

## RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 7 november 2019
Zaaknummer	: BB19.00441
Voorstelnummer	: RAAD190172
Commissie	: Algemene raadscommissie
Commissie	: 17 oktober 2019
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Beleid en Vastgoed
Opsteller(s)	: Pieter Korstanje
Telefoonnummer	: 088 909 7354
Bijlagen:	: 2

**Onderwerp:** – Uitvoeringskader Slotkwartier

### Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

het Uitvoeringskader Slotkwartier vast te stellen;

in te stemmen met aankoop van Slotweg 44;

de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen;

en draagt het college op de verdere uitvoering vorm te geven in overleg met gebruikers en omwonenden.

### Geheimhouding

- Nee  
 Ja

## RAADSVORSTEL

### INLEIDING

Op 1 febr. 2018 heeft uw raad de kaders voor ontwikkeling van het Slotkwartier vastgesteld. Het afgelopen jaar is, samen met betrokken partijen, gewerkt aan een uitwerking van dit kader. Deze uitwerking is nu gereed voor vaststelling.

### KEUZERUIMTE

Met de keuze voor het uitvoeringskader wordt invulling gegeven aan de langgekoesterde wens om het Slotkwartier een nieuwe impuls te geven.

### TOELICHTING OP HET ADVIES

#### Slotkwartier in formatieakkoord

In het op 21 maart gesloten formatieakkoord “Nieuw Vertrouwen” staat over het dossier Slotkwartier het volgende vermeld: *“Samen met de gebruikers en inwoners van het Slotkwartier wordt in de komende vier maanden overlegd of het mogelijk is om binnen de gestelde kaders van het raadsbesluit tot maatwerk aanpassingen te komen. Het resultaat hiervan wordt uiterlijk in oktober 2019 aan de raad voorgelegd”*. In bijgaand “Uitvoeringskader Slotkwartier” is het resultaat van deze uitwerking weergegeven. Met de vaststelling van het uitvoeringskader en de hierbij horende begrotingswijziging start de realisatiefase.

#### Raadsinitiatief

Het plan ‘Slotkwartier, ervaren en (her)beleven’ is tot stand gekomen nadat de initiatiefgroep Slotkwartier vanuit uw raad een inventariserend onderzoek heeft gedaan om inzicht te krijgen in de wensen, mogelijkheden en kansen voor het Slotkwartier om kaders te kunnen stellen voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Vanuit de gehouden inventarisatie onder betrokken partijen, inwoners en ondernemers, en de stukken die uit eerdere pogingen beschikbaar waren, is een beoordeling en weging gemaakt voor een mogelijke invulling van de panden. De initiatiefgroep van uw raad heeft daarmee de impasse willen doorbreken nadat de betrokken partijen in het gebied er zelf in 2016 niet uitkwamen.

Het gebruikskader dat door uw raad is opgesteld, is op een hoog detailniveau geschreven. Dit enerzijds omdat abstractie niet bijdraagt aan een concrete dialoog met inwoners. Anderzijds om te voorkomen dat een te grof kader tot een nieuwe impasse leidt. Er is een functionele gebruiksvisie voor het vastgoed samengesteld, waarbij naast de belangen van betrokken partijen ook de belangen van inwoners en recreanten zijn gewogen, vanuit het algemeen belang en voor de langere termijn. Op 1 februari 2018 heeft uw raad het kaderstuk vastgesteld als het resultaat van een uitgebreide consultatie. In oktober 2018 heeft een voorlichtingsavond plaatsgevonden voor bewoners.

#### Uitwerking

Na een hernieuwde start eind 2018 vanuit de gemeente en een gemeentelijk persbericht over de plannen is een belangengroep Slotkwartier opgestaan. De vier actieve organisaties in het Slotkwartier (te weten Historisch Egmond, Hafre, Kapberg en Slotkapel) hebben aangegeven een alternatieve invulling te zien. Na een goed gesprek met de partijen is afgesproken dat met elkaar onderzocht wordt op welke wijze het initiatiefvoorstel van de raad

verbeterd/versterkt kan worden. Door de belangengroep is een inventarisatie bij omwonenden gehouden. Omwonenden maken zich zorgen over grootschalige horeca en parkeren. Het idee om maatschappelijk betrokken partijen te betrekken vindt steun.

De gemeente heeft vervolgens BOEI ingehuurd om als adviseur de herbestemming van de panden te begeleiden. Verder is NMF Erfgoedadvies gevraagd als adviseur.

Op 9 juli heeft ons college het concept 'Uitvoeringskader Slotkwartier' vrijgegeven voor communicatie. Hierop is op 29 augustus een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. De avond werd goed bezocht en de reacties waren overwegend positief. Aandachtspunten die naar voren kwamen betroffen met name de verkeerssituatie en het parkeren. Verder werd opgemerkt dat de optie om een apart kleinkunstpodium op het achtererf van Hoeve Overslot te plaatsen, waar Hafre gebruik van kan maken, daar niet passend is. Omdat door Hafre werd aangegeven hier geen gebruik van te willen maken is deze optie uit het plan gehaald.

Hoe ziet de uitwerking voor de verschillende onderdelen van het Slotkwartier er uit?

#### *School en raadhuis*

School en raadhuis gaan de centrale ontvangst vormen voor het Slotkwartier. De functies die hier komen zijn samen te vatten als "Cultuurhuys Egmont". Er komt een vaste expositie en een multifunctionele ruimte met wisselexpositie. Er is ruimte voor een kleine post van de bibliotheek en/of VVV. De hoofdlijn voor de expositie is de geschiedenis/ontwikkeling van het Slot en de directe omgeving. De ontwikkeling kan in verschillende fases worden neergezet, van het allereerste begin tot heden. Stichting Historisch Egmond speelt hier de hoofdrol bij de exploitatie.

In afwijking van het raadskader wordt gekozen om geen horeca in het raadhuis te plaatsen. Voorwaarde hierbij is de verwerving van Slotweg 44, die een ondersteunende horeca invulling krijgt.

#### *Slotweg 44*

In het raadskader is aangegeven dat de initiatiefgroep verwerving van Slotweg 44 met achterliggende pandjes als gewenst ziet voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Het creëert ruimtelijke mogelijkheden bij de verbinding van tuinen en erven die er op dit moment nog niet zijn. Na een verkenning zijn de eigenaren bereid gevonden om een deel van Slotweg 44 aan de gemeente te koop aan te bieden aan de gemeente. Het achterste deel, dat bewoond is, is niet aangeboden aan de gemeente. Het pand heeft helaas een slechte staat van onderhoud, waardoor een ingrijpende renovatie nodig is om het gebruiksklaar te maken.

Slotweg 44 kan na aankoop fungeren als scharnier tussen de verschillende onderdelen van het Slotkwartier. Het idee is een doorgang te creëren, waardoor de achtererven met elkaar worden verbonden. Voor de locatie is interesse getoond door een IJssalon, in combinatie met de dagbesteding van een bakkerij.

In de overweging tot aankoop dient wel vermeld te worden dat het beleid de afgelopen jaren is geweest om gemeentelijk vastgoed af te stoten. Aankoop van nieuw vastgoed is niet in lijn met dit beleid. De locatie bevindt zich echter zeer centraal in het plangebied en vervult een scharnierfunctie in de herontwikkeling van het hele gebied.

### *Hoeve Overslot*

Conform het raadsvoorstel wordt bij de invulling van Hoeve Overslot gedacht aan Bourgondisch eten en drinken. Er hebben zich meerdere ondernemers gemeld die hier gezamenlijk aan de slag willen, waaronder een ambachtelijk Italiaans restaurant, een delicatessenzaak, een wijnproeverij en Sancti Adelberti. Er is voor het eindgebruik voorzien dat Hafre de mogelijkheid behoudt om in de hoeve concerten te blijven organiseren. Er zal dan door Hafre wel samengewerkt moeten worden met de ondernemers. De verdieping kan geschikt worden gemaakt voor de schelpenverzameling.

Ook de tuin achter de Hoeve is onderdeel van de planvorming. Het gedeelte van de tuin dat in eigendom is bij de gemeente wordt op dit moment gebruikt door een lid van de familie die Slotweg 44 in eigendom heeft. Het opruimen van de tuin is door deze gebruiker verbonden aan de aankoop van Slotweg 44.

### *Verkeer en parkeren*

Er is nog geen pasklare oplossing voor de gewenste verkeerssituatie (rijrichting Slotweg) en het parkeren. Dit wordt nader uitgewerkt, in afstemming met omwonenden.

### **Overkoepelende stichting**

Om de belangen van het Slotkwartier als geheel te behartigen is het gewenst om een centrale organisatie in het leven te roepen. Een gezamenlijke marketingstrategie is nodig om de lijn van het Slotkwartier als geheel naar boven door te trekken. Bovendien wordt de aantrekkingskracht van het hele Slotkwartier versterkt wanneer thema's gezamenlijk worden uitgewerkt door de aanwezige stichtingen en ondernemers. De kosten van de centrale stichting zullen door de deelnemende partijen (stichtingen en ondernemers) gedragen moeten worden. Voor stichtingen die minder draagkrachtig zijn wordt gezocht naar een groeiemodel.

### **Renovatie en exploitatie**

Door BOEI zijn bouwkundige opnamen gemaakt op basis waarvan een raming voor de casco renovatie is opgesteld per pand. Verder is een exploitatiebegroting opgesteld.

### **Vervolg**

Na vaststelling van het uitvoeringskader starten de voorbereidingen voor renovatie van de panden. Benodigde vergunningen worden aangevraagd. Er worden afspraken gemaakt met toekomstige gebruikers en de overkoepelende organisatie wordt nader vormgegeven. Er wordt gestart met het raadhuisje en het schooltje. Voor de definitieve invulling van de hoeve vinden eerst nadere gesprekken met potentiële gebruikers plaats.

### **OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE**

De verhalen rond het oude 'Slot op de Hoef' gaan terug naar de tijd van de vroege middeleeuwen, maar ook over de onderhandelingen rond de toekomst van het Slotkwartier kan inmiddels een klein geschiedenisboek worden geschreven. Diverse colleges hebben geprobeerd een plan te maken waar omwonenden, gebruikers en de gemeenteraad zich in kunnen vinden. Wij denken daar met dit nieuwe plan in te zijn geslaagd. Het uitvoeringskader biedt ruimte voor alle huidige gebruikers en enkele nieuwe bewoners zonder dat de overlast voor de omgeving significant toeneemt. Daarnaast doet het uitvoeringskader recht aan het werk van de initiatiefgroep vanuit de raad en het uitvoerige participatietraject dat daarna is gestart.

### **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Betreft een lokaal project.

## RISICO'S

Het project kent meerdere risico's:

- De huidige gebruikers van de panden zijn partijen waarmee de gemeente al enkele jaren in gesprek is over de toekomst van het gebied. De afgelopen jaren is gebleken dat deze partijen onderling, of met de gemeente, uiteindelijk toch verschilden in het eindbeeld voor het Slotkwartier, waarna het ontwikkelingsproces werd gestaakt. Door goed in gesprek te blijven met de partijen wordt geprobeerd om dit risico klein te houden.
- Vanuit Egmond aan den Hoef zijn eerder signalen gekomen dat men moeite heeft met veranderingen in het Slotkwartier. Door in gesprek te blijven met de bevolking en deze goed te informeren, wordt geprobeerd deze angst weg te nemen.
- Slotweg 44 heeft veel achterstallig onderhoud. Er is een kans dat de verbouwing meer gaat kosten dan geraamd. Om dit risico klein te houden, is deze zomer extra bouwkundig onderzoek gedaan. Toch blijft de mogelijkheid bestaan dat er tijdens de renovatie gebreken tevoorschijn komen die tijdens de voorbereiding niet waren voorzien.
- Er bestaat een kans dat de ondernemers die zich in het Slotkwartier willen vestigen het niet redden. Omdat partijen huren van de gemeente, zal de gemeente dan op zoek moeten naar nieuwe huurders.
- Het is niet zeker dat de gemeente de beoogde subsidies ontvangt. De subsidies worden aangevraagd na vaststelling van het uitvoeringskader.
- Bij het ramen van de inkomsten is een inschatting gemaakt. Onderhandelingen over de huurprijzen zijn nog niet afgerond.

## FINANCIËN

Algemeen

- Op 1 februari 2018 heeft de raad een besluit genomen voor de herbestemming en restauratie van het raadhuis, de school en Hoeve Overslot. In twee fases is respectievelijk, € 756.000,- en € 804.000,- begroot. Voor de periode 2018-2021. In dit raadsbesluit werd reeds uitgesproken dat de aankoop van Slotweg 44 als gewenst wordt gezien voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. In het door de raad beschikbaar gestelde budget was tevens budget opgenomen voor de aanleg van een tweede brug en realisatie van een vast podium, dit in verband met het Lamoraal Jaar. Deze voorzieningen zijn niet aangelegd toen bleek dat daar geen behoefte/noodzaak toe was.

Raadhuis en School

- De beoogde investering in het raadhuis en de school is € 945.000,-. Dit bedrag is bedoeld voor een casco+ duurzame restauratie van beide panden. Het pand wordt van duurzame installaties voorzien. Gedacht wordt aan zonnepanelen op de achterzijde van de school. Verwacht wordt dat voor het rijksmonumentale raadhuis bij de provincie een subsidie kan worden verkregen voor de restauratiekosten. Deze bedraagt ongeveer € 60.000,- of meer. De bijdrage van de gemeente bedraagt dan € 885.000,- Dit is € 129.000 ex BTW meer dan voorzien in het raadsbesluit van februari 2018 en wordt voornamelijk verklaard door de bouwkostenstijging van de afgelopen twee jaar.
- In het plan is geen uitkijkpunt meer op het dak voorzien. De bestaande verdiepingsvloer in het raadhuis wordt verstepigd zodat de bestaande zolder bruikbaar wordt als vergaderruimte en opslag.

### Aankoop Slotweg 44

Het aankoopbedrag van Slotweg 44 wordt ingeschat op ca. € 456.000,-. De onderhandelingen lopen nog dus dit bedrag kan afwijken van € 456.000,-.

### Ontwikkeling Slotweg 44 en Hoeve Overslot

- Voor de tweede fase is een bedrag van ongeveer € 2.453.000,- voorzien voor de herbestemming en restauratie van Slotweg 44, Hoeve Overslot en tuininrichting. Dit bedrag is exclusief de aankoop van Slotweg 44.
- Verwacht wordt dat zeker € 382.000 euro subsidie van de provincie ontvangen kan worden voor de restauratie van Hoeve Overslot en Slotweg 44. Hiermee bedraagt de gemeentelijke bijdrage (zonder de aankoop) afgerond € 2.071.000,-. Dit is bijna 1,27 miljoen meer dan in februari 2018 begroot. Dit wordt verklaard door de restauratie van Slotweg 44 en prijsstijgingen. De bijdrage van de gemeente aan de restauratie van Slotweg 44 van ongeveer € 750.000,- was nog niet eerder begroot. Het overige verschil in extra kosten bestaat vooral uit prijsstijgingen in de afgelopen 2 jaar, geluidsisolatie en inpassing van duurzame installaties voor de nadere restauratie van Hoeve Overslot.

Omschrijving investering	AT	Jaar in gebruikname	Bruto kredieten	Inkomsten	Netto kredieten
Aankoop Slotweg 44	40	2019	456.000	-	456.000
Renovatie School en Raadhuis	25	2020	855.000	60.000	795.000
School en Raadhuis installaties	10	2020	90.000	-	90.000
Slotweg 44 en Hoeve Overslot bouwkosten	40	2021	2.191.000	382.000	1.809.000
Slotweg 44 en Hoeve Overslot installaties	10	2021	212.000	0	212.000
Slotweg 44 en Hoeve Overslot tuin	15	2021	50.000	0	50.000
<b>Totaal</b>			<b>3.854.000</b>	<b>442.000</b>	<b>3.412.000</b>

### Exploitatie

Uitgangspunt is dat de sterke onderdelen van het plangebied (Hooiberg Hoeve, stal en Woonhuizen Slotweg 42 en 44) een marktconforme huur opbrengen. A 100 Euro per vvo. De school en het raadhuis betalen vervolgens een lagere huur van ongeveer 75 Euro per meter vvo. Met deze huren kan het onderhoud van de panden gedekt worden. Daarnaast zullen de gebruikers een bijdrage leveren aan de centrale organisatie.

De panden worden casco opgeleverd inclusief basisinstallaties. Met beoogde gebruikers dienen huurcontract (liefst voor langere termijn 5 tot 10 jaar) en afbouw/inrichting te worden afgestemd. Uitgangspunt in voorgaande exploitatie is dat de gemeente de investeringskosten voor de renovatie niet doorberekent aan de huurders. De gedachte achter deze keuze is de wens om te investeren in deze gebouwen met grote cultuurhistorische waarde. Het volledig doorberekenen van de investering aan de huurders zou het onmogelijk maken om naast commerciële ook sociale functies in het slotkwartier te huisvesten.

Slotkwartier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Totaal kapitaalslasten nieuwe opzet investeringen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>79.020</b>	<b>189.155</b>	<b>186.716</b>	<b>184.277</b>
tegenboeking rente (dekking totaalfinanciering)		0	-26.820	-67.196	-64.757	-62.318
Vorbereidings/plankosten 2019	66.752					
Totaal begrote lasten vanuit eerder Initiatief voorstel	144.000	108.000	109.000	107.000	107.000	107.000
<b>Vershil</b>	<b>77.248</b>	<b>108.000</b>	<b>56.800</b>	<b>-14.959</b>	<b>-14.959</b>	<b>-14.959</b>
Inkomsten uit exploitatie School en Raadhuis			14.544	14.689	14.836	14.985
Inkomsten uit exploitatie Slotweg 44 en Hoeve Overslot			0	32.133	32.454	32.779
<b>totaal verschil</b>	<b>77.248</b>	<b>108.000</b>	<b>71.344</b>	<b>31.863</b>	<b>32.332</b>	<b>32.805</b>



### Rente

In het voorstel van 1 februari 2018 was de rente van de investeringen meegenomen in de kostenberekening. Op dit moment verwachten we dat voor de investeringsbedragen dekking is binnen de totaalfinanciering. Daarom ziet u een tegenboeking van de rente vanaf 2021.

### Begrotingssaldo

Vanaf 2019 en 2020 ontstaat er een voordeel ten opzichte van het begrotingssaldo doordat de planning naar achter is geschoven. Vanaf 2021 ontstaat er een positief verschil voor het begrotingssaldo van circa €32.000,-, met name door de tegenboeking van de rente. Dit betekent dat, inclusief de opgenomen exploitatiekosten uit het eerdere voorstel, een kostendekkende exploitatie wordt verwacht.

## COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Afgelopen maanden is met de vier actieve organisaties gesproken over invulling en verbetering van het initiatiefvoorstel van de raad. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het uitvoeringskader dat nu voor ligt.

Op 29 augustus 2019 is rond de ontwikkelingen van het Slotkwartier een inloop geweest in Dorpshuis Hanswijk. Voor de inloopavond van 29 augustus zijn omwonenden per brief uitgenodigd. Er was een hoge opkomst. De verzamelde input van betrokkenen wordt betrokken bij de verdere planvorming.

Na de besluitvorming in de raad zal in Egmond aan den Hoef huis-aan-huis een bulletin worden verspreid, waarin inwoners op de hoogte gebracht worden van de voortgang en de planning.

## UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het uitvoeringskader door de raad start de uitvoeringsfase:

- Raadhuisje en schooltje worden gerenoveerd; er worden contracten met de gebruikers afgesloten;
- Slotweg 44 wordt aangekocht en gerenoveerd. Ook hier worden contracten met de toekomstige gebruikers afgesloten;
- Voor de definitieve invulling van de Hoeve worden de gesprekken met toekomstige gebruikers vervolgd. Hierna vindt de renovatie en contractvorming plaats.

Realisatie raadhuisje en school 2019 – 2020. Realisatie Hoeve Overslot en Slotweg 44.

## BIJLAGEN

- Uitvoeringskader Slotkwartier
- begrotingswijziging

## ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Raadsinitiatief 'Slotkwartier, Egmond aan den Hoef, Ervaren & (her)beleven'

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor  
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp  
burgemeester