

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	14 december 2017
Zaaknummer	:	BB17.00498
Voorstelnummer	:	RAAD170087
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	23 november 2017
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Maatschappelijke Ontwikkeling
Opsteller(s)	:	Peter Trauschke
Telefoonnummer	:	088 909 7522
Bijlagen:	:	

Onderwerp: – 't Oude Hof

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. Het inrichtingsplan voor landgoed 't Oude Hof vast te stellen.
2. Op basis van dit plan een bestemmingsplan procedure op te starten
3. Tot het vaststellen van bijgevoegde begrotingswijziging

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Vooraf

In september 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden met raads- en commissieleden, waarin informeel over diverse onderwerpen mbt het huidige (toenmalige) en toekomstige gebruik van landgoed 't Oude Hof is gesproken.

Op 27 februari 2015 heeft het college ingestemd met een projectmatige opzet om het gebruik van landgoed 't Oude Hof op een verantwoorde en toekomstbestendige wijze vorm te geven.

Op 23 mei 2013 was reeds een motie aangenomen in de gemeenteraad om voor de voltooiing van het deels niet uitgevoerde restauratieplan uit 2007 en het opstellen van een toekomstig beheerplan een projectgroep in te stellen.

In het 'project 't Oude Hof' zijn vervolgens alle bovenstaande elementen, zowel het herstel en beheer als het gebruik en de parkeerproblematiek bij elkaar gebracht.

In de periode april 2015-juni 2016 is de gemeenteraad via de periodieke nieuwsbrief enkele malen geïnformeerd over de voortgang van het project. In het laatste bericht van voortgang maakte het college melding van een mogelijkheid voor een alternatieve parkeeroplossing, die zij graag wenste te onderzoeken.

Op 16 maart 2017 is het totale plan, inclusief de gewenste parkeeroplossing, gepresenteerd tijdens een raadsinformatieavond. In de periode daarna zijn de financiële en juridische gevolgen nader uitgewerkt.

Inmiddels is het totaalplan uitvoerig besproken, uitgewerkt en getoetst. Het college is van mening dat dit de gewenste toekomstige situatie is. Middels dit voorstel wordt de raad geïnformeerd over de voorgestelde toekomst situatie en wordt de raad verzocht in te stemmen met het plan en hiervoor een bestemmingsplan procedure te starten alsmede de benodigde financiële middelen te voteren voor de korte termijn en te reserveren voor de langere termijn.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

Nogmaals kennis neemt van en instemt met het voorgestelde plan zodat met dit plan een bestemmingsplan procedure kan worden gestart. Tevens wordt de raad verzocht tot het vaststellen van de bij het plan behorende begrotingswijziging.

2 KEUZERUIMTE

Er zijn geen reële alternatieven om alle relevante onderdelen integraal op te lossen. Diverse alternatieve parkeeroplossingen zijn om uiteenlopende redenen ongewenst gebleken.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma:

Het huidige gebruik van het Oude Hof in Bergen voldoet niet (geheel) aan de uitgangspunten van de in het verleden gesloten erfpachtovereenkomst. Er wordt op integrale wijze een plan opgesteld, om de erfpachtafspraken te actualiseren, het gebruik incl. parkeren/verkeer te faciliteren binnen bestaande regelgeving, het landgoed te renoveren en de vergunningen en bestemming waar nodig op orde te brengen.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:
nvt

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet natuurbescherming. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.
- Alle overige landelijke en provinciale natuurwetgeving.
-

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Het plan

Het totale plan bevat diverse onderdelen:

1. Toekomstig gebruik van het landgoed
2. De parkeeroplossing
3. Herstel- en beheerplan
4. Erfpachtovereenkomst blooming
5. De financiële gevolgen

Ad 1 toekomstig gebruik van het landgoed

Het uitgangspunt voor het toekomstig gebruik is dat blooming in het hoofdgebouw een restaurant functie kan realiseren. Ook wenst men wat extra mogelijkheid om in het hoofdgebouw een kantoorruimte te kunnen inrichten (in plaats van bijvoorbeeld private dining) en de zolder als atelier ruimte te kunnen gebruiken. Het gebruik van het gebouw 'De Boerderij' blijft onveranderd: kantoorfunctie. Cinebergen wil in de toekomst graag uitbreiden met een tweede (in pandige) zaal.

Ad 2 de parkeeroplossing

Het onder 1 omschreven maximale scenario heeft als uitgangspunt gediend voor de berekening van de totale parkeerbehoefte. Het beperken van de toekomstige gebruiksmogelijkheden heeft vanzelfsprekend tot gevolg dat de benodigde parkeercapaciteit kleiner wordt.

De totale parkeerbehoefte die het plan genereert is op het zogenaamde maatgevende moment 91 parkeerplaatsen. Dit betreft de vrijdagavond.

In de genoemde aantallen is een deel reguliere bezoekers verdisconteerd. U moet dan denken aan hardlopers, wandelaars, mensen die hun hond uitlaten etc. Deze groep is zeer moeilijk separaat in beeld te brengen, maar vormt ook een deel van de parkeerbelasting op het landgoed.

De beoogde parkeerplaats bevindt zich op de locatie van de huidige paardenbak. Bij het aanwijzingsbesluit Natura2000 bleek dat de huidige paardenbak geëxclaveerd was. Dit betekent dat deze geen beschermde Natura 2000 status heeft. Dit bood het nodige perspectief op een kwalitatief en procedureel veel betere parkeeroplossing dan voorheen mogelijk leek. Er zou dan sprake zijn van één centrale plek, met daardoor veel minder verkeersbewegingen over het landgoed. Daarnaast ligt deze plek mooi beschermd waardoor het 'blik' uit de zichtlijnen op het landgoed zou verdwijnen. Tot slot hoeft geen ingrijpende inbreuk gemaakt te worden op het aanwezige groen. In de eerder bedachte situatie zou een bosvak opgeofferd moeten worden.

De afgelopen anderhalf jaar is achter de schermen druk onderhandeld met de gebruiker van de paardenbak, de Kennemerruiters. Uiteindelijk is overeenstemming met hen bereikt over de aanleg van een nieuwe bak op het westelijke eiland (in erfpacht bij blooming). Blooming heeft inmiddels een overeenkomst met de Kennemerruiters gesloten waarin deze verhuizing is vastgelegd, alsmede onder welke (financiële) voorwaarden de ruiters gebruik gaan maken van de nieuw aan te leggen bak. Onderdeel van deze afspraken is ook dat een deel van de op het eiland aanwezige woning geschikt wordt gemaakt als kantine. Immers op dit moment beschikt men over een eigen ruimte in De Burcht, het gebouw waarin ook de scouting is gevestigd. Dit gebouw is voor 7/8 eigendom van de scouting en voor 1/8 van de Kennemerruiters. Blooming neemt de kosten van de aanleg van de nieuwe paardenbak en de verbouwing van het woonhuis voor haar rekening. De gebruiksafspraken die partijen met elkaar hebben gemaakt zijn passend in de nieuwe erfpachtafspraken tussen blooming en gemeente.

De gemeente neemt het appartementsrecht van de Kennemerruiters over (zie uitwerking onder 3.6). Over een toekomstig gebruik dient, samen met de scouting, nog te worden nagedacht.

Door de huidige paardenbak in te richten als parkeerplaats wordt de huidige 'informele' parkeerplaats weer autovrij. Deze wordt weer netjes worden ingericht. Wel worden er twee parkeerplaatsen voor mindervaliden aangelegd, zodat deze dichtbij Zwarte Schuur, Boerderij en hoofdgebouw kunnen parkeren of in- en uitstappen. Ook wordt vóór de historische brug een laad- en losplek aangelegd ten behoeve van de bevoorrading van het hoofdgebouw en De Zwarte Schuur. Er worden geen parkeerplaatsen op de eilanden aangelegd, op één plek na, nl. bij de bestaande woning.

De leden van de Kennemerruiters blijven, zoals nu reeds het geval is, wanneer zij niet te paard naar het landgoed komen hun paardentrailers parkeren / in- en uitladen naast het scoutinggebouw. Hiervoor worden geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Vanaf het scoutinggebouw blijven zij gebruik maken van de bestaande ruiterspaden en kunnen zij via de westzijde het eiland betreden. Hiertoe wordt een voetgangersbrug aangelegd, zodat men met het paard aan de hand het eiland kan betreden.

Voorgesteld wordt om de smalle toegangsweg (de Roodeweg) te ontdoen van zijn functie als toegangsweg voor het landgoed. Dit betekent dat asfalt en verlichting hier wordt verwijderd en de weg getransformeerd wordt tot zandpad. De Kijklaan wordt dan de nieuwe

toegangsweg voor het landgoed. Deze is breder, overzichtelijker en kent een veiliger (want overzichtelijker en ruimer) aansluiting op de Eeuwigelaan. De Kijklaan wordt dan bestraat met klinkerverharding.

De ontsluiting van de nieuwe toegangsweg op de Eeuwigelaan zal ter hoogte van het zogenaamde 'rondeel' worden gerealiseerd. Momenteel wordt in een separaat project nagedacht over de fietsverbindingen langs de Eeuwigelaan. Deze zaken zijn in meer of mindere mate van invloed op elkaar. Over beide projecten wordt in december door de raad een besluit genomen. Nadat over beide projecten een besluit is genomen wordt de toekomstige inrichting van het rondeel, als onderdeel van de totale infrastructurele uitwerking van het plan Oude Hof, uitgewerkt.

Tot slot dient één en ander verlicht te worden. Zowel de toegangswegen als de nieuw aan te leggen parkeerplaats worden voorzien van vleermuisvriendelijke amberkleurige LED-verlichting. Deze verlichting is dimbaar, zodat een zo goed mogelijk verlichtingsregime kan worden ingesteld. De oriëntatieverlichting langs de toegangswegen wordt ca. 50cm hoog zijn en naar beneden gericht. Op de parkeerplaats worden enkele hogere (400cm) masten geplaatst, ook weer naar beneden gericht.

De kosten van de hierboven beschreven infrastructurele maatregelen komen voor rekening van de gemeente. In onderdeel 3.6 is dit verder uitgewerkt.

De nieuw aan te leggen parkeerplaats bevat 83 parkeerplaatsen. Daarnaast worden in elk geval 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden aangelegd en wordt één parkeerplaats aangelegd bij de bestaande woning op het westelijk eiland. De overige parkeerplaatsen zijn gelegen aan de randen van het landgoed, bijvoorbeeld bij de huidige entree van het landgoed.

Ad 3 herstel- en beheerplan

Voor het landgoed bestond geen beheerplan. In samenwerking met Landschap Noord-Holland is nu een beheerplan opgesteld waarin het periodiek onderhoud van het Oude Hof is beschreven, zoals maaien, snoeien, onderhoud van paden, enz. Beheermaatregelen richten zich op instandhouding van de cultuurhistorische waarden, op de natuurwaarden en het recreatieve gebruik.

Naast de reguliere beheermaatregelen zijn in het plan eenmalige herstelmaatregelen opgenomen, voortvloeiend uit het herstelplan uit 2007. Hierbij gaat het o.a. om herstel van laanbeplanting, het aanbrengen van beschoeiing en een verbeterde informatievoorziening.

Ad 4 erfpachtovereenkomst blooming

De huidige erfpachtovereenkomst met blooming is aan herziening toe. De afspraken stammen uit 1962 en zijn bovendien gemaakt met één van de rechtsvoorgangers van blooming, vanuit heel andere doelstellingen en gebruik dan tegenwoordig het geval is. De overeengekomen canon (1.000 gulden / 450 euro per jaar tot 2062, niet geïndexeerd) is niet in lijn met de exploitatie van de in erfpacht uitgegeven grond en gebouwen. Inmiddels zijn nieuwe uitgiftekaders overeen gekomen, waarin het huidige en toekomstig gebruik zijn vastgelegd en waarin de jaarlijkse canon substantieel is verhoogd. Deze verhoging van inkomsten wordt ingezet als bijdrage in de dekking van de benodigde investeringen in de infrastructuur op het landgoed en/of het onderhoud en beheer van het landgoed en komen te gunste van 't Oude Hof. In onderdeel 3.6 is dit verder uitgewerkt. De nieuwe erfpachtovereenkomst treedt pas in werking als een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

Hetzelfde geldt dus ook voor de toekomstige functies (restaurant, maar ook uitbreiding van Cinebergen).

Ad 5 financiële gevolgen
Zie onderdeel 3.6 van dit advies

3.2 Overwegingen van het college

Verwezen wordt naar de onderdelen 2 en 3.1 van dit voorstel.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

Samenwerking met de overige gemeenten binnen de BUCH is hier niet aan de orde.

3.4 Participatie, samenspel

Gedurende het hele bovengenoemde traject is sprake geweest van een projectgroep en een klankbordgroep. In de projectgroep waren alle gebruikers op het landgoed vertegenwoordigd (blooming, Cinebergen, Kennemerruiters en Scoutinggroep De Heerlijkheid), alsmede de provincie Noord-Holland (toenmalig bevoegd gezag in het kader van Natura 2000) en een vertegenwoordiger uit de klankbordgroep. De klankbordgroep bestond uit één of meerdere vertegenwoordigers van de Stichting tot Behoud Oude Hof, Stichting Mr F Zeiler, PWN, Historische Vereniging, Buurschap Westdorp en Vogelwerkgroep Alkmaar e.o. Separaat is afstemming gezocht met de RUD (de uitvoeringsdienst heeft de rol van de provincie overgenomen) en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Ook het CCK is separaat geïnformeerd.

Op 20 oktober jl. heeft de wethouder het totale gezamenlijk gelopen proces tot en met het voorliggende plan nog eens helemaal gepresenteerd aan alle klankbordgroep- en projectgroepleden. De Historische Vereniging Bergen, Cinebergen, Buurschap Westdorp en Stichting tot behoud Oude Hof waren allen positief. De vertegenwoordigers van de Stichting Mr F Zeiler zaten niet geheel op één lijn en waren duidelijk kritischer dan de anderen. Een belangrijk deel van hun zorg zit in de toekomstige uitvoering en de uitgevoerde natuurtoets. We zijn momenteel nog niet aan uitvoering toe, maar het is vanzelfsprekend goed om ons daar nu reeds bewust van te zijn. De uitgevoerde natuurtoets dient straks als onderbouwing van het bestemmingsplan en zal in de procedure dan ook uitgebreid aan de orde komen. Voor het inrichtingsplan zelf is het echter niet van belang.

