

## Zienswijze college van B&W op initiatiefvoorstel gemeenteraad mbt Slotkwartier

Op 27 oktober 2016 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin hij aangeeft kaders te willen stellen voor de toekomstige ontwikkeling van het Slotkwartier. De motie bepaalt tevens dat de raad de uiteindelijke plannen vaststelt. In het afgelopen jaar is door een raadsbrede initiatiefgroep gewerkt aan kaderstelling voor de toekomstige ontwikkelingen van het Slotkwartier in Egmond aan de Hoef. Uiteindelijk heeft de initiatiefgroep op basis van door hen geformuleerde kaders en geïnspireerd door de vele gesprekken die men heeft gevoerd met belangstellende ondernemers, in het gebied actieve partijen en andere stakeholders een compleet plan geformuleerd voor de toekomst van het gebied.

De plannen zijn tijdens een informatiebijeenkomst in oktober 2017 gepresenteerd aan het publiek. Ook zijn de plannen in de media gebracht. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst en de berichtgeving in de media zijn diverse reacties ontvangen. Diverse reacties zijn door de initiatiefgroep verwerkt in het plan zoals het nu als initiatiefvoorstel aan de raadsvergadering van 1 februari 2018 wordt aangeboden.

Het college spreekt zijn waardering uit voor de uitgebreide en betrokken wijze waarop de initiatiefgroep de planvorming heeft aangepakt.

Als onderdeel van de procedure rondom een in te dienen initiatiefvoorstel wordt het college in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. In dit document zijn de wensen en bedenkingen van het college opgenomen.

De reactie van het college is opgeknipt in meerdere delen. Een algemene reactie waarin wordt ingegaan op het plan en de uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen, en een reactie op de onderdelen die betrekking hebben op het 'Lamoraaljaar 2018'.

### Uitgangspunten

Het college onderschrijft het belang van het beleefbaarder maken van de historie van het Slotkwartier. Hiertoe heeft het college reeds in september 2015 het document 'Een nieuwe impuls voor het Slotkwartier' opgesteld. Op basis van dit document heeft het college de in het gebied actieve partijen de kans geboden een plan voor het Slotkwartier te ontwikkelen. Hoewel zij er met elkaar niet uitkwamen is het college verheugd te constateren dat het plan van de initiatiefgroep diverse elementen lijkt te bevatten die destijds ook door de individuele partijen zijn aangedragen, maar die men destijds samen niet in een groter plan verwerkt kreeg.

De kaders die het college destijds aan de ontwikkeling van het Slotkwartier stelde zijn na bovengenoemd traject in iets aangepaste vorm door het college herbevestigd (besluit 22 november 2016). Deze luiden als volgt:

#### *Kader*

Binnen welk kader kunnen partijen opereren?

- Het speelveld betreft het Slotkwartier, inclusief Slotpark (zie kaartje in de bijlage).
- De historie in het Slotkwartier beleefbaar maken voor bezoekers vanuit diverse doelgroepen.
- Al het gemeentelijk vastgoed in het Slotkwartier kan bij de planvorming worden betrokken, waarbij verkoop van gemeentelijk vastgoed als kostendrager voor een ontwikkeling tot de mogelijkheden behoort.
- Inbreng van het gemeentelijk vastgoed geschiedt tegen marktconforme voorwaarden. De gemeente brengt géén extra (financiële) middelen in.
- Wanneer een ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn om het initiatief planologisch haalbaar te maken. Een aantal functies is bij

- voorbaat uitgesloten, waaronder in ieder geval detailhandel, nachthoreca en bedrijven vanaf milieucategorie 2.
- De uiteindelijke besluitvorming over eventuele herbestemming en/of verkoop van gemeentelijk vastgoed ligt bij het gemeentebestuur.
  - Het is zaak om een realistisch exploitatiemodel te ontwikkelen.
  - Het is van belang dat de monumentale panden in het Slotkwartier duurzaam in stand worden gehouden.
  - Partijen dienen te onderzoeken in hoeverre de momenteel in het gebied actieve partijen Stichting Historisch Egmond en Stichting Hafre Productions op verantwoorde wijze als partner onderdeel kunnen uitmaken van het te ontwikkelen plan.
  - Initiatiefnemers zijn zich bewust van de functies in de omgeving zoals dorpshuizen, De Kapberg en de Slotkapel.
  - Het college hecht eraan dat er in de Egmondten breed draagvlak voor de plannen bestaat. Initiatiefnemer wordt geacht middels het organiseren van één of meerdere informatiebijeenkomsten dit draagvlak zo goed mogelijk te creëren.

Het college stelt vast dat het plan van de initiatiefgroep grotendeels past binnen de bovengenoemde kaders. Op enkele onderdelen wijkt het plan af. Wij hechten eraan te benadrukken dat het college, net als de raad, een verantwoorde ontwikkeling van het gebied en het beleefbaar maken van de historie graag tot uitvoering wil brengen. Om dit op een goede wijze te kunnen doen wil het college enkele vragen en bedenkingen aan de initiatiefgroep voorleggen. Hieronder zijn deze uiteengezet.

#### Ontwikkeling en exploitatie

Het college heeft als uitgangspunt genomen dat één of meerdere externe partij(en) het gebied zou(den) gaan ontwikkelen en exploiteren. Een belangrijk argument hiervoor was de hoge investeringslast die met de ontwikkeling van het gebied is gemoeid. Daarnaast is het exploiteren van een (semi) commercieel plan geen kerntaak van de gemeente. De gemeente exploiteert immers ook geen horeca of bezoekerscentra op andere plekken binnen de gemeente. Tot slot blijven alle risico's van zowel het vastgoed als de exploitatie, alsmede de relatie met de toekomstige gebruikers in een dergelijk geval bij de gemeente. Het ontbreekt de gemeentelijke organisatie aan mankracht en expertise een dergelijke ontwikkeling zelfstandig uit te voeren.

Ook met een 'externe' ontwikkelaar kunnen naar de mening van het college belangrijke zaken worden gewaarborgd: de continuïteit van de momenteel in het gebied aanwezige partijen en activiteiten alsmede de duurzame instandhouding van de monumentale en historische waarden. Voor dit laatste is bovendien ook wetgeving van toepassing.

In het plan van de initiatiefgroep wordt gesteld dat de gemeente eigenaar blijft van alle panden. Tevens wordt gesteld dat een *onafhankelijke beheerorganisatie* in het leven geroepen dient te worden voor de begeleiding en monitoring van de plannen en het beheer van de panden. Hoe ziet de initiatiefgroep dit voor zich in relatie tot de rol van de eigenaar en de huurders / gebruikers? Het college adviseert ook de optie van vervreemding van het vastgoed open te houden.

Daarnaast heeft het college diverse praktische vragen ten aanzien van een eventuele toekomstige exploitatie:

- In hoeverre is het hoekhuis (Weg naar de Oude Veert 5) in de plannen opgenomen? Bijvoorbeeld als kostendrager?
- Wij veronderstellen dat een toekomstige uitbater van de horeca in Hoeve Overslot zeggenschap zou willen hebben over verbouwing en inrichting. Dus deze werkzaamheden zouden dan plaatsvinden ná contractering van partijen?
- Van welke bezoekersaantallen wordt uitgegaan? Dit is onder meer belangrijk voor exploitatie opzet en parkeeranalyse

- Het is het college niet duidelijk of er voor de voormalige bibliotheek / raadhuisje wordt uitgegaan van een huurovereenkomst en zo ja met wie en hoe dan de huur wordt bepaald of gaat de raad uit van een bruikleenovereenkomst.
- Het is het college niet duidelijk hoe de exploitant van de horeca wordt bepaald en in hoeverre de raad de inspanningsverplichting voor een samenwerking met de muzikale programmering van Hafre wil vormgeven.
- Er ontbreekt een exploitatiemodel. Dit is van belang gezien de benodigde investeringen en de te verwachten maximale huuropbrengsten.
- Er zal een oriëntatie moeten plaatsvinden op de mogelijkheid om het pand Slotweg 44 en de achterliggende pandjes tot aan De Dors aan te kopen. In hoeverre veranderen de plannen wanneer de gemeente deze panden daadwerkelijk verwerft?

### Verkeer en parkeren

V.w.b. de verkeerssituatie cq. –circulatie voorzien wij geen problemen met dit plan. Het plan dat eerder ambtelijk is opgesteld en waarmee de Werkgroep Verkeer heeft ingestemd, kan worden uitgevoerd omdat deze overeenkomt met de wensen van het plan van de initiatiefgroep. Feitelijk geldt het verkeerscirculatieplan als uitgangspunt en randvoorwaarde voor de planvorming Slotkwartier.

Qua parkeren is een locatie gedacht aan de Lamoraalweg. Hier is een schets voor gemaakt die nader moet worden uitgewerkt. Daarbij moet worden bekeken of het plan (ook qua aantallen parkeerplaatsen) daadwerkelijk mogelijk is. Er is nog geen parkeerbalans opgesteld (er is een opgaaf van gewijzigde functies beschikbaar, maar het is met deze opgaaf lastig om een parkeerbalans op te stellen). Wij kunnen nu dus nog niet inschatten of er voor voldoende parkeergelegenheid wordt gezorgd. De locatie is op zichzelf een goede locatie. Het college stelt voor ook de parkeeroptie aan de verlengde Slotweg te onderzoeken.

Op pagina 2 is een kopje opgenomen ‘reeds in planning genomen door de ambtelijke organisatie’. Deze zaken wijzigen als gevolg van de plannen van de initiatiefgroep. Dit betekent dat er hoogstwaarschijnlijk ook nieuwe (vergunning) procedures nodig zijn. Bijvoorbeeld vanuit het Hoogheemraadschap. De huidige vergunningen zijn immers gebaseerd op andere uitgangspunten.

Bij het vergroten van het areaal grijs en/of groen (parkeerterrein, toevoeging beplanting etc.) zal in de begroting structureel een bedrag voor onderhoud moeten worden opgenomen. Is hier reeds rekening mee gehouden?

Het bedrag van €140.000 in het bijbehorende spreadsheet is bestemd voor investeringen in de openbare ruimte en verkeersmaatregelen die de collega’s binnen het domein Civiele werken en verkeer voor ogen heeft. Hierin is niet de aanleg van een parkeerterrein meegenomen. Evenmin is hierin rekening gehouden met andere aanpassingen aan de openbare ruimte ten behoeve van ontwikkelingen Slotkwartier (bijvoorbeeld fietsvoorzieningen). In hoeverre is rekening gehouden met een extra bedrag voor aanleg van parkeervoorzieningen en verkeersmaatregelen?

### Brug, podium, Lamoraaljaar 2018

Voor de activiteiten genoemd onder het kopje ‘Lamoraaljaar 2018’ dienen vergunningen te worden afgegeven. De basis voor een vergunningaanvraag is een besluit van de raad. Na besluitvorming in de raadsvergadering van 1 februari 2018 resteren nog maximaal drie maanden voor vergunning procedure én uitvoering van de werkzaamheden. Dit lijkt op voorhand moeilijk realiseerbaar.

Het college verwacht in het kader van het Lamoraaljaar 2018 individuele vergunningaanvragen van in het gebied actieve partijen (de eerste aanvraag is reeds ontvangen). Het kan zijn dat deze aanvragen

op gespannen voet staan (inhoudelijk of qua planning) met het op 1 februari vast te stellen plan van de initiatiefgroep. Hoe kijkt u hier tegenaan?

Een (semi) permanent podium (langer dan voor één evenement) op de fundamenteën wordt vanuit vele invalshoeken beoordeeld. Om een (monumenten)vergunning te krijgen wordt het plan -zoals wettelijk vereist- beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het gaat hierbij overigens niet alleen om de monumentale status, maar het is óók beschermd dorpsgezicht: een dubbele status. Beleving weegt hier zwaar! Het is een reëel risico dat de commissie negatief adviseert op de aanvraag. Het principe van een permanent podium op de fundamenteën wordt vooralsnog niet zonder meer gesteund.

Geheel afhankelijk van hoe het plan er uit ziet (hoe worden dingen verankerd, wordt het monument aangetast, is er strijd met het bestemmingsplan) is een reguliere dan wel uitgebreide vergunningsprocedure noodzakelijk. Een uitgebreide vergunningsprocedure heeft een doorlooptijd van 26 weken. In geval er beroep/bezwaar wordt aangetekend, wat gezien de betrokkenheid van de bevolking in het voortraject niet ondenkbaar is, neemt de doorlooptijd aanzienlijk toe.

Wanneer de investering in een tweede brug vooral bedoeld is om de gewenste (semi) permanente podiumfunctie/ evenementen op de fundamenteën mogelijk te maken is de vraag gerechtvaardigd of deze keuze niet gemaakt zou moeten worden ná de beoordeling van de podiumfunctie / toestemming voor evenementen op de fundamenteën.

#### Overige praktische vragen

In het kader van de beoordeling van de onderdelen 'brug' en 'podium' zal gevraagd worden om diverse praktische informatie als de beoogde hoeveelheid voorstellingen, de hoeveelheid bezoekers (staan deze op de fundamenteën of op de wal?), mag iedereen van het podium gebruik maken, nevenactiviteiten (alcohol en etenswaren), versterkt of onversterkt geluid etc. Heeft de initiatiefgroep daar al een beeld bij?