de Werf e.o.) en de projectmatige aanpak die daarbij van toepassing is.

Afbeelding 1: de Werf e.o.

1.3 Vertrekpunt planvorming
Sinds de start in 2009 van Ontwerp ons Derp zijn voor diverse projectonderdelen stedenbouwkundige ontwerpen gemaakt. Meerdere keren zijn deze besproken met bewoners van Egmond aan Zee. Ook voor de Werf e.o. zijn ontwerpen gemaakt. Het is de bedoeling om zoveel als mogelijk gebruik te maken van dit beschikbare materiaal, dit waar nodig te actualiseren, maar vooral geen dubbel werk te verrichten.

2. Projectaanpak

2.1 Randvoorwaarden en kaders
Voor de Werf e.o. wordt met een projectmatige aanpak een concreet en haalbaar plan voor herontwikkeling uitgewerkt. Voor deze uitwerking gelden de onderstaande relevante collegebesluiten, overeenkomsten en uitgangsdocumenten als randvoorwaarden en kaderstellende documenten.

Collegebesluiten		***Actualiteit***
1	Plan van aanpak project Ontwerp ons Derp, '…waaronder herinrichtingsplannen…', 30 juni 2009	**Verouderd** Uitgangspunt was nog een integrale aanpak a.d.h.v. een nieuwe structuurvisie.
2	De Geveerde Kikker, 22 maart 2011	**Actueel** Zoeklocatie omgeving Werf voor college nog steeds actueel.
Studies en rapporten		
3	Kuststrook Egmond aan Zee, bij ontwerp structuurvisie, Veenenbosch en Bosch landschapsarchitecten / Wim Poppinga, september 1999	**Verouderd** Gold als onder onderlegger voor Structuurvisie Egmond aan Zee, 2000. Inspiratiedocument.
4	Structuurvisie Egmond aan Zee, Bügel Hajema / Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten / Wim Poppinga, 16 augustus 2000	**Deels actueel** Kengetallen zijn verouderd. De werf meer inrichten als functioneel verblijfsgebied. Opgenomen inspraakreacties zijn nuttig. Structuurvisie gaat uit van een autovrije Werf.
5	'Duin, Tuin, Zeeweg' Een visie op de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden voor de locaties langs de Zeeweg in Egmond aan Zee, MB Architecten, 22 januari 2008	**Verouderd** Gaat uit van een groter plangebied inclusief herontwikkeling Zuiderduin. Inspiratiedocument.
6	Ontwerpvisie Zeeweg in Egmond aan Zee, MB Architecten, 16 december 2008 (gewijzigde versie)	**Deels actueel** Nuttige marktanalyse, belangeninventarisatie en inrichtingsontwerpen.
7	Herinrichting Voorstraat en Dorpspleinen Egmond aan Zee, modellen, Bureau Poppinga / Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten, juli 2009	**Deels actueel** Inrichtingsontwerpen voor De Werf, verder verouderd.
8	Ontwerp ons Derp, voorstellen kop winkelgebied en locatie Bowling, Aad Trompert, 4 september 2009	**Verouderd** Achterhaald m.b.t. bowlinglocatie en de Werf, verder niet van toepassing.
9	Herinrichting Voorstraat en Dorpspleinen Egmond aan Zee, schetsontwerpen, Bureau Poppinga / Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten, 7 september 2009	**Deels actueel** Betreft update document (zie 7).
10	De Werf, Egmond aan Zee, Schetsontwerpen en reacties, Bureau Poppinga / Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten, december 2009	**Deels actueel** Inrichtingsontwerpen en nuttige inspraakreacties.
11	Stand van zaken Egmond aan Zee (waterhuishouding), Tauw, 14 maart 2011	**Actueel** Noodzakelijke maatregelen a.g.v. planontwikkeling te voorspellen (mede) op basis van dit rapport.
12	Parkeeronderzoek Egmond aan Zee, Grontmij Nederland B.V., 21 oktober 2011	**Actueel** Recent uitgevoerd om gevolgen planontwikkeling inzichtelijk te kunnen maken.

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is een aantal studies en rapporten nog actueel of deels actueel. Door de interne projectorganisatie (projectgroep en regiegroep) zal in afstemming met een klankbordgroep het bestuur geadviseerd worden welke informatie uit de rapporten betrokken kan worden bij de besluitvorming. Hiermee wordt het vertrekpunt voor de planuitwerking voor de Werf e.o. voor een ieder duidelijk.

2.2 Projectonderdelen en -afbakening

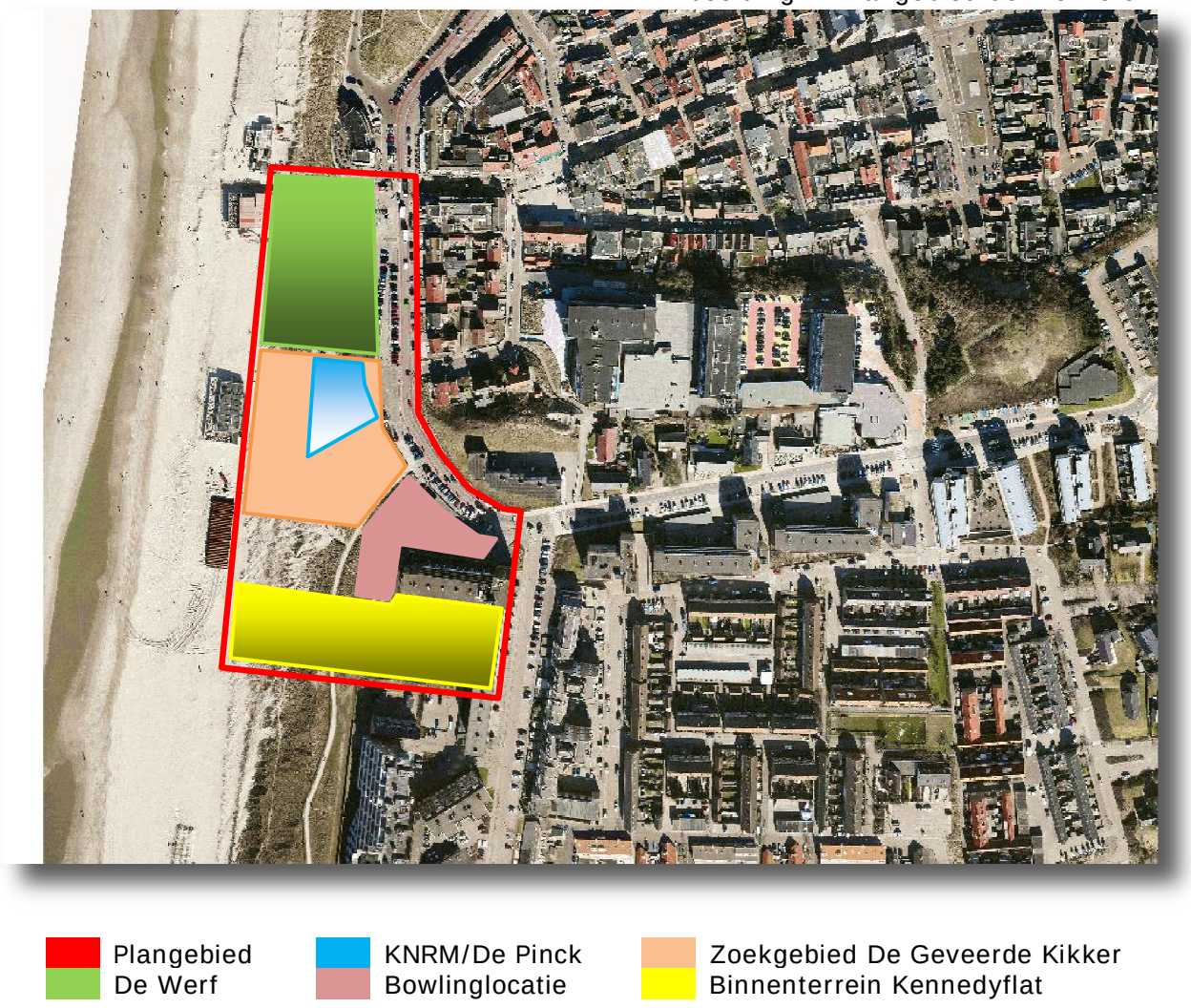
Een heldere afbakening van het project is om meerdere redenen noodzakelijk. Deze voorkomt dat projectonderdelen tijdens het planproces worden toegevoegd of vergeten worden, waardoor onduidelijkheden rondom prioritering kunnen ontstaan. Verder maakt de afbakening inzichtelijk vanuit welke fysieke projectonderdelen de financiering (exploitatie) van het project afkomstig is.

De voorgestelde projectaanpak voor de Werf e.o. behelst de volgende projectonderdelen:

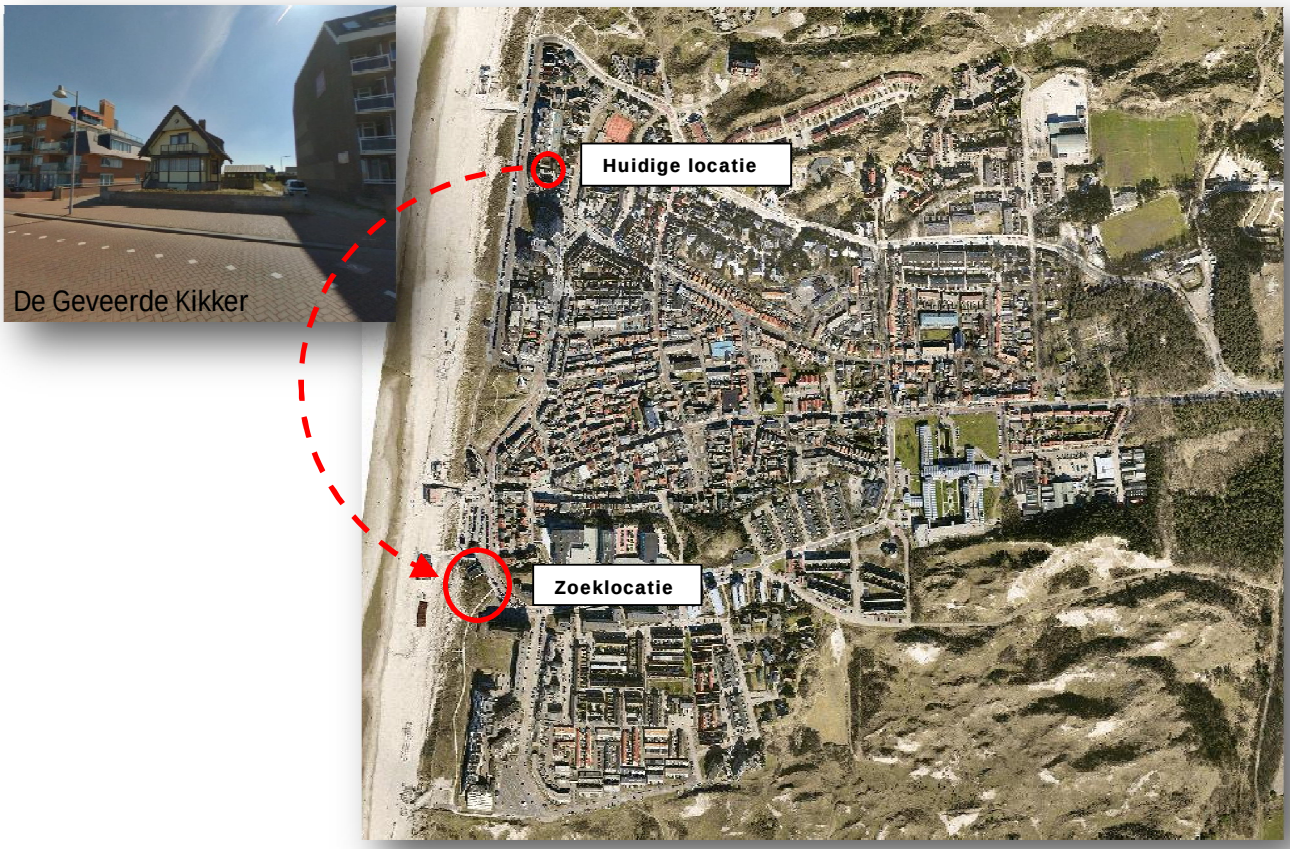
Projectonderdelen	**Globale beschrijving**
De Werf (openbare parkeervoorziening)	herinrichting openbare ruimte
De Pinck	ontwikkeling permanente huisvesting
De KNRM	uitbreiding bestaande locatie
De Geveerde Kikker	verplaatsing naar omgeving Werf
De voormalige bowlinglocatie	afstemming met projectonderdelen
Optioneel	
Binnenterrein Kennedyflat	mogelijke herontwikkelingslocatie

Op afbeelding 2 zijn de plangrenzen voor het project de Werf e.o. weergegeven. Binnen de begrenzing worden de projectonderdelen uitgewerkt. De huidige locatie van De Geveerde kikker valt buiten het plangebied van de Werf e.o. Op afbeelding 3 is het zoekgebied aangegeven waar het monumentale pand mogelijk naar verplaatst kan worden.

Afbeelding 2: Plangebied de Werf e.o.



Afbeelding 3: Beoogde verplaatsing De Geveerde Kikker



Voor de gemeente Bergen omvat het project de verkennings- tot en met de realisatiefase (zie ook § 4.1).

3. Organisatie

3.1 Partijen
Bij het project en voor de verschillende projectonderdelen zijn verschillende (direct) belanghebbenden te benoemen. Deze zogenaamde stakeholders zijn opgenomen in de onderstaande tabel, waarin hun betrokkenheid, houding en mate van invloed op de planontwikkelingen globaal beschreven staan.

Stakeholdersanalyse

Partij	Betrokkenheid Direct			Houding		Invloed	
	J	N					
Gemeente Bergen	X		Initiatiefnemer, eigenaar, leidend in gebiedsontwikkeling	positief	+	Vergunningverlener	Veel
Provincie Noord-Holland		X	Betrokkenheid bij planuitwerking in het kader van vergunningverlening	positief, wellicht kritisch over landschappelijke inpassing	+	Invloed bij planuitwerking en vergunning-verlening	Medium
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	X		Betrokkenheid bij planuitwerking in het kader van vergunningverlening	neutraal, wellicht kritisch over effect op waterkering	o	Invloed bij planuitwerking en vergunning-verlening	Medium
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	X		Betrokkenheid bij een planonderdeel (verplaatsing Geveerde Kikker) in adviesrol	Negatief (vooralsnog)	-	Invloed door adviesrol vanuit ministerie	Veel (specifiek)
KNRM	X		Direct betrokken als belanghebbende, eigenaar	Positief, biedt kansen voor uitbreiding faciliteiten	+	Bewaken eigen belang en eigendom, maatschappelijk draagvlak	Medium / Veel
Stichting De Egmonder Pinck	X		Direct betrokken als gebruiker tijdelijke huisvesting nabij KNRM	Positief, biedt kansen voor uitbreiding faciliteiten	+	Bewaken eigen belang, maatschappelijk draagvlak	Medium
De Geveerde Kikker; eigenaar	X		Direct betrokken als eigenaar van rijksmonument 'De Geveerde Kikker'. De omgeving van de Werf geldt als potentiële vestigingslocatie	Positief, biedt kans voor behoud rijksmonument en projectontwikkeling	+	Bewaken eigen belang	Weinig / Medium
Verenigingen van eigenaren Kennedyflat (2x)	X		Direct betrokken als belanghebbenden	Positief, kritisch	o	Bewaken eigen belang	Veel
Ondernemersvereniging Eendracht		X	Volgen uitwerking project	Neutraal	o	Bewaken eigen belang	Weinig
Bewonersvereniging De Parel		X	Volgen uitwerking project	Neutraal	o	Bewaken eigen belang, inspraak via Wabo	Medium
Stichting Historisch Egmond		X	Volgen uitwerking project	Neutraal	o	Bewaken eigen belang, maatschappelijk draagvlak	Weinig
Bewoners Boulevard Zuid	X		Betrokken bij planontwikkeling als belanghebbenden	Neutraal, kritisch	o	Bewaken eigen belang, inspraak via Wabo	Veel
Strandpaviljoenhouders	X		Betrokken bij planontwikkeling als belanghebbenden	Positief, kritisch	+	Bewaken commercieel belang, inspraak via Wabo	Veel
Projectontwikkelaar(s)	X		Betrokken bij planontwikkeling als commercieel belanghebbende	Positief	+	Commercieel belang	Weinig

Ook indirect zijn belanghebbenden betrokken bij de planontwikkeling. Zij worden betrokken bij het planproces zoals beschreven in hoofdstuk 5 (Communicatie en planning) en bijlage 1.

3.2 Projectorganisatie (intern/extern)
De gemeente Bergen is initiatiefnemer en trekker van het project voor herontwikkeling van de Werf e.o. De onderstaande projectorganisatie wordt daarbij gehanteerd.

Regiegroep
De regiegroep is verantwoordelijk voor de sturing en bewaking van de voortgang in het project en bestaat uit de volgende leden:
Portefeuillehouder: Alwin Hietbrink
Opdrachtgever: Wim Bierman

Opdrachtnemer:	Tjeerd Bosma
Teamleider Plannen en Projecten:	Martijn Schroor
Algemeen projectleider:	Arthur van Leeuwen
Controller:	Jan Belleman
Projectassistent:	Christine Suyderhoud

Projectgroep
Voor het project de Werf e.o. wordt een ambtelijke projectgroep samengesteld. De projectgroep is verantwoordelijk voor de integrale benadering en uitwerking van het benoemde project. De projectgroep stemt de verschillende disciplines op elkaar af en bewaakt de kwaliteit van de planvorming. De projectleider zal de benodigde disciplines tijdig inschakelen. De volgende disciplines maken deel uit van de projectgroep, maar kunnen afhankelijk van het onderwerp in kleiner comité bijeen komen.

- Projectleider
- Projectassistent
- Wijkgericht werk
- Recreatie en toerisme
- Stedenbouw
- Verkeer/parkeren
- Natuur/landschap
- Planologie
- Financiën
- Grondzaken
- Milieu
- Communicatie

Externe klankbordgroep
Bij verschillende projectonderdelen zijn externe particuliere initiatiefnemers betrokken bij de planvorming. Voor de afstemming met deze initiatiefnemers is de projectleider namens de gemeente verantwoordelijk. Hij betrekt tijdig de leden van de projectgroep bij deze afstemming.

In de oorspronkelijke aanpak van Ontwerp ons Derp werd samengewerkt met een externe klankbordgroep waarin de visievorming en uitwerking van alle projecten in Egmond aan Zee besproken werd. Een belangrijk aspect daarbij was de actualisering van de structuurvisie. Nu de actualisatie voorlopig vervalt en een aantal projecten gefaseerd wordt uitgewerkt, is in afstemming met de (oorspronkelijke) klankbordgroep bepaald dat voor het project de Werf e.o. een nieuwe klankbordgroep wordt samengesteld. Deze bestaat uit de volgende personen:

Samenstelling klankbordgroep ‘de Werf e.o.’

	Naam	**Namens**
1	Dhr. Zwart	Bewonersvereniging De Parel
2	Dhr. Koele	Paviljoenhouders
3	Dhr. Van Amstel	Ondernemersvereniging Eendracht
4	Dhr. Antoons	Ondernemersvereniging Eendracht (horeca)
5	Dhr. Sander	Stichting De Egmonder Pinck
6	Mw. Gordon	Vereniging van eigenaren Kennedyflat
7	Dhr. Mastenbroek	Voormalige bowlinglocatie (Dreefbeheer)
8	Dhr. Osinga	Stichting Historisch Egmond; agendalid
9	Mw. Von Benckendorff	De Geveerde Kikker
10	Dhr. Sterkenburg	KNRM (mede namens reddingsbrigade)
11	Dhr. Hietbrink Dhr. Van Leeuwen Dhr. Taal Dhr. Van Dam Mw. Suyderhoud	Gemeente Bergen

Op verzoek van de klankbordgroep kan de samenstelling wijzigen en kunnen extra personen (bv. de wethouder of een specialist) worden uitgenodigd voor een bijeenkomst.

Voorzitter van de klankbordgroep is de projectleider, die verantwoordelijk is voor de organisatie en verslaglegging van de bijeenkomsten. De leden van de klankbordgroep worden geacht te spreken namens een zekere achterban. Hun rol is om constructief mee

te denken met de planontwikkeling. Formele bevoegdheid tot het nemen van besluiten heeft de klankbordgroep niet.
Na de ontwerpfase eindigt rol van de klankbordgroep (zie § 4.1). Afhankelijk van de voortgang in het project komt de klankbordgroep een keer in de zes weken bijeen voor overleg.

3.3 Startbijeenkomst klankbordgroep

De projectgroep bepaalt in afstemming met de regiegroep en de wethouder welke beschikbare informatie gebruikt kan worden bij het project de Werf e.o. Deze informatie zal in een eerste bijeenkomst aan de klankbordgroep worden voorgelegd. Daarnaast zal de projectleider in deze bijeenkomst de individuele wensen van de leden inventariseren en zal hun noodzakelijke bijdrage aan een integrale gebiedsontwikkeling van de Werf e.o. besproken worden.
In deze eerste bijeenkomst zullen heldere afspraken gemaakt worden over de rol van de klankbordgroep in het planvormingsproces.

3.4 Afstemming overheidsinstanties

Het project de Werf e.o. ligt in een gevoelig gebied als het gaat om fysieke aanpassing in het landschap. Dit heeft met name te maken met de aanwezige natuurwaarden en de functie als kustverdediging waarin het plangebied gelegen is. Verder geldt dat het projectonderdeel De Geveerde Kikker betrekking heeft op een rijksmonument, waarbij het aanbrengen van uiterlijke wijzigingen eveneens gevoelig ligt.
In relatie tot de genoemde onderwerpen is een zorgvuldige afstemming met de verantwoordelijke overheidsinstanties van groot belang. Deze instanties worden van meet af aan bij de planvorming betrokken en niet uitsluitend bij formele besluitvorming zoals wettelijk voorgeschreven (Wro). Deze overheidsinstanties zijn:

	Overheidsinstantie	**Projectonderdeel / Thema**
1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)	Kustverdediging
2	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap	Rijksmonument De Geveerde Kikker
3	Ministerie van Infrastructuur en Milieu	Natuurwaarden / Ecologie

3.3 Voortgangsbewaking

Om de voortgang en een goede communicatie te waarborgen worden door de projectsecretaris van zowel de interne als de externe bijeenkomsten verslagen gemaakt. De wethouder wordt met tussenrapportages door de projectleider geïnformeerd over de voortgang van het project.

4. Producten

4.1 Projectfasering
Voor het project de Werf e.o. wordt de onderstaande projectfasering gehanteerd.

	Projectfase	**Begrippen en producten**	**Afgerond jan.2012**
1	Verkenningsfase	Quickscan, globale inventarisatie belangen *Product(en):* • verkennende ruimtelijke studies	√
2	Initiatieffase	Bepalen uitgangspunten en randvoorwaarden *Product(en):* • plan van aanpak	lopende
3	Definitiefase	Programmatische uitwerking, eisenpakket *Product(en):* • intentieovereenkomst • stedenbouwkundig programma van eisen	-
4	Ontwerpfase	Stedenbouwkundige uitwerking, groen licht bestemmingsplanprocedure *Product(en):* • samenwerkingsovereenkomst en/of exploitatieplan • stedenbouwkundig plan • bestemmingsplan	-
5	Voorbereidingsfase	Aanbesteding, gunning, grondverkoop • vergunningen	-
6	Realisatiefase	Uitvoering fysieke werkzaamheden	-
7	Nazorg-Beheer	Beheer	-

De projectfasen worden tot en met de voorbereidingsfase afgesloten met een college- en of raadsbesluit.

4.2. Besluitvorming
Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gelden formele momenten van besluitvorming met bijbehorende producten. Deze formele momenten hebben met name betrekking op de planologische procedure van een bestemmingsplan en zijn weergegeven in de projectplanning (hoofdstuk 5). Herontwikkeling van de Werf e.o. vereist een aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Hieraan voorafgaand zal een stedenbouwkundig plan uitgewerkt worden in afstemming met de stakeholders. Het stedenbouwkundig plan zal het college en de gemeenteraad eveneens ter besluitvorming worden aangeboden.

4.3 Contractvorming
Bij de planvorming van de Werf e.o. zijn enkele grondeigenaren en gebruikers direct betrokken. Het is van belang dat met name deze belanghebbenden de planvorming gezamenlijk onderschrijven (commitment). Om die reden zal in de definitiefase een intentieovereenkomst worden opgesteld, die in een latere planfase concreet kan worden uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst.

5. Communicatie en planning

5.1 Communicatie en communicatiemiddelen
Bij de planuitwerking voor de Werf e.o. worden verschillende communicatiefuncties ingezet. In de communicatie worden in elk geval de functies burgerparticipatie, voorlichting, inspraak en persmomenten benut. Aan de fases in het project hangen communicatiekansen. Hierbij valt te denken aan het stedenbouwkundig plan en de inspraakmomenten. In de planning voor dit project worden deze kansen benoemd (communicatiekalender). De planning geeft een overzicht van de mijlpalen en communicatiemomenten, gekoppeld aan de te gebruiken communicatiemiddelen.
Voor het project de Werf e.o. worden de onderstaande communicatiemiddelen ingezet.
Burgerparticipatie; klankbordgroep
Zoals beschreven in § 3.2 worden de plannen uitgewerkt in samenspraak met een klankbordgroep. Van de bijeenkomsten wordt verslaglegging gemaakt.

- Brieven

Omwonenden en belanghebbenden worden over de belangrijkste ontwikkelingen, besluitvorming en inspraakmomenten per brief geïnformeerd.

- E-mail / gemeentelijke website / nieuwsbrief

De website van de gemeente Bergen (www.bergen-nh.nl) geeft een actuele stand van zaken rondom de planontwikkeling. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor een nieuwsbrief en per mail eventuele vragen stellen.

- Inspraakavonden

Voorafgaand aan formele besluitvormingsmomenten zal een inspraakavond georganiseerd worden. Op deze bijeenkomst zullen de wethouder en de projectleider aanwezig zijn om het plan toe te lichten en vragen te beantwoorden.

- Krantenberichten

Op de gemeentepagina zal in de plaatselijke nieuwsbladen regelmatig de voortgang van het project beschreven staan. Ook zullen hierin aankondigingen voor inspraakavonden geplaatst worden.

5.2 Projectplanning
De projectplanning is als bijlage 2 opgenomen in dit pva.

6. Financiën en risico's

6.1 Exploitatie
Een bepalende factor bij de herontwikkeling van de Werf e.o. is de financiële haalbaarheid. In de gemeentelijke programmabegroting 2012-2015 is een investeringskrediet (nr. 2087) Reconstructie De Werf EaZ van € 500.000 opgenomen voor de reconstructie van parkeerterrein de Werf. Hierin is een bedrag van circa € 200.000 provinciale ISV-subsidie als inkomsten meegerekend.
Met het totaalbedrag kan de reconstructie van de parkeervoorziening bekostigd worden. Echter, om een integraal plan voor onder meer de Werf, de vernieuwde huisvesting van de Pinck en de KNRM te financieren zullen ook aanvullende middelen gevonden moeten worden. Belangrijk onderdeel van de planuitwerking is dan ook om een haalbare exploitatie te realiseren waarmee de herontwikkeling gefinancierd kan worden. Het college en gemeenteraad worden eerst over deze mogelijkheden geïnformeerd voordat verdere besluitvorming plaatsvindt.

Voor 2012 is een bedrag van € 40.000 opgenomen in de gemeentebegroting om noodzakelijke onderzoeken en plankosten (waaronder projectleiding) te financieren voor de projecten uit Ontwerp ons Derp. Herontwikkeling van de Werf e.o. is hiervan onderdeel. In de perspectiefnota 2013 wordt hiervoor een bedrag van € 65.000 aangevraagd.

6.2 Risico's
Een risico voor het project is de exploitatie. Er zijn beperkte commerciële kostendragers betrokken bij de herontwikkeling. Dit zal een bepalende factor zijn bij de ambities die in de planontwikkeling gelegd worden. Daarnaast geldt dat de herontwikkeling van de Werf e.o. in een gevoelig gebied ligt. Ontheffing van regelgeving omtrent bouwen in en om werken van de kustverdediging, is noodzakelijk maar ook lastig te verkrijgen. Dit geldt als een risico voor de planuitwerking.

6.3 Projectcontrol
Het project de Werf e.o. zal bij de projectonderdelen gekenmerkt worden door een reeks van onderlinge financiële verbanden en procesmatige relaties. De projectleider bewaakt in overleg met de projectcontroller de onderlinge afstemming vanuit de financiële relaties.

Bijlagen

1. Projectplanning, januari 2012
2. Kadastrale gegevens eigenaren plangebied en directe omgeving
3. Memo van college aan de raad; ‘Stand van zaken Ontwerp ons Derp’, 11-10-2011