3.5 Risico's

Wanneer de raad niet instemmen met de voorgestelde oplossing zal de huidige parkeerproblematiek voortduren en mogelijk weer erger worden. De individuele partijen op het landgoed gaan naar verwachting vergunning aanvragen voor uitbreiding van activiteiten of zullen zoals zij in het verleden hebben gedaan de grenzen opzoeken van wat is toegestaan. Er ontstaan dan intensieve vergunningprocedures, met de nodige bezwaar- en beroepsprocedures. Ook zal een beroep worden gedaan op handhaving van diverse zaken, die tot nu toe in de praktijk niet of nauwelijks handhaafbaar zijn gebleken of waarvoor eenvoudigweg de capaciteit niet aanwezig was. Kortom we zullen dan 'terug bij af' zijn. De doelstelling uit het coalitieakkoord wordt niet behaald.

3.6 Financiën

Onderstaand het overzicht van de financiële gevolgen voor de gemeente:

De investering van € 150.000,- die al voor 2018 staat opgenomen wordt met € 44.250,- verhoogd naar € 194.250,- daarnaast zijn er nieuwe investeringen noodzakelijk. Waaronder de aankoop van het appartementsrecht voor 1/8 deel van het gebouw de Burcht op 't Oude Hof. De investeringen in de infrastructuur vinden plaats in 2019.

Investerings		2018	2019
Oude Hof Parkeren	25 jaar		220.000
Oude Hof Wegen	25 jaar		140.000
Oude Hof Brug	30 jaar		70.000
Oude hof Openbare verlichting	20 jaar		90.000
Extra krediet renovatieplan Oude Hof		44.250	
Aankoop appartementsrecht 1/8 deel van de Burcht op 't Oude Hof	20 jaar	80.000	
		124.250	520.000

Ook is er vanaf 2020 extra budget nodig voor de beheerkosten van 't Oude Hof en wordt met ingang van 2020 erfpacht geheven waaruit inkomsten worden verwacht.

De toekomstige kosten en inkomsten ten aanzien van het appartementsrecht (1/8 deel) voor de Burcht zijn onbekend en afhankelijk van de toekomstige bestemming.

De Burcht wordt aangekocht voor € 80.000,- maar is getaxeerd op € 60.000,- waardoor na de aankoop € 20.000,- in een keer wordt afgeschreven.

Onderstaande een overzicht van de kapitaallasten en exploitatielasten die ten laste van het begrotingssaldo komen.

	2018	2019	2020	2021
A Kap.lasten investeringen	20.000	7.234	43.944	43.184
B Beheerkosten Oude Hof			57.425	57.425
C Inkomstenerfpacht			30.000	30.000
D kosten t.a.v. de Burcht				
- onderhoudskosten	pm	pm	pm	pm
- nutskosten	pm	pm	pm	pm
- belastingen	pm	pm	pm	pm
E Inkomsten uit verhuur de Burcht	pm	pm	pm	pm
Totaal A+B-C+D-E	20.000	7.234	71.369	70.609

Deze lasten worden via bijgaande begrotingswijziging ten laste van het begrotingssaldo gebracht..

3.7 Inkoop

Voor de uitvoering van de infrastructurele werkzaamheden zal een aanbestedingsprocedure worden gehouden. De gemeente zal zich richten op partijen die ervaring hebben met werkzaamheden in kwetsbaar gebied.

3.8 Juridische Zaken

De concept uitgiftekaders voor de nieuwe erfpachtovereenkomst met blooming, de documenten voor beëindiging van de huidige bruikleenovereenkomst met de Kennemerruiters en de verwerving van het appartementsrecht in het scoutinggebouw liggen vanaf 8 november 2017 ter inzage voor de raadsleden.

3.9 Communicatie

Tot aan het besluit van het college is nog geen sprake geweest van externe communicatie. Na het college besluit is een algemeen persbericht uitgegaan waarin melding wordt gemaakt van het feit dat het college een plan aan de raad heeft aangeboden.

3.10 Duurzaamheid nvt

3.11 Veiligheid nvt

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Na positieve besluitvorming wordt begin 2018 gestart met een bestemmingsplan procedure. Na vaststelling van een bestemmingsplan wordt gestart met aanbesteding en uitvoering van de infrastructurele werkzaamheden. Indien mogelijk starten de beheer- en berstelwerkzaamheden zo spoedig mogelijk na besluitvorming.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN geen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester