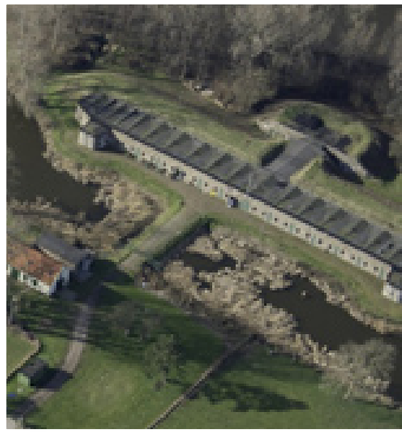


Dorpshuis de Zwaan

gemeente
UITGEEST

inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1

03 1.0 Het Oude Dorp van Uitgeest

04 1.1 Wat vooraf ging

HOOFDSTUK 2

05 2.0 Locaties en deelgebieden

06 2.1 Programma en deelgebieden

HOOFDSTUK 3

09 3.0 Planvorming

10 3.1 Deelgebieden in beeld

11 3.2 Participatie

HOOFDSTUK 4

13 4.0 Referenties architectuur

14 4.1a Referenties openbare ruimte

15 4.1b Stedenbouwkundige randvoorwaarden

HOOFDSTUK 5

16 5.0 Stedebouwkundige ingrepen bij de entree van het dorpscentrum

17 5.1 Situatie-tekening van de eerste centrum locaties

HOOFDSTUK 6

18 6.0 Concept appartementengebouwen - Form Follows Function

HOOFDSTUK 7

19 7.0 Bibliotheek locatie - Mogelijke verbeelding

22 7.1 De Meet locatie - Mogelijke verbeelding

HOOFDSTUK 8

25 8.0 Het IJsbaanterrein - Mogelijke functies in het park

26 8.1 Het IJsbaanterrein - IJsbaan aansluiten tot Castricumweg

HOOFDSTUK 9

27 9.0 Hogeweg 8 locatie - mogelijkheid tot transformatie

HOOFDSTUK 10

28 10.0 Verkenning - Plaatsingsmogelijkheden sportzaal

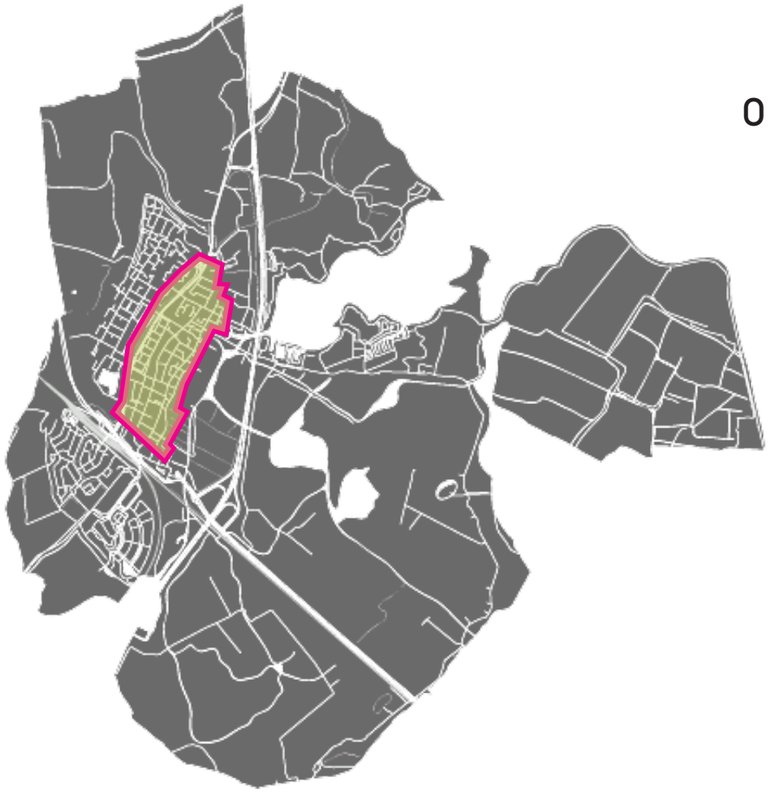
HOOