

Aan de leden van de raad
Bergen 15 april 2025

Onderwerp: Stand van zaken projecten dorpshuis de Schulp en verplaatsing supermarkt
DekaMarkt, Egmond-Binnen

Geachte raadsleden,

In deze nieuwsbrief wil ons college uw raad inzicht geven in de stand van zaken rondom:

- de hernieuwbouw van Dorpshuis de Schulp;
- de verplaatsing van de DekaMarkt-supermarkt van de Abdijlaan naar de Visweg/Herenweg in Egmond Binnen;
- de ontwikkeling van woningen op zowel de Abdijlaan als de Visweg/Herenweg.

Omdat er vanwege de locatie een samenhang tussen deze drie projecten is, wordt in deze raadsinformatiebrief ingegaan op de drie projecten. We lichten toe hoe de samenwerking georganiseerd is, om tot een integrale gebiedsvisie te komen voor de Visweg/Herenweg. Daarbij kunnen we voordelen bereiken door gezamenlijk onderzoeken te doen en werkzaamheden uit te voeren.

Ons college heeft u al eerder geïnformeerd over de voortgang, namelijk in een nieuwsbrief in augustus 2024, de informatieavond van 21 oktober 2024 en op een raadsinformatieavond op 14 november 2024.

Dorpshuis de Schulp

Door BRTA-architecten is een ontwerp gemaakt voor het dorpshuis. Dit ontwerp is op 14 november 2024 aan uw raad getoond. Het dorpshuis De Schulp is gelegen op een prominente plek in het Egmond Binnen. Al vele jaren vormt De Schulp het sociale hart van het dorp. Het bestaande dorpshuis is na al die jaren aan vervanging toe. Het nieuwe dorpshuis wordt aan de zijde van de Visweg tegen de bestaande sporthal gebouwd. Door zijn nieuwe positionering en vorm is het dorpshuis beeldbepalend voor het terrein aan de Visweg. Door een grote glazen pui en de luifel met pergola krijgt het dorpshuis een open karakter dat goed past bij de sociale rol van het dorpshuis.

De achtergelegen sporthal wordt verduurzaamd en wordt verbouwd tot nieuwbouwniveau. Het exterieur van de sporthal en het dorpshuis sluiten naadloos op elkaar aan. De sporthal is onafhankelijk van het dorpshuis te gebruiken. De onderlinge relatie van het dorpshuis en de sporthal wordt door de nieuwbouw vergroot. Vanuit het horecadeel van het dorpshuis is er zicht op de activiteiten in de sporthal en ook de tribune is vanuit het dorpshuis te betreden. De koppeling van verschillende zalen door flexibele wanden versterkt het multifunctionele karakter van het complex.



Nieuwe dorpshuis de Schulp (afbeelding BRTA)

Ondertussen is dit onderwerp definitief en is er ook een financiële uitvoeringsraming gemaakt. Deze valt binnen de door uw raad vastgestelde investeringsraming.

Ons college heeft op 15 april jl. besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan met de stichting Dorpshuis de Schulp (nu nog eigenaar van de Schulp) om te komen tot grondoverdracht en herontwikkeling van het dorpshuis. De intentieovereenkomst wordt binnenkort ondertekend.

Later dit jaar worden dan de aankoopovereenkomst voor het dorpshuis, en vervolgens de uitgifte aan de stichting door middel van een huur- en exploitatieovereenkomst voor de Schulp en Jongeren centrum JOEB aangegaan.

De gemeente treedt als toekomstig eigenaar op als initiatiefnemer en opdrachtgever van de herontwikkeling en verhuurder van dorpshuis de Schulp, JOEB en de sportzaal. De gemeente gaat het gezondheidscentrum rechtstreeks aan zorgaanbieders verhuren. Een mooi aantal zorgaanbieders heeft inmiddels met een getekende intentieverklaring te kennen gegeven serieus geïnteresseerd te zijn om ruimte te huren in het daarvoor beoogde deel van De Schulp. Er wordt in overleg met Stichting Dorpshuis de Schulp een zorgvuldige selectie uitgevoerd van de zorgverleners zodat de bestaande zorgverlening in Egmond-Binnen versterkt wordt.

In april is de vergunning (BOPA) aangevraagd voor de sloop en nieuwbouw van het dorpshuis omdat het nieuwe dorpshuis niet binnen het omgevingsplan past. Daarnaast wordt de sporthal gerenoveerd. Aan het jongeren centrum JOEB zijn geen aanpassingen nodig. De planning is er op gericht eind dit jaar met de hernieuwbouw te starten en eind 2026 op te leveren. Er vindt overleg plaats met de stichting hoe zoveel mogelijk activiteiten van het dorpshuis in deze periode door kunnen gaan.

DekaMarkt en woningen op de Visweg/Herenweg

Er zijn goede afspraken met de ontwikkelaar Dreef Beheer BV gemaakt over de samenhang tussen de projecten, de samenwerking met de gemeente en taakverdeling. Hier wordt een intentieovereenkomst voor gesloten. Deze wordt naar verwachting in april/mei 2025 getekend. Onderdeel van deze overeenkomst is dat er samengewerkt wordt aan een integrale gebiedsvisie. Direct na ondertekening wordt door Dreef Beheer BV een voorschot betaald voor de ambtelijke- en de onderzoekskosten. De definitieve kosten worden middels een intentieovereenkomst en op een later moment te sluiten koopovereenkomst verhaald bij Dreef Beheer BV.

Woningbouw Abdijlaan

Op de locatie van de bestaande DekaMarkt op de Abdijlaan 20 worden door ontwikkelaar Gaarhuis woningen gerealiseerd als de supermarkt verhuisd is. Deze locatie is nu in gezamenlijk eigendom van Gaarhuis en Dreef Beheer BV, maar afgesproken is dat Gaarhuis de enige eigenaar wordt van de woningen aan de Abdijlaan. Dreef Beheer BV wordt eigenaar van de supermarkt en woningen op de Visweg/Herenweg. Voor de aanpassingen aan de Abdijlaan wordt een haalbaarheidsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen dat zodra de supermarkt op de Visweg/Herenweg geopend is, de supermarkt aan de Abdijlaan gesloten moet worden. In deze overeenkomst is ook opgenomen dat voordat tot ontwikkeling en/of gronduitgifte van de Visweg kan worden overgegaan, vast moet komen te staan dat de huidige detailhandelsfunctie op de Abdijlaan publiekrechtelijk wordt wegbestemd. Door ons college is een projectopdracht aan de ambtelijke organisatie gegeven om deze plannen te begeleiden.

Integrale gebiedsvisie Visweg

Het uitgangspunt is om tot een zo goed mogelijke inrichting te komen van de gehele driehoek aan de Visweg/Herenweg. Daarom zijn de architecten van het dorpshuis (BRTA), Dreef Beheer BV, de projectleiders en stedenbouwkundige van de gemeente en andere belanghebbenden zoals het bestuur van Stichting Dorpshuis de Schulp gezamenlijk bezig met een integrale gebiedsvisie voor de inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de raadsinformatieavond van 14 november 2024 is het ontwerpproces geschetst en is een voorlopig ontwerp getoond. Dit is ook besproken met betrokken organisaties op 12 februari en 9 april 2025. Met hen zijn twee varianten van het ontwerp voor de openbare ruimte rondom de gebouwen besproken.

Deze varianten zijn ontworpen op basis van het uitgebreide programma van eisen van de hernieuwbouw van het dorpshuis:

- Duidelijke entree van het dorpshuis met een breed toegankelijk plein met terras
- Speeltoestellen bij JOEB
- Verplaatsing voetbalkooi
- Aanleg muziektent
- Aanleg van jeu-de-boulesbaan
- Genoeg parkeerplaatsen voor mindervaliden
- Genoeg fietsenstallingen
- Voldoende ruimte voor hulpdiensten

Daarnaast is ook de wens om de beweegbanken, calisthenics en het timmerdorp in het gebied te behouden.

Woonprogramma

Met deze ontwikkeling worden er 12 appartementen gerealiseerd op de Abdijlaan en 30 appartementen aan de Visweg. Van deze 30 appartementen zijn er 12 in de sociale categorie. Dit is conform het gemeentelijk beleid dat er 40% sociale woningbouw moet komen.

Deze passen binnen het woonprogramma van Egmond-Binnen zoals opgenomen in de Woondeal 2.0 en de nog vast te stellen woonvisie 2025-2030. Deze woningen leveren een belangrijke bijdrage aan het totaal aantal gewenste nieuwe woningen, ook omdat de concrete plannen voor woningbouw van 135 nieuwe woningen in 2030 achterblijven bij de ambitie uit de Woonvisie 2025. Dit blijkt uit de woningmonitoring Egmond-Binnen.

Deze woningen geven naast de Woondeal 2.0 ook uitvoering aan de Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar en het Woonakkoord Regio Alkmaar, waarin is afgesproken dat de woningbouwproductie omhoog moet en dat er moet worden versneld. Deze 42 woningen leveren een belangrijke bijdrage aan het totaal aantal gewenste nieuwe woningen in Egmond-Binnen.

