

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 mei 2025
Voorstelnummer	D817330
Datum raadsvoorstel	30 maart 2025
Portefeuillehouder(s)	Ernest Briët
Commissie	ARC
Datum commissie	15 mei 2025
Soort agendering	ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Beleid en Vastgoed
Opsteller	Pieter Korstanje
Datum B&W besluit	8 april 2025
Bijlagen:	2

Onderwerp : Masterplan Slotkwartier Egmond aan den Hoef

Voorgesteld besluit

1. het Masterplan Slotkwartier vast te stellen;
2. in afwijking van het Uitvoeringskader Slotkwartier voor Slotweg 44 een combinatie van een commerciële invulling met commerciële huur en een cultureel maatschappelijke invulling met een maatschappelijke huur mogelijk te maken;
3. de bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen;
4. garant te staan voor 50% van het totale mogelijke schadebedrag, met een maximum van € 200.000,- voor het geval vestiging van een proeflokaal in Slotweg 42 uiteindelijk niet mogelijk blijkt te zijn als gevolg van de uitspraak in het beroep dat tegen de afgeven omgevingsvergunning is ingediend.

Geheimhouding

Geheimhouding ☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Met de afronding van de restauratiewerkzaamheden in het Slotkwartier breekt een nieuwe fase aan waarin het gebied opnieuw in gebruik genomen wordt en moet gaan 'leven'. In het Masterplan Slotkwartier dat ter vaststelling voorligt, is uitgewerkt wat randvoorwaarden zijn voor een optimale ontwikkeling van het Slotkwartier.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De basis voor de ontwikkeling van het Slotkwartier is het Uitvoeringskader Slotkwartier dat uw raad op 7 november 2019 heeft vastgesteld. De voorstellen in het voorliggende Masterplan Slotkwartier zijn in lijn met de vastgestelde kaders.

Het vrijgeven van de gelden die ontvangen zijn uit de Erfgoeddeal is een raadsbevoegdheid.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Stand van zaken Uitvoeringskader Slotkwartier

Op 7 november 2019 heeft uw raad het Uitvoeringskader Slotkwartier vastgesteld en krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoering. Belangrijke onderdelen van het Uitvoeringskader waren de restauratie van de gemeentelijke panden Slotweg 42-48 en het vinden van exploitanten hiervoor. Wat is op dit moment de stand van zaken van het Uitvoeringskader?

Restauratiewerkzaamheden

In 2020 is gestart met de restauratie van de voormalige school en raadhuis (nu Huys Egmont). Deze restauratie is in 2021 afgerond. Vervolgens heeft de restauratie van Hoeve Overslot (Slotweg 42) en de tussenwoning (Slotweg 44) plaatsgevonden. Op 21 oktober 2024 is de restauratie van Slotweg 42 en 44 opgeleverd door aannemer Pronk. Toen het erf vrij was van bouwmaterialen is direct gestart met de aanleg van de tuin achter Hoeve Overslot. Deze werkzaamheden zijn inmiddels ook grotendeels afgerond.

Zoektocht exploitanten

Slotweg 46 en 48 zijn in april 2021 in gebruik genomen door Huys Egmont. Juni 2021 heeft ons college besloten dat Stichting Hafre toestemming krijgt om een deel van Slotweg 42, te weten de kapberg, te gaan exploiteren als kleinkunstpodium. Voor het overige deel van de Hoeve en voor Slotweg 44 is in november 2021 een openbare inschrijving gestart. Dit traject is in 2023 afgerond met gunning aan Brouwerij Egmond om een proeflokaal te exploiteren in Hoeve Overslot. Voor Slotweg 44 is op dat moment geen gegadigde gevonden. Inmiddels heeft ons college besloten zowel voor het proeflokaal (Slotweg 42), als voor het kleinkunstpodium (Slotweg 42a) een huurovereenkomst aan te gaan en zijn de bijbehorende huurcontracten door ons college vastgesteld.

Omgevingsvergunning

Om de nieuwe functies in Slotweg 42 t/m 48 mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze omgevingsvergunning heeft ter visie gelegen, waarbij op dat moment geen zienswijzen zijn ontvangen. Op 15 augustus jl. is de definitieve vergunning verstrekt, waarop een termijn van zes weken volgde waarin beroep aangetekend kon worden bij de rechtbank. Stichting Slotkwartier heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en heeft

beroep aangetekend tegen de omgevingsvergunning. In de Stichting Slotkwartier zijn vertegenwoordigd: Stichting Galerie De Kapberg, Stichting Gebruik Slotkapel, Stichting Restauratie Slotkapel, Stichting Historisch Egmond, Stichting Huys Egmont, Stichting Hafre Productions en Stichting Wunderkammer. Belangrijkste punt uit het beroep is de wens van de Stichting Slotkwartier om met de functiewijziging voor Slotweg 44 alleen ruimte mogelijk te maken voor cultuur/maatschappelijk/ontspanningsactiviteiten en niet voor horeca-activiteiten. De afgegeven omgevingsvergunning maakt voor Slotweg 44 mogelijk dat er zowel cultureel maatschappelijke, als horeca-activiteiten plaats kunnen vinden, of een combinatie daarvan. Dit is in lijn met het Uitvoeringskader Slotkwartier. Met de omgevingsvergunning biedt de gemeente ruimte aan initiatiefnemers om tot een passend en financieel haalbaar initiatief te komen.

Masterplan

De restauratie van de panden aan de Slotweg is gereed en steeds meer panden worden in gebruik genomen door de beoogde exploitanten. Wat is er nodig om het Slotkwartier nu verder tot ontwikkeling te laten komen? Het Masterplan Slotkwartier doet hier een voorstel voor. In het Masterplan wordt ingegaan op het functioneren van het Slotkwartier als geheel, met een beleefconcept als hoofdthema voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen. Het masterplan gaat verder in op de samenwerking binnen het Slotkwartier om de aantrekkingskracht voor bewoners, bezoekers en vrijwilligers te vergroten. Verder is herinrichting van de openbare ruimte van belang, evenals een betere profilering van de slotfondamenten en wordt ingegaan op de aanwending van het geld dat is ontvangen uit de Erfgoeddeal.

Participatieproces

Onder Participatie wordt nader ingegaan op het proces van de totstandkoming van het masterplan.

Visie en verhaallijn

De beleving van Egmond aan den Hoef door bewoners en bezoekers gaat plaatsvinden in balans met het historisch erfgoed en in samenhang met het woongenot en een economische spin-off. De uitdaging is om een sfeer te creëren die recht doet aan de geschiedenis met respect voor het leven van vandaag de dag. In het masterplan is daartoe een 'beleefconcept' en een verhaallijn weergegeven. De verhaallijn geeft aan welk verhaal Egmond aan den Hoef wil vertellen. Het verhaal is het centrale thema "bewoners door de eeuwen heen". Wat de bezoeker wil beleven is een unieke ervaring, gebaseerd op de sfeer van het dorp en de omgeving, waarbij de verhalen ondersteunend zijn. Van belang is dat alle delen van het Slotkwartier samen meer zijn dan de som der delen. Daarom is het zaak om het centrale thema, ook door de individuele activiteiten, wordt omarmd en verder uitgewerkt, zodat de bezoekers een unieke en herkenbare ervaring hebben, die ze aan anderen door kunnen vertellen.

Slotweg 44

De invulling van Slotweg 44 dient aanvullend aan het centrale thema te zijn en complementair aan de bestaande functies in het gebied. In het Masterplan is hiertoe een beschrijving gegeven. Slotweg 44 kan worden ingevuld met maatschappelijke en commerciële activiteiten die een directe relatie hebben met het gekozen centrale thema "bewoners door de eeuwen heen". De locatie kan een extra inspiratiebron gaan vormen voor bewoners en bezoekers om de andere locaties en activiteiten in het Slotkwartier te bezoeken en mee te maken. De ruimte die de locatie biedt voor een combinatie van een cultureel maatschappelijk invulling met een commerciële invulling, maakt een rendabele exploitatie mogelijk.

In het Uitvoeringskader Slotkwartier uit 2019 is aan Slotweg 44 alleen een commerciële functie toegekend, met een commerciële huur. De uitkomst van het proces om te komen tot een Masterplan is dat het voorstel is om toch een deel van de locatie in principe beschikbaar te stellen voor een aanwending meer in het culturele veld, waarvoor een maatschappelijke huur passend zou zijn. Op Slotweg 44 zou daartoe een deels commerciële, deels culturele aanwending mogelijk zijn mits deze leidt tot synergie en een betekenisvolle bijdrage aan de doelen van het Masterplan en een aanvulling op het aanbod in het Slotkwartier. Het mogelijk maken van een combinatie van een commerciële invulling met een commerciële huurprijs en een cultureel maatschappelijke invulling met een maatschappelijke huurprijs is een afwijking van het Uitvoeringskader.

Versterking huidige gebruikers

Binnen het budget van de Erfgoeddeal is financiële ruimte voor versterking van de huidige gebruikers in het gebied.

Openbare ruimte

Om de bezoekers in het gebied beter te routeren en vast te houden in het gebied is een beperkte herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Relatie tussen de fundamenteën en het Overslot worden hierdoor beter benadrukt en de entrees tot de verschillende functies in het gebied worden beter zichtbaar gemaakt.

Slotfundamenten

De fundamenteën verbinden de verschillende onderdelen van het Slotkwartier en vormen de unieke en zichtbare link met de geschiedenis en de vroegere bewoners. De fundamenteën lenen zich voor verschillende vormen van beleving, permanent en incidenteel. Door de fundamenteën deels te bestraten met verschillende materialen wordt de oorspronkelijke indeling weer zichtbaar. Deze “nieuwe vloer” is tevens de ideale ondergrond voor evenementen op de fundamenteën. Een tweede toegang tot de fundamenteën vergroot de gebruiksmogelijkheden.

Samenwerking

Door onderlinge samenwerking wordt de aantrekkingskracht voor bewoners, bezoekers en vrijwilligers van het Slotkwartier vergroot. In het Uitvoeringskader Slotkwartier is voorgesteld dat partijen in een Centrale Organisatie hun krachten gaan bundelen en elkaar gaan versterken. In het Masterplan is deze samenwerking nader uitgewerkt. Deze Centrale Organisatie heeft een belangrijke rol deze eigen krachten te bewaken, de samenwerking te bevorderen en ruimte te bieden voor nieuwe inzichten. Er is een verkenning nodig hoe de samenwerking tussen partijen verder vorm kan krijgen. Dit wordt één van de taken van de nieuw aan te stellen kwartiermaker.

Overige ideeën

Er staan meer ideeën in masterplan genoemd, zoals een lichtshow bij de fundamenteën, of het rondel weer beter zichtbaar maken. Deze ideeën zijn nog niet nader uitgewerkt. Dit kan in de komende fase nader worden geconcretiseerd.

Uitvoering

Inzet kwartiermaker

Het voorstel is een kwartiermaker in te zetten die de komende jaren de centrale organisatie vorm gaat geven en aan de slag gaat met gezamenlijke productontwikkeling, marketing en communicatie. De kwartiermaker gaat de verbinding zoeken met partijen die mee willen

werken om het Slotkwartier tot een succesverhaal te maken. De kwartiermaker onderzoekt verder onder andere nieuwe subsidiemogelijkheden.

Huys Egmont

Op dit moment beschikt Huys Egmont nog niet over een vaste tentoonstelling van zodanige kwaliteit dat daar entree voor gevraagd kan worden. Mede hierdoor heeft Huys Egmont in 2024 niet de begrote huur op kunnen brengen. Ook voor 2025 wordt voorzien dat de begrote huur niet opgebracht kan worden. Huys Egmont is aangeboden in gesprek te gaan over een aangepast bedrijfsplan en verder afspraken te maken over de achterstand in huur. Onderdeel van de gesprekken wordt de voorwaarde om tot een professionaliseringsslag te komen. Ook het vrijgeven van de gelden uit de Erfgoeddeal voor de vaste tentoonstelling van Huys Egmont zal gebeuren onder voorwaarden. Onder andere wat betreft de door Huys Egmont te werven aanvullende externe financiering via bijvoorbeeld subsidies.

Slotweg 44

Voor de locatie Slotweg 44 wordt nog een exploitant gezocht. Wanneer de rechter een uitspraak heeft gedaan in het hoger beroep tegen de omgevingsvergunning start het traject om te komen tot een passende invulling hiervoor. In het Masterplan zijn uitgangspunten opgenomen voor de exploitatie van Slotweg 44.

Inrichting openbare ruimte en slotfundamenten

De herinrichting van de openbare ruimte en later de aanpak van de slotfundamenten wordt verder voorbereid en aanbesteed. Onderdeel hierbij is participatie met de omgeving. De fundamenten zijn rijksmonument, waardoor nadere afstemming met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed noodzakelijk is.

Uitwerking overige ideeën

Afhankelijk van de financiële mogelijkheden worden de overige ideeën nader uitgewerkt.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Er is een keuze te maken voor wat betreft de invulling van Slotweg 44. Ons college staat een invulling voor die passend is in het gebied en daarnaast financieel rendabel. Een combinatie van een maatschappelijk/culturele functie met een commerciële functie biedt hiervoor kansrijke mogelijkheden. Wanneer wordt gekozen voor alleen een maatschappelijke/culturele invulling van Slotweg 44, wordt slechts een maatschappelijke huur betaald. Hiervoor is geen noodzaak en is ook niet in lijn met de door uw raad vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van het Slotkwartier.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Betreft een lokaal dossier.

RISICO'S

Garantstelling

In Slotweg 42 vestigt zich het proeflokaal van Brouwerij Egmond. De initiatiefnemers willen snel van start. De door de gemeente afgegeven omgevingsvergunning maakt dit mogelijk. Omdat er beroep is aangetekend tegen de omgevingsvergunning bestaat het risico dat door een uitspraak van de rechter de bedrijfsvoering van het proeflokaal vertraging ondervindt, of in het slechtste geval onmogelijk wordt gemaakt. De kans hierop wordt klein geacht, omdat het beroep zich met name richt op de functiewijziging van Slotweg 44. Toch bestaat er een risico. De initiatiefnemers hebben de gemeente gevraagd om in dat geval garant te willen

staan voor (een deel) van de financiële schade wanneer de investering die ze doen uiteindelijk voor niets blijkt te zijn in het geval van een negatieve uitspraak van de rechter. De komst van het Proeflokaal is noodzakelijk voor succes van de ontwikkeling van het hele Slotkwartier. Met de snelle ingebruikname van het proeflokaal wordt verhuur van ons eigendom mogelijk en is er geen sprake van ongewenste leegstand en het mislopen van huuropbrengsten.

Het voorstel is om garant te staan voor 50% van het totale mogelijke schadebedrag, met een maximum van € 200.000 (dus 50% van € 400.000), voor het geval vestiging van het proeflokaal in Slotweg 42 uiteindelijk niet mogelijk blijkt.

Beroep

Doordat beroep is aangetekend tegen de omgevingsvergunning ontstaat vertraging in de definitieve invulling van Slotweg 44 en het functioneren van het Slotkwartier als geheel. Onderzocht wordt of een tijdelijke invulling van Slotweg 44 mogelijk is, zodat het pand niet een jaar leeg hoeft te staan.

Samenwerking

Een aantal stichtingen in het Slotkwartier is het oneens met de keuzes die gemaakt zijn in het Uitvoeringskader Slotkwartier en in het Masterplan. Dit betreft met name de keuze voor Slotweg 44. Met de inzet van de kwartiermaker wordt een nieuwe poging gedaan om gezamenlijk met lokale partijen te werken aan een zonnige toekomst voor het Slotkwartier.

FINANCIËN

Exploitatie

Kwartiermaker, productontwikkeling e.d.

De inzet van een kwartiermaker, opzet centrale organisatie en start productontwikkeling en marketing is voor 2025 t/m 2027 geraamd op totaal €168.000,-.

Versterking functies in Slotkwartier

Vanuit het ontvangen geld vanuit de Erfgoeddeal wordt € 200.000,- beschikbaar gesteld voor versterking van bestaande functies. Dit betreft: kleinkunstpodium: € 15.000,- ; permanente tentoonstelling Huys Egmont: € 140.000,- ; Galerie de Kapberg: € 15.000,- ; Slotkapel, graf N. Witsen: € 15.000,- ; Slotweg 44: € 15.000,- .

Totaaloverzicht exploitatie	2025	2026	2027	totaal
Kwartiermaker, productontw. e.d.	68.000	60.000	40.000	168.000
Versterking functies	15.000	185.000		200.000
<i>totaal</i>	83.000	245.000	40.000	368.000

Erfgoeddeal

De dekking voor de € 368.000,- wordt gevonden in de inkomsten die de gemeente heeft ontvangen vanuit de Erfgoeddeal. Aan de gemeente is hiervoor van € 448.000,- beschikbaar gesteld.

Investering

Herinrichting openbare ruimte

De kosten voor herinrichting van de openbare ruimte, incl. projectbegeleiding zijn geraamd op € 180.000 in 2025 en € 300.000,- in 2026.

Totaaloverzicht investering	2025	2026	2027	totaal
Herinrichting openbare ruimte	180.000	300.000	-	480.000

Er wordt voor deze investering voor een bedrag van € 80.000,- dekking gevonden binnen het toegekende bedrag vanuit de Erfgoeddeal.

Verder wordt dekking gevonden door € 400.000,- aan te wenden uit het krediet 'Knip Molenweidjtje plan Bergen Oost'. Dit krediet was bedoeld voor herinrichting van het Molenweidjtje en de openbare ruimte hierlangs wanneer de beoogde woningbouwontwikkelingen langs het Molenweidjtje gerealiseerd zouden zijn. Voorlopig zijn deze ontwikkelingen nog niet gerealiseerd. Daarbij is het legitiem dat een herinrichting van het Molenweidjtje wordt bekostigd uit deze woningbouwprojecten zelf. De aframing van het overige investeringsbedrag voor het Molenweidjtje vindt plaats in de Firap.

Voor de bestrating van de fundamenteen en het plaatsen van informatieborden (geraamd op ca. € 350.000,-), zoals in het masterplan is voorgesteld, wordt op dit moment geen krediet aangevraagd. Ook overige wensen uit het masterplan, zoals aanleg van een tweede brug naar de fundamenteen, zijn op dit moment niet opgenomen. Hiervoor wordt eerst financiële dekking gezocht voordat de ideeën verder worden uitgewerkt.

DUURZAAMHEID

Het project Slotkwartier beoogt tot een duurzame invulling en toekomst van gemeentelijk erfgoed te komen.

Bij de restauratie zijn de panden optimaal geïsoleerd en gasloos gemaakt.

PARTICIPATIE

Participatie bij totstandkoming Masterplan

De totstandkoming van het Masterplan kent een intensief participatietraject. Op 22 maart 2024 is een start gemaakt om met een positieve insteek en toekomstgericht samen met de betrokken stichtingen, bewoners en toekomstige gebruikers te werken aan een Masterplan voor het Slotkwartier. Onder leiding van een neutrale procesleider van bureau P2 is een procesontwerp opgesteld dat voor betrokken partijen (Stichting De Kapberg, Stichting Gebruik Slotkapel, Stichting Historisch Egmond, Stichting Huys Egmont, Stichting Hafre Productions, Stichting "Wunderkammer", Brouwerij Egmond, gemeente en een drietal betrokken bewoners) leidend was bij de totstandkoming van het Masterplan. Bedoeling van het proces was om in gezamenlijkheid te komen tot een haalbaar en uitvoerbaar Masterplan waarbij betrokken partijen in de uitvoering/realisatie voor zichzelf een rol zagen.

Er zijn gezamenlijk procesafspraken/spelregels opgesteld gericht op de relatie en het vertrouwen. Zorgen zijn geïnventariseerd met de afspraak dat er tijdens het proces verkend zou worden wat er nodig is om deze zorgen/angsten niet te laten uitkomen. Het delen van de belangen heeft op dat moment geleid tot meer begrip voor elkaar. Er was energie om samen aan de slag te gaan met het Masterplan. Stapsgewijs zijn de onderwerpen van het masterplan behandeld. Voor de invulling van Slotweg 44 zijn de kaders verkend.

Begin september heeft één van de partijen, buiten de werkgroep om, een persbericht verstuurd waarin een plan is gepresenteerd voor 'Museumhuys 44' en waarin geïnteresseerden werden uitgenodigd dit plan te ondersteunen en verder mee te denken bij de realisatie. Dit plan is ook bij brief aangeboden aan ons college. Op 19 september heeft ons college schriftelijk laten weten dat ideeën over de beste invulling voor Slotweg 44 binnen het proces van totstandkoming van het masterplan verder worden uitgewerkt en besproken. Om die reden heeft ons college inhoudelijk niet gereageerd op het plan.

Tijdens de bijeenkomst van de werkgroep op 13 september is benadrukt dat alle deelnemers van de werkgroep met elkaar procesafspraken en spelregels hebben afgesproken. In het bijzonder waar het gaat om de communicatie naar buiten/met de pers. Met het persbericht en de brief aan ons college zijn deze procesafspraken niet nagekomen. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat een van de leden niet langer meer wilde deelnemen aan de werkgroep. De daarop volgende indiening van het beroep tegen de omgevingsvergunning heeft vervolgens verder ernstige schade aangericht aan het onderling vertrouwen.

De procesbegeleider heeft geconcludeerd dat het onderling vertrouwen tussen de partijen binnen de werkgroep Masterplan zodanig beperkt was, dat een constructieve samenwerking om te komen tot afronding van het masterplan niet meer mogelijk was. Deze conclusie is in een bijeenkomst met alle betrokkenen gedeeld, waarmee de werkgroep is ontbonden. Op veel onderdelen uit het concept Masterplan waren partijen het eens, maar met name over de concrete invulling en exploitatie van Slotweg 44 is geen overeenstemming bereikt. Ons college heeft de afronding van het masterplan vervolgens zelf ter hand genomen.

Participatie in de uitvoeringsfase

De kwartiermaker gaat aan de slag met de partijen die samen willen werken binnen en buiten het Slotkwartier.

Verder vindt participatie plaats met inwoners, bij de verder uitwerking van de herinrichting van de openbare ruimte en slotfundamenten.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het Masterplan en de bijbehorende begrotingswijziging wordt gestart met de nieuwe fase.

BIJLAGEN

Masterplan Slotkwartier

Begrotingswijziging

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Uitvoeringskader Slotkwartier (2021)

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen



A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris



M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester