

UITVOERING PLAN SLOTKWARTIER

Korte terugblik

In het collegeprogramma 2014-2018 was de wens opgenomen om het Slotkwartier een nieuwe impuls te geven:

“Het Slotkwartier is van onschatbare historische waarde. Het is de wens van velen om de mogelijkheden van dit unieke erfgoed beter te benutten. Wij maken voor de omgeving van het Slotkwartier een ontwikkelingsplan.”

Omdat er in het gebied diverse stichtingen actief zijn heeft het college deze stichtingen in 2015 de uitdaging gegeven om een gezamenlijk toekomstplan voor het gebied op te stellen, binnen bepaalde kaders en randvoorwaarden. Partijen zijn daar niet in geslaagd en het college heeft op 19 juli 2016 de regie teruggenomen. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad aangegeven kaders voor de ontwikkeling te willen stellen en heeft hiertoe een initiatiefgroep opgericht. Deze kaders zijn gepresenteerd in het document *“Slotkwartier Egmond aan den Hoef – Ervaren & (her)beleven”*

Op 1 februari 2018 heeft de raad zowel zijn plan als het hiervoor geraamde budget vastgesteld en besloten het nieuwe college, na overleg met de nieuw te benoemen raad, te verzoeken de verdere verfijning en detaillering voor de uitvoering voortvarend ter hand te nemen, de raad tenminste eens per kwartaal over de voortgang te informeren en de raad te consulteren indien voortschrijdend inzicht tijdens de uitvoering dit nodig maakt. Inmiddels is een nieuwe raad en een nieuw college geïnstalleerd en is voorliggend document opgesteld zodat de uitvoering van de plannen kan starten.

Wat is er gebeurd sinds het raadsbesluit van 1 februari 2018?

Er zijn gesprekken gevoerd met diverse ondernemers die zich graag in het Slotkwartier willen vestigen. De plannen van deze ondernemers passen qua omvang, visie en aard goed in het beeld dat de raad voor ogen heeft in het gebied. En veel belangrijker: zij zijn bereid tot samenwerking.

Tevens is gesproken met de inkoop-en aanbestedingsadviseur. Ondanks het feit dat er geen verplichtingen zijn in het kader van verhuur zijn wij van mening dat we ons als gemeente zorgvuldig moeten bewegen. Er is reeds voldoende aandacht geweest voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de plannen van de raad. De gemeente kan derhalve niet verweten worden dat de markt op enigerlei wijze gepasseerd zou zijn.

Het vestigen van diverse kleinere ondernemers is interessanter dan het vestigen van één grote partij. Dit geeft meer diversiteit, meer creativiteit en zal naar verwachting tot meer synergie leiden, waardoor de visie en het streefbeeld van de gemeenteraad het dichtst benaderd wordt. Daarom worden ‘kleine’ ondernemers gevraagd hun plannen uit te werken, alsmede de beoogde synergievoordelen. Enkele geïnteresseerde partijen hebben inmiddels reeds kennis gemaakt. Bij serieuze interesse zou dan op enig moment een intentieovereenkomst aangegaan kunnen worden.

Eén van de belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied is de cultuurhistorische waarde van het gebied. Niet alleen de instandhouding daarvan, maar veeleer het vertellen en het zichtbaar en beleefbaar maken ervan. Wij denken dan ook dat het goed is om de momenteel actieve partijen Stichting Historisch Egmond (SHE) en Stichting Hafre te introduceren bij de kandidaat ondernemers. SHE vertelt het historische verhaal van het gebied en Hafre kan een waardevolle culturele aanvulling blijven. Zoals de raad echter ook duidelijk heeft aangegeven zullen zij zich dan open en constructief moeten opstellen.

Kanttekeningen

De raad heeft nadrukkelijk uitgesproken dat de gemeente eigenaar blijft van de panden. Dit is tegen de trend om vastgoed juist af te stoten. De panden vereisen een forse investering, die dus voor rekening van de gemeente komen, evenals de toekomstige onderhoudslasten. Die zijn normaliter niet terug te verdienen. Daarnaast is het verhuren van panden aan ondernemers geen kerntaak van een gemeente. Vanwege de monumentale status is het eigenaarschap op zich niet nodig om zaken goed te 'bewaren'. Verkoop, bijvoorbeeld van de hoekwoning, zou op termijn bovendien een kostendrager voor de ontwikkeling kunnen zijn. Wellicht zijn ondernemers als eigenaar eerder bereid in de panden te investeren dan als huurder. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat het eigendom van de panden aan de Slotweg bij de gemeente blijft.

De raad heeft het college verder verzocht de aankoop van de panden Slotweg 44 serieus te verkennen. Deze panden maken op zich geen deel uit van de plannen van de initiatiefgroep, maar bieden wellicht wel extra mogelijkheden. In elk geval wordt hiermee de woonfunctie (en dus mogelijke weerstand) uit het plangebied weggenomen. De aankoop van de panden wordt verkend. Voor aankoop (restauratie en onderhoud) heeft de raad nog geen budget gereserveerd.

Hoe verder

Aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde plannen wordt hieronder per onderdeel voorgesteld hoe verder te gaan.

Algemeen

Het Slotkwartier gaat ontwikkeld worden. Hiertoe is een wijziging van het vigerend bestemmingsplan (**actiepunt**) nodig, dan wel een ontheffing van het huidige bestemmingsplan. Dat laatste is mogelijk een kortere procedure en zou geschikt kunnen zijn om de ontwikkeling van individuele panden op te pakken. De mogelijkheid bestaat dat de monumentale status van de panden beperkingen met zich meebrengt die er bijvoorbeeld toe leidt dat een uitgebreide ontheffingsprocedure nodig is. Alsdan kan de afweging gemaakt worden de ontwikkeling mee te nemen in de reguliere bestemmingsplan procedure.

Om op korte termijn door te pakken stellen wij voor de panden stuk voor stuk te ontwikkelen, uiteraard vanuit de overkoepelende visie zoals geformuleerd in het plan van de gemeenteraad. Het ligt dan voor de hand te starten met het opruimen van het erf achter Hoeve Overslot, de ontwikkeling van raadhuis en schooltje.

Opruimen erf achter Hoeve Overslot

Dit terrein is voor het grootste deel eigendom van de gemeente. Het oogt er rommelig en onverzorgd en het is grotendeels in gebruik als opslagterrein voor allerlei materialen van gebruikers en omwonenden. De raad ziet *"het opruimen van het erf achter Hoeve Overslot en het laten verwijderen van alle materialen van het erf als een eerste stap die snel genomen kan worden"*.

De eerste stap is om hierover in overleg te treden met de betreffende gebruikers en omwonenden (**actie**). In overleg kan een termijn worden bepaald waarbinnen alles daadwerkelijk opgeruimd zal zijn. Deadline wordt hierbij bepaald door de toekomstige ontwikkeling van Hoeve Overslot (zie verder in deze notitie).

Hofstede Vredevelt (woning Weg naar de Oude Veert 5) en de Kapberg

Beide panden vormen de begrenzing van het plangebied en maken geen deel uit van de planvorming. De Kapberg behoudt zijn huidige functie. De woning zal op korte termijn niet worden vervreemd. De tuin zal (gedeeltelijk) deel uit gaan maken van het herstel van de tuinen in het aangrenzende plangebied.

Podium op het rondeel

Het Lamoraaljaar en de activiteiten in dat kader op het rondeel en de fundamenteen zijn zonder deze voorziening prima verlopen en lijken in voorkomende gevallen zonder of met mobiele voorzieningen goed realiseerbaar. Eventuele evenementen kunnen indien nodig met een tijdelijke voorziening worden gefaciliteerd. De praktijk leert echter dat zelfs zonder podium een hoop mogelijk is. Een voorstel over nut- en noodzaak van een (permanent) podium wordt aan de raad voorgelegd (**actie**).

Realisatie 2^e brug

Naar aanleiding van de evenementen in het kader van het Lamoraaljaar 2018 is vergunning aangevraagd voor diverse evenementen en activiteiten op de fundamenteen van het Slot. Vanuit de veiligheidsdiensten is aangegeven dat er vanuit veiligheidsoogpunt geen noodzaak is voor een tweede brug. Een voorstel over nut- en noodzaak van een tweede brug wordt aan de raad voorgelegd (**actie**).

Raadhuisje

Volgens de plannen van de raad wordt deze losgekoppeld van de school, gerenoveerd in de sfeer het voormalige gebruik als raadhuis en doet het daarna dienst als ondersteunend koffie- en thee huisje voor activiteiten in de school en de omgeving.

Wij stellen voor om deze ontwikkeling als eerste op te pakken. Er heeft zich een ondernemer aangediend die de betreffende functie graag wil realiseren en exploiteren, en bovendien vanuit het door de raad beoogde sfeerbeeld. Geadviseerd wordt deze ondernemer zijn plannen te laten uitwerken ter beoordeling door de gemeente (**actie**). Uitgangspunt is een 'casco' verhuur, waarbij de ondernemer de aanpassingen die benodigd zijn voor het beoogd gebruik voor zijn rekening neemt. Alles uiteraard met inachtneming van de rijksmonumentale status van het pand en de verplichtingen en beperkingen die dit met zich meebrengt.

De eventuele benodigde renovatie om het pand terug te brengen naar de sfeer van het voormalige gebruik als raadhuis komt voor rekening van de gemeente.

Onderzocht wordt of deze ontwikkeling kan plaatsvinden middels de eerdergenoemde ontheffingsprocedure (**actie**). Dit om snelheid in het proces te brengen en een mogelijk vliegwieleffect te verkrijgen.

School begane grond en eerste verdieping

Volgens de plannen van de gemeenteraad wordt de school verbouwd en wordt een bovenverdieping gerealiseerd. Beoogd wordt een geïntegreerd aanbod van de diverse collecties (het zogenaamde Huys Egmont) die momenteel op verschillende plekken in het gebied tentoongesteld worden (o.a. schelpencollectie Overslot, collecties SHE en Jos Hof).

Om deze visie te concretiseren teneinde een eigentijdse, interactieve presentatie over de geschiedenis van het Slotkwartier, de Egmond en haar bewoners te realiseren en plek te creëren voor de vrijwilligers van Stichting Historisch Egmond gaat onderzoek worden verricht door het bureau NMF Erfgoedadvies (connectie met Huis van Hilde) (**actie**). Zij kunnen, in nauw overleg met de betrokken vrijwilligersorganisaties en de gemeente, een plan opstellen waarin wordt geadviseerd over de mogelijkheden voor indeling van het gebouw voor de diverse activiteiten en vrijwilligers, de toekomstige verhaallijn, de mogelijke doelgroepen (inclusief herkomst en aantallen bezoekers), een investerings- en exploitatieopzet en de (interactieve) presentatie. Dit alles vanuit de door de raad geëiste en noodzakelijke samenwerking tussen de verschillende huurders en gebruikers.

Herstel hofstedetuin Pieter Cornelisz Conijn

Dit betreft het terrein achter Hofstede Vredevelt, het schooltje en het raadhuis. Deze worden teruggebracht naar de sfeer van de vroegere hofstedes, inclusief een terrasachtige functie.

De inrichting van de buitenruimte zal in nauw overleg met de toekomstige gebruikers en huurders worden vormgegeven.

Authentiek thema restaurant in Hoeve Overslot

De restauratie van Hoeve Overslot zal zoveel mogelijk plaatsvinden in de sfeer van het laatst historische gebruik. De situering van een restaurant in de sfeer en ambiance van de middeleeuwen. Pui en raampartijen weer openen om het huidige gesloten karakter te heropenen.

Er heeft zich een ondernemer aangediend met een plan voor een authentiek en hoogwaardig horeca aanbod ingericht volgens het beoogde streefbeeld en kleinschalig van opzet. De benodigde ingrediënten zouden deels in eigen tuin (zie volgende onderdeel) kunnen worden verbouwd. Een actieve combinatie met de naburige brouwerij Sanctie Adalberti is mogelijk, waarbij men niet alleen het bier schenkt, maar waarbij ook proeverijen kunnen worden gehouden. Ook staat men open voor een samenwerking met Stichting Hafre op het gebied van muzikale en culturele evenementen. Deze partijen worden uitgenodigd een gedetailleerd plan op te stellen en daar ook de diverse ondernemers en vrijwilligers bij te betrekken die hierin van toegevoegde waarde kunnen zijn (**actie**).

Uitgangspunt is ook hier een 'casco' verhuur, waarbij de ondernemer de aanpassingen die benodigd zijn voor het beoogd gebruik voor zijn rekening neemt, met inachtneming van de rijksmonumentale status van het pand en de verplichtingen en beperkingen die dit met zich meebrengt.

Herstellen hofstedetuin van de heer Cornelis Hauweloos

De tuin achter Hoeve Overslot dient geschikt te worden gemaakt als tuin / terras. Gedacht kan worden aan een boomgaard of de eerder genoemde verbouw van ingrediënten voor het restaurant. Mogelijk kunnen er in dit kader werkplekken worden gerealiseerd voor mensen met een beperking. Wij adviseren de inrichting van de tuin als één geheel mee te nemen in de planvorming voor de Hoeve zelf (**actie**)

Muziekactiviteiten Hoeve Overslot

De gemeenteraad zegt in zijn plan het volgende: *“De raad wil zich blijven inspannen om samen met Stichting Hafre een passende oplossing voor de muziekactiviteiten te vinden. Binnen of buiten het gebied. Aan deze inspanningsverplichting zit volgens de raad wel een begin en een eind. Het geeft per saldo niet het recht op het vinden van de of de realisatie van een nieuw onderkomen.”*

In eerste instantie zal samen met de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de Hoeve (zie de vorige twee onderdelen) én Stichting Hafre worden bekeken in hoeverre er mogelijkheden en kansen liggen in de toekomstige functie die in de Hoeve gerealiseerd zal worden. (**actie**)

Financieel

Bij de vaststelling van het kaderstuk op 1 februari 2018 en bij de motie van 19 december 2017 heeft de raad voor 2018 in totaal € 105.000,- krediet beschikbaar gesteld. In de Firap is hiervan € 90.000,- doorgeschoven naar 2019. De kosten voor het eerdergenoemde onderzoek van NMF Erfgoed, alsook de kosten voor de ondersteuning door BOEI worden uit het beschikbaar gestelde krediet gedekt.

Verder heeft de raad een ruim investeringsbudget beschikbaar gesteld. Wanneer uitgewerkt is welke investerings- en onderhoudsbudgetten er nodig zijn, volgt hieromtrent een separaat advies dat ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Dit zal naar verwachting medio 2019 zijn. (**actie**) Ondertussen wordt onderzocht welke subsidiemogelijkheden er zijn. Hiertoe wordt onder andere contact gezocht met de Loods Herbestemming Monumenten van de Provincie Noord-Holland.

Begeleiding door BOEI

Voor de begeleiding van de restauratie en het zoeken van exploitanten is BOEI, Maatschappij tot Restaureren & Herbestemmen van Cultureel Erfgoed, gevraagd offerte uit te brengen. BOEI heeft ruime ervaring met restaureren en herbestemmen van erfgoed. In het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde exploitatiebudget is dergelijke inhuur en advisering reeds geraamd. Hier zijn dus geen extra middelen voor nodig.

In de uitvoering worden drie fases onderscheiden voor het raadhuisje, Hoeve Overslot en de voormalige school.

1. Onderzoeksfase. In deze fase vindt voor elk van de drie gebouwen een zgn. haalbaarheidsonderzoek plaats, waarbij bouwkundig vooronderzoek plaatsvindt, afstemming plaatsvindt met de beoogde huurder en een ontwerp voor de restauratie wordt opgesteld met een financiële verkenning. Voor dit haalbaarheidsonderzoek kan subsidie (50%) worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
2. Voorbereiding tot realisatiefase. In deze fase wordt een restauratieplan met raming opgesteld. Er wordt een exploitatieplan opgesteld dat inzicht geeft in te verwachten inkomsten (huur) en instandhoudingskosten. De begroting voor de restauratie en exploitatie van Hoeve Overslot wordt tenslotte voorgelegd aan de raad;
3. Realisatiefase
Na akkoord van de raad start de renovatie.

Afstemming met gemeenteraad

Bij het vaststellen van het kaderstuk voor het Slotkwartier heeft de raad aangegeven nauw betrokken te willen blijven bij de uiteindelijke invulling van de panden in het Slotkwartier. Daarom wordt de uitwerking per pand ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. De raad wordt verder eens per kwartaal over de voortgang van het proces geïnformeerd. Verder wordt verkend of er behoefte is aan een klankbordgroep die het proces van restauratie en herbestemming blijft volgen.

Tenslotte

Het Slotkwartier is een bijzonder gebied met een rijke historie. Bijzonder voor bezoekers, maar bovenal ook voor de bewoners van de Egmondse zelf. Als onderdeel van de eerste fase van de uitvoering wordt daarom onderzocht hoe de Egmondse zich meer 'mede-eigenaar' kunnen voelen van het gebied, waardoor draagvlak ontstaat voor de ontwikkelingen in het gebied.