Dreef Beheer BV heeft aangegeven deze 30 appartementen te gaan verhuren.

Parkeerplaatsen

Voor de supermarkt en 18 appartementen worden aan de noordzijde parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast wordt onder de supermarkt een parkeergarage gerealiseerd. Daarmee zijn er voldoende parkeerplaatsen voor de 18 appartementen aan de noordzijde en de supermarkt.

Voor het dorps huis, het gezondheidscentrum, de sporthal, JOEB en de 12 appartementen sociale woningbouw zijn hetzelfde aantal parkeerplaatsen nodig als in de bestaande situatie. Omdat het dorps huis iets in zuidelijke richting verplaatst wordt en er voor het dorps huis een breed toegankelijk groen plein moet komen, is het nodig de parkeerplaatsen op andere plaatsen in het gebied terug te laten komen.

Integrale visie openbare ruimte

Er zijn twee ontwerpen uitgewerkt en besproken met betrokken organisaties. Aanleiding dat deze beide ontwerpen zijn uitgewerkt is omdat in de voorkeursvariant van het college (variant parkeren richting Randweg) in eerste instantie geen ruimte leek voor speeltoestellen bij de ingang van JOEB. Deze wens was geen onderdeel van het door uw raad vastgestelde programma van eisen van het dorps huis. Tijdens een bijeenkomst met betrokken organisaties op 12 februari 2025 is door aanwezigen de wens uitgesproken speeltoestellen direct bij de ingang van JOEB te realiseren.

Eén waarbij een deel van het parkeren parallel aan de Herenweg is getekend en één waarbij dit deel van het parkeren ook in de zuidwesthoek (linksonder) van de ontwikkeling is opgenomen.



Variant parkeren parallel Herenweg



Variant parkeren richting Randweg

Het belangrijkste verschil tussen beide bovenstaande varianten betreft het wel of niet opnemen van een deel van het parkeerprogramma langs de Herenweg, zoals getekend in de linker tekening. Dit gaat ten koste van de groene verblijfskwaliteit zoals deze in de rechter tekening wel zichtbaar is in de zuidoosthoek (rechtsonder). In de rechter tekening wordt zichtbaar dat de toevoeging van de betreffende parkeerplaatsen in de zuidwesthoek er voor zorgen dat de speelattributen rondom JOEB minder ruimte tot hun beschikking hebben, maar de verblijfskwaliteit van het groene dorpsplein voor het buurtcentrum beter tot z'n recht komt.

Tevens dient vermeld te worden dat in variant "parkeren Herenweg" er:

- ongeveer 1.800m² beschikbaar is voor evenementen als het timmerdorp
- er ruimte is voor één jeu-de-boulesbaan is.
- Parkeerplaatsen voor mindervaliden voldoen aan de norm van maximaal 50 meter afstand tot ingang van het dorpshuis en tot de entree van het gezondheidscentrum is dat circa 30 meter.
- Er is 700m² meer verharding en de verblijfskwaliteit van het plein is minder dan bij variant parkeren Randweg.

In variant "parkeren Randweg" is er:

- ongeveer 2.500m² beschikbaar voor evenementen als het timmerdorp
- ruimte voor twee jeu-de-boulesbanen.
- Parkeerplaatsen voor mindervaliden voldoen aan de norm van maximaal 50 meter afstand tot ingang van het dorpshuis en van het gezondheidscentrum is dat circa 45 meter.
- Er ontstaat een ruim plein voor het dorpshuis wat tot een hogere verblijfskwaliteit leidt dan bij variant parkeren Herenweg.
- De parkeerplaatsen gaan wel ten koste van ruimte nabij JOEB. Echter, er blijft in deze variant genoeg ruimte voor de speeltoestellen.

In beide varianten wordt voorzien in speel- en beweegtoestellen in het gebied.

Tijdens de avond met betrokken organisaties zijn deze ontwerpen besproken en werd duidelijk dat de variant “parkeren Randweg” de meeste ruimte voor de functies herbergt. Wel is nog gevraagd te kijken naar wat oplossingen, zoals de mogelijkheid de parkeerplaatsen in zuidelijke richting op te schuiven en de Oude Schulpweg in het plan te betrekken.

In samenspraak met de twee betrokken wethouders (Roos-Bakker en Briët) is besloten de variant “parkeren Randweg” verder uit te laten werken, omdat deze als enige aansluit bij het door uw raad vastgestelde programma van eisen en in deze variant de hoogste verblijfskwaliteit van het groene dorpsplein voor de Schulp wordt bereikt. Ook is in dit ontwerp ruimte gevonden voor speeltoestellen bij de ingang van JOEB. In de nadere uitwerking wordt ook gekeken naar de mogelijkheden de parkeerplaatsen iets zuidelijker te realiseren. Bij het definitief ontwerp is dit uitgewerkt.

In de bijlage is de laatste versie van het concept ruimtelijk ontwerp bijgevoegd.

Procedure Abdijlaan, openbare ruimte en Dekamarkt

De bedoeling is om één ruimtelijke procedure te doorlopen voor het wegbestemmen van de supermarkt op de Abdijlaan, de realisatie van de nieuwe supermarkt met 30 appartementen en de aanpassing aan de openbare ruimte. Op deze wijze wordt geborgd dat er maar op één locatie in Egmond-Binnen een supermarkt is. Hiervoor zijn nagenoeg alle onderzoeken uitgevoerd en afgerond. Het enige onderzoek dat nog niet gereed is, is de passende beoordeling. Er is een kleine overschrijding van de kritische depositiewaarde stikstof op het Natura 2000 gebied Noord-Hollands duinreservaat. Uit passende beoordeling moet blijken of het plan, eventueel met mitigerende of compenserende maatregelen, uitvoerbaar is.

Het ontwerp van de supermarkt en appartementen en de openbare ruimte is ook besproken in een omgevingstafel en met de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit. Deze staan positief ten opzichte van de ontwikkeling. Er is op een aantal punten nog wel een nadere uitwerking nodig.

Participatie

Voor het project de Schulp heeft al meerdere malen participatie plaatsgevonden. Direct belanghebbenden zijn ook betrokken bij het ontwerp van het dorpshuis en de openbare ruimte. In het kader van ons participatiebeleid is het belangrijk om voor een goede participatie te zorgen, ook voor de integrale ontwikkeling van de Visweg en Abdijlaan. De plannen hebben invloed op omwonenden. Op maandag 21 oktober 2024 is een informatiebijeenkomst gehouden voor alle omwonenden, geïnteresseerden en belanghebbenden in Dorpshuis de Schulp waar zowel het ontwerp van het dorpshuis als het voorlopig ontwerp van de supermarkt en appartementen en de openbare ruimte zijn getoond. Daarnaast is op 12 februari en op 9 april 2025 een avond geweest met betrokken organisaties. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de wensen ten aanzien van de inrichting opgehaald en zijn conceptvarianten besproken.

Door betrokken organisaties is aangegeven dat alle wensen grotendeels inpasbaar zijn, maar dat er wel weinig ruimte overblijft voor bijvoorbeeld het timmerdorp. Er is gevraagd of het mogelijk is minder appartementen te bouwen, zodat er minder parkeerplaatsen nodig zijn. De conclusie daarvan is dat er grote behoefte aan woningen in Egmond-Binnen is en



gemeente BERGEN

dat het aantal woningen ook nodig is om de kosten te dekken voor de sloop van de bestaande supermarkt en de nieuwbouw met parkeergarage en inrichting openbare ruimte.

Planning

We willen niet dat het lopende project van het dorpshuis effecten op de planning ondervindt door de ontwikkeling van de supermarkt en woningen. Daarom is er voor gekozen eerst de vergunningprocedure voor het dorpshuis te starten. Weliswaar na goed en zorgvuldig onderzoek of de locatie van het dorpshuis geen gevolgen heeft op de ontwikkeling van de supermarkt en woningen en andersom. Dit komt allemaal samen in de eerder genoemde integrale gebiedsvisie waarbij aandacht besteed wordt aan alle relevante factoren, zoals inrichting openbare ruimte, voldoende parkeerplaatsen en beperking hinder op omwonenden.

Planning Dorpshuis

- Februari 2025 ontwerp gereed
- April 2025 aanvraag vergunning
- April 2025 ondertekening intentieovereenkomst
- Eind 2025 sloop bestaande dorpshuis
- Eind 2026 nieuwe dorpshuis gereed

Planning DekaMarkt en openbare ruimte

- Zomer 2025 definitief ontwerp
- Najaar 2025 Anterieure overeenkomst Abdijlaan
- Najaar 2025 (optie) koopovereenkomst Visweg
- Najaar 2025 start TAM-IMRO procedure
- Eind 2026 inrichting openbare ruimte zuidzijde (gemeente)
- Begin 2027 start realisatie supermarkt en appartementen (Deka)
- Eind 2028 supermarkt en appartementen en openbare ruimte noordzijde gereed (Deka)

Planning gemeenteraad

Zodra het ontwerp van de openbare ruimte gereed is en er een raming is, wordt uw raad hierover geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van Bergen,

A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris

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