

Agendapunt
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 26 september 2013
Naam opsteller : A.J.R. van Leeuwen
Informatie op te vragen bij : A.J.R. van Leeuwen
Portefeuillehouders : A. Hietbrink
Registratienummer : RAAD130132
Zaaknummer

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan de Werf e.o.

Aan de raad,

Beslispunt: Instemmen met het stedenbouwkundig plan de Werf e.o., Egmond aan Zee, d.d. 3 juni 2013, waarbij:

- de uitvoering als één project te realiseren in 2014/2015,
- het restantkrediet van € 484.250 uit de gemeentebegroting 2013 voor herinrichting van de Werf door te schuiven naar 2014,

De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.

1. *Waar gaat dit voorstel over?*

Op 11 oktober 2011 heeft ons college ingestemd met een gewijzigde aanpak voor Ontwerp ons Derp (bijlage 3), waarover uw raad geïnformeerd is met een memo (bijlage 4). Met de aanpak is de actualisatie van de structuurvisie voor Egmond aan Zee los gelaten. Daarvoor in de plaats is een aantal concrete projecten benoemd, die in onderlinge samenhang ontwikkeld wordt. Prioriteit is daarbij gegeven aan de Werf en enkele projecten in de directe omgeving, waarvoor ons college op 21 februari 2012 heeft ingestemd met een Plan van Aanpak (PvA). De afgelopen maanden is het voorliggende stedenbouwkundige plan voor de Werf e.o. uitgewerkt en wordt u nu ter besluitvorming voorgelegd.

Klankbordgroep

Na vaststelling van het PvA is een brede klankbordgroep van 20 deelnemers samengesteld om de mogelijkheden voor herontwikkeling van de Werf e.o. te bespreken. De oude klankbordgroep voor het (totale) project Ontwerp ons Derp is door de gewijzigde aanpak, in goed overleg met deze groep, ontbonden.

Voor de klankbordgroep zijn vier bijeenkomsten georganiseerd (bijlage 5). In de laatste bijeenkomst op 5 februari 2013 is het stedenbouwkundige plan gepresenteerd en positief ontvangen.

Stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE)

Vooruitlopend op het stedenbouwkundig plan is allereerst een programma van eisen (bijlage 6) opgesteld. Dit programma is afgestemd met de klankbordgroep en geldt als kaderstellend document met criteria voor de stedenbouwkundige uitwerking. Op 28 juni 2012 heeft ons college ingestemd met het SPvE en is deze ter kennisgeving aan uw raad voorgelegd.

Stedenbouwkundig plan

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bureau Veenenbos & Bosch opdracht gegeven. Het bureau heeft ruime ervaring op het gebied van stedenbouw en

landschapsontwikkeling. Voor Egmond aan Zee heeft het bureau eerder de ontwerpen gemaakt voor Boulevard Noord en het Pompplein, die respectievelijk rond 2002 en 2012 zijn uitgevoerd.

Plangebied

Er is bewust gekozen om het plangebied ruimer te begrenzen dan uitsluitend het parkeergebied van de Werf. Door onder meer de voormalige bowlinglocatie, de strandafgangen en De Pinck bij de ontwikkeling te betrekken, ontstaat een integraal plan waarbij aangrenzende ontwikkelingen in samenhang zijn beoordeeld.

Stedenbouwkundige afronding boulevardgebied

De Werf e.o. vormt het sluitstuk in de stedenbouwkundige afronding van het boulevardgebied in Egmond aan Zee. Het heringerichte gebied ten noorden van Vuurtorenduin sluit in de huidige situatie niet aan op het zuidelijk gelegen gebied van de Werf. Dit geldt niet alleen voor de ruimtelijke inrichting en beeldkwaliteit, maar ook letterlijk voor de fysieke (on)mogelijkheid om een wandeling langs de gehele boulevard (noord ↔ zuid) te kunnen maken. Het plan herstelt en versterkt deze samenhang en biedt een duurzame inrichting van de gehele kuststrook in Egmond aan Zee.

Waterhuishouding

Een bepalende factor voor het stedenbouwkundig plan is de waterhuishouding in het gebied van de Werf e.o. De kolken van het rioleringsstelsel raken regelmatig verstopt door zand, waardoor deze niet meer functioneren en leeggezogen moeten worden. Bij hevige regenval wordt het hemelwater via de hoofdstrandafgang naar zee geleid. Hierdoor kunnen door de hoeveelheid water gevaarlijke situaties ontstaan en moeten nadien regelmatig herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd (aanhelen strandafgang en opnieuw plaatsen van stelconplaten).

In het stedenbouwkundig plan wordt bij overmatige regenval het water zowel via de grote als de kleine strandafgang naar zee geleid. Daarnaast worden de kolken verwijderd en wordt het hemelwater via molgoten afgevoerd. Molgoten zijn ook toegepast bij de inrichting van Boulevard Noord.

Hoofdstrandafgang

De hoofdstrandafgang is uniek, maar ook een zwakke schakel in de kustverdediging van Egmond aan Zee. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) ziet deze graag verhoogd en daarmee versterkt worden. De toegang tot de strandafgang is een gebied met een onduidelijke inrichting. Er staan paaltjes, vuilnisbakken, informatieborden, slagbomen, fietsenrekken enz. Herinrichting en herstructurering kan het toegangsgebied aanzienlijk verbeteren.

Het plan voorziet in het doortrekken van het (straat)peil van Boulevard Zuid tot tegen de duinrand bij de strandafgang. De strandafgang wordt daarbij meer richting zee 'geschoven' met handhaving van de huidige hellingshoek. Tussen restaurant Van Speijk en de parkeervoorziening ontstaat op die manier een gebied van 'shared space', waarbij overbodige voorzieningen worden verwijderd of weggewerkt en de inrichting wordt vereenvoudigd. Het HHNK heeft aangeboden een bijdrage te willen leveren in het benodigde zand om het peil te kunnen doortrekken.

De hoofdstrandafgang is momenteel negen meter breed. De KNRM stelt dat dit te krap is om veilig met het rupsvoertuig en reddingsboot naar zee te rijden. Zeker wanneer op zomerse dagen badgasten hun fiets parkeren aan weerszijde van de strandafgang. De combinatie is zes meter breed en instabiel als deze op het zand de afgang op- en afrijdt. Een veiligheidsmarge van minimaal twee meter aan beide zijden is noodzakelijk, stelt de KNRM.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een verbreding van de strandafgang inclusief zitgelegenheid voor badgasten. Voldoende fietsenstallingen op de Werf, in combinatie met een beperkt stallingsverbod moeten voorkomen dat fietsen langs de strandafgang gestald worden. De verbreding vereist een beperkte verplaatsing (noord-zuid) van de strandpaviljoens De Uitkijk en/of Bad Egmond. De verplaatsing kan mogelijk gecombineerd worden met de afspraken voor periodieke verplaatsing (oost-west) die de paviljoenhouders met het HHNK maken ten behoeve van de kustverdediging (duinaangroei). In 2014 worden hierover nieuwe afspraken gemaakt tussen

de paviljoenhouders en het HHNK. Op 4 april 2013 hebben de paviljoenhouders in een bestuurlijk overleg aangegeven dat zij in principe bereid te zijn om mee te werken aan de noodzakelijke verplaatsing voor verbreding van de hoofdstrandafgang.

Kleine strandafgang

Evenals de hoofdstrandafgang wordt de kleine strandafgang, ter hoogte van Bad Zuid, heringericht. Ook hier wordt een zitgelegenheid gecreëerd en wordt een nieuwe verharding met stelconplaten gemaakt. Aanpassing van de kleine strandafgang heeft geen gevolgen voor de nabijgelegen strandpaviljoens.

Parkeren

De bestaande situatie in het plangebied biedt 206 parkeerplaatsen waarvan bewoners, badgasten, KNRM en leveranciers gebruik kunnen maken. Na de herinrichting resteren nog 193 plaatsen, waarvan twee specifiek voor laden en lossen en vijf voor het personeel van de KNRM. De afname (13) van het aantal parkeerplaatsen komt met name door de herinrichting van de parkeervoorziening van De Werf, waarbij voor fietsers (stalling) en motoren meer ruimte wordt gecreëerd en de wandelroute langs de duinenrij voor voetgangers wordt doorgetrokken.

Uit parkeeronderzoek (bijlage 7) komt naar voren dat op enkele zomerse piekdagen de huidige parkeercapaciteit onvoldoende is, maar op reguliere dagen ruim voldoende. De afname van 13 plaatsen heeft in die zin slechts een beperkt negatief effect op de parkeerdruk in het plangebied.

Verkeerssituatie

In de bestaande situatie geldt op de Boulevard Zuid een maximum snelheid van 50 kilometer per uur. Bij de herinrichting wordt deze vanaf de voormalige bowlinglocatie richting Vuurtorenduin tot 30 kilometerzone ingericht. Dit bevordert de verkeerveiligheid en maakt de inrichting van het gebied tot 'shared space' eenvoudiger. De auto wordt hiermee 'te gast' in een gebied voor voetgangers.

Doorgaande wandelroute

Het stedenbouwkundig plan voorziet in doortrekking van de wandelroute langs de boulevard waarmee langs de duinenrij in Egmond aan Zee voor voetgangers een aaneengesloten wandelroute van noord naar zuid ontstaat. Achter het KNRM-gebouw wordt hiervoor een houten trap inclusief duinbalkon gemaakt.

Voormalige bowlinglocatie

De voormalige bowlinglocatie is betrokken bij het stedenbouwkundig plan. Herontwikkeling van deze locatie betreft weliswaar een privé-initiatief, maar dient afgestemd te worden op de herinrichting van de Werf. Om die reden is de planvorming al in een vroegtijdig stadium afgestemd met de ontwikkelaar Dreefbeheer b.v.. Het gaat hierbij met name om materiaalgebruik en afstemming van de planologische procedure. Dreefbeheer heeft aangegeven voor de herinrichting van het parkeerterrein bij de bowling dezelfde materialen te willen gebruiken als bij de Werf, waardoor een evenwichtig straatbeeld ontstaat.

Voor herontwikkeling van de bowlinglocatie heeft ons college op 10 april 2012 ingestemd met een principeverzoek van Dreefbeheer (bijlage 8). Uw raad is hierover geïnformeerd met een memo. Met de herontwikkeling wordt de voormalige bowling gesloopt, evenals de bovenliggende vier woningen op 'de kop' van de Kennedyflat. Met eenzelfde hoogte wordt een nieuwe horecalocatie met daarboven vier woonlagen gerealiseerd. Tevens wordt een liftschacht toegevoegd en worden op maaiveld een parkeerkelder gerealiseerd. Door toevoeging van de liftschacht 'drukt' deze de kop van de Kennedyflat iets meer zeewaarts. Verder worden de nieuwe woningen iets ruimer opgezet waardoor de breedte iets zal toenemen. Na gesprekken met de portefeuillehouder heeft Dreefbeheer schriftelijk bevestigd (bijlage 9) dat zij instemt om in de planologische procedure de horecabestemming te verlagen van 3 naar 2. 'Zwaardere vormen' van horeca (zoals een

discotheek) zijn hierdoor niet meer mogelijk. Dreefbeheer heeft aangegeven met een kandidaat in gesprek te zijn om op de locatie een kwaliteitsrestaurant te vestigen.

In de afgelopen twee jaar zijn door de portefeuillehouder meerdere gesprekken gevoerd met Dreefbeheer. Aanleiding hiervoor waren niet alleen de plannen voor de Werf, maar ook de slechte staat waarin het bestaande pand zich bevindt. Regelmatig komen bij de gemeente meldingen binnen van vandalisme en (potentieel) gevaarlijke situaties. Hoewel Dreefbeheer een sloopvergunning voor de bowling heeft, kan deze om technische redenen niet gesloopt worden zonder ook de bovenliggende woningen te slopen. Totdat met de eigenaren van de vier woningen overeenstemming over de sloop en nieuwbouw is bereikt, staat de bowling leeg. In de tussentijd worden meldingen van onregelmatigheden doorgegeven aan Dreefbeheer en snel verholpen. Hoewel de onderhandelingen tussen de ontwikkelaar en de bewoners geen zaak van de gemeente is, heeft de portefeuillehouder op 11 mei 2012 met alle partijen gesproken. In het gesprek heeft hij onder meer gewezen op de urgentie van herontwikkeling. Partijen hebben aangegeven er met elkaar uit te willen komen zodat herontwikkeling kan plaatsvinden. De schets van Dreefbeheer (principeverzoek) is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en besproken met de VVE van de Kennedyflat. De secretaris heeft in de klankbordgroep aangegeven dat de VVE in principe blij is met het plan en met de beoogde wijziging in horecacategorie. Hierbij is wel aangegeven dat enkele bewoners zorgen hebben over een mogelijke verslechtering van hun uitzicht op zee. In de benodigde planologische procedure zal dit specifiek onderzocht worden.

Maritiem centrum (KNRM, ERB, De Pinck)

Bij aanvang van de planuitwerking hebben de KNRM, de ERB en de Pinck aangegeven dat zij op de locatie van het KNRM-gebouw één integraal maritiem centrum willen realiseren. De ERB wil daarbij hun huidige accommodaties aan de Julianastraat 22 (uitrukloods) en de Schipper van der Plasstraat 4 (stallings- en opleidingsruimte) afstoten. Verder wordt de Pinckloods op de Werf gesloopt en in een permanente aanbouw aan het KNRM-gebouw ondergebracht. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden in de planuitwerking kunnen worden meegenomen, maar dat de gemeente aan deze ontwikkeling vanuit het budget voor de Werf geen financiële bijdrage kan leveren.

Met de drie partijen is hun minimale programma van eisen (ruimtebeslag) afgestemd. In het stedenbouwkundig plan is op basis daarvan een massastudie opgenomen. De studie geeft de randvoorwaarden voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Doordat de aanpassing/uitbreiding van het KNRM-gebouw in de kustzone plaatsvindt zijn verschillende opties voor het plan meerdere keren besproken met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het schap is akkoord met de bouw van het maritiem centrum zoals opgenomen in het plan.

Sinds de tijdelijke huisvesting van de bestaande Pinckloods hebben de bewoners tegenover de kleine strandafgang hiertegen bezwaar gemaakt. De bestaande loods belemmert het uitzicht op zee. Door samenvoeging van de functies tot één maritieme hoek wordt deze zichtlijn hersteld. Het idee, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, is besproken met de bewoners, hiermee akkoord gaan.

Als in een aangepast bestemmingsplan het maritiem centrum mogelijk wordt gemaakt, zullen de drie partijen de plannen en financiering hiervoor nader uitwerken.

De Geveerde Kikker

In het PvA is opgenomen, dat bij de planuitwerking voor de Werf de verplaatsing van De Geveerde Kikker (Boulevard Noord) onderzocht dient te worden. In dit kader zijn meerdere gesprekken met de eigenaresse en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gehouden en is de bouwkundige staat van het pand beoordeeld. Gelet op de monumentale status is het volgens de rijksdienst niet mogelijk om het pand te verplaatsen. Daarnaast geldt in het plangebied van de Werf geen geschikte locaties zijn om het pand te huisvesten. Dit laatste is mede ingegeven door het beleid van het hoogheemraadschap.

In een schriftelijke reactie (bijlage 10) heeft de rijksdienst de eigenaresse aangeboden te willen adviseren bij het onderhoud van het pand.

De planologische procedure

Als uw raad instemt met dit stedenbouwkundig plan, dan kan de planologische procedure gestart worden. De procedure bevat grofweg drie onderdelen. Dit zijn de voormalige bowlinglocatie, het maritiem centrum en de verplaatsing van een of twee strandpaviljoens. Verder is sprake van activiteiten waarvoor geen bestemmingsplanprocedure vereist is, zoals het ophogen en afgraven van gronden en het plaatsen van straatmeubilair en verlichting. Hierbij kan volstaan worden met een reguliere omgevingsvergunning. Voor specifieke onderdelen in de planontwikkeling is een watervergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk.

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

Als uw raad instemt met het stedenbouwkundig plan voor de Werf e.o., dan kan gestart worden met een bestemmingsplanprocedure voor herontwikkeling van het plangebied. Verder kan het ontwerp voor herinrichting van de Werf tot op besteksniveau worden uitgewerkt.

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

- collegebevoegdheid:
- raadsbevoegdheid:

Dit onderwerp wordt u nu ter besluitvorming voorgelegd omdat het stedenbouwkundig plan in concept is afgerond en met diverse partijen is afgestemd. Verder geldt dat uw raad op 26 juni de perspectiefnota 2014 heeft vastgesteld, waarin een aanvullend krediet van 1,15 miljoen euro voor het project is uitgetrokken. Met dit advies wordt voorgesteld om het restantkrediet van € 484.250 uit de gemeentebegroting 2013 een jaar door te schuiven zodat het project samen met het aanvullende investeringskrediet (perspectiefnota 2014) als geheel in 2014/2015 gerealiseerd kan worden.

- opiniërend:
- kaderstellend:
- maatschappelijk urgent:
- budgetrecht:
- anders, nl.:

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

Uw besluit is bepalend voor de herinrichting van de Werf e.o. Organisaties zoals de KNRM, de ERB, de Pinck en de nabijgelegen paviljoenhouders hebben met hun bedrijfsvoering direct met uw besluit van doen. Daarnaast dient de afronding van het boulevardgebied een algemeen maatschappelijk belang voor de bewoners en badgasten in Egmond aan Zee.

Regionale samenwerking

- vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- komt hier niet voor in aanmerking omdat:

de herinrichting van de Werf een specifiek lokaal project betreft.

Burgerparticipatie:

In afstemming met de wijkcontactfunctionaris is het stedenbouwkundig plan opgesteld in overleg met een klankbordgroep van circa 20 personen. De klankbordgroep bestond uit omwonenden, de dorpsvereniging, KNRM, ERB, De Pinck en enkele paviljoenhouders. Direct belanghebbenden

hebben op deze manier in een vroegtijdig stadium kennis kunnen nemen van de plannen van De Werf en hierop invloed kunnen uitoefenen.

Externe communicatie :

De uitwerking van het stedenbouwkundig plan is bewust eerst met de direct betrokkenen en de klankbordgroep afgestemd. Nu de leden van de klankbordgroep zich positief hebben uitgesproken over het plan, kan deze in een openbare informatiebijeenkomst voor de bewoners uit Egmond aan Zee gepresenteerd worden. De informatiebijeenkomst is gepland op 26 augustus. Reacties kunnen zo mogelijk betrokken worden in de commissievergadering van 5 september. Met berichten in lokale huis-aan-huisbladen, op de gemeentelijke website, twitter en nieuwsbrieven wordt een ieder op de hoogte gehouden over de ontwikkeling van het plan.

Extern overleg gevoerd met :

De leden van klankbordgroep de Werf e.o.
Veenbos & Bosch Landschapsarchitecten b.v.
Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (ambtelijk en bestuurlijk)

Zowel in klankbordgroep als individueel met:

Bewoners tegenover De Pinck
Bestuur KNRM
Bestuur ERB
Bestuur De Pinck
Eigenaresse De Geveerde Kikker
Dreefbeheer b.v.
Paviljoenhouders 'De Uitkijk' en 'Bad Egmond'

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

Uw raad heeft de mogelijkheid om uitsluitend het parkeergebied van De Werf aan te pakken en opnieuw in te richten. De Werf wordt dan niet (of beperkter) in samenhang met de omgeving gezien en van één afgerond boulevardgebied met doorgaande wandelroute zal geen sprake zijn. De individuele plannen voor de voormalige bowlinglocatie en de KNRM zullen per geval individueel beoordeeld worden en een aparte planologische procedure vereisen.

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

Als uw raad instemt met het voorliggende advies, dan kunnen de plannen (herinrichting) gedetailleerd worden uitgewerkt en in 2014 en 2015 gerealiseerd worden.

7. *Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*

In de gemeentebegroting 2013 was een investeringskrediet van € 500.000 opgenomen voor herinrichting van de Werf. Tot op heden is hiervan € 15.750 uitgegeven voor het stedenbouwkundig plan. Zoals uit de kostenraming van Tauw (bijlage 11) naar voren komt, is de resterende € 484.750 onvoldoende om de herinrichting als geheel in een keer af te ronden. De totale herinrichting wordt begroot op 1,65 miljoen euro. Met het aanvullend investeringskrediet van 1,15 miljoen euro, zoals opgenomen in de perspectiefnota 2014, is het mogelijk om dit wel in een keer te doen. Als uw raad met dit voorstel instemt, dan kunnen de werkzaamheden in 2014 en een gedeelte in 2015 worden uitgevoerd. Daarbij wordt in 2014 een bedrag van € 675.000 uitgegeven en in 2015 € 959.250.

Het samenvoegen van de twee investeringskredieten en de verdeling van de uitgaven over 2014 en 2015 heeft tot gevolg dat de afschrijvingslasten, conform de huidige nota activeren en afschrijven, in 2016 voor het eerst op de begroting zullen drukken. De rentelasten worden incidenteel lager omdat het krediet nu over twee jaar wordt uitgegeven.

Dit geeft een incidenteel voordeel van afgerond € 8.000 in 2013 € 40.000 in 2014 en € 75.000 in 2015 zoals naar voren komt in de bijgevoegde begrotingswijziging.

Voor 2014 worden extra plankosten voor de gemeentelijke projectleiding geraamd op € 50.000. Deze worden bekostigt vanuit het totale investeringskrediet.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit?

De provincie Noord-Holland heeft uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) de gemeente een subsidie van € 183.000 gegeven voor de herinrichting. Na positieve besluitvorming zal de provincie gevraagd worden om de subsidie een jaar uit te stellen zodat het gehele project in 2014/2015 gerealiseerd kan worden. Dit verzoek wordt beschouwd als een formaliteit.

Risico's

- open-einde regelingen:
- garantieverplichtingen:
- risico's gemeentelijke eigendommen:
- overige:

Hoewel de kostenraming voor het project conservatief is opgesteld, bestaat het risico dat de kosten hoger uitvallen dan van tevoren geraamd. Uw raad zal over de definitieve kostenraming en voortgang in het project geïnformeerd worden.

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

Het voorliggende voorstel biedt een mogelijkheid om het boulevardgebied van Egmond aan Zee als geheel af te ronden. Tegelijkertijd kunnen met het plan de waterhuishouding en kustverdediging verbeterd worden.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan de Werf e.o.,
2. Begrotingswijziging

(op het Risbis:)

3. Plan van aanpak, gewijzigde aanpak Ontwerp ons Derp,
4. Memo aan de raad inzake gewijzigde aanpak Ontwerp ons Derp,
5. Verslagen bijeenkomsten klankbordgroep,
6. Programma van Eisen,
7. Parkeeronderzoek Egmond aan Zee,
8. Principeverzoek herontwikkeling bowlinglocatie, Dreefbeheer b.v.,
9. Schriftelijke bevestiging wijziging horecabestemming Dreefbeheer b.v.,
10. Brief Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed inzake De Geveerde Kikker,
11. Kostenraming Tauw herinrichting de Werf (**vertrouwelijk**).

Bergen, 20 augustus 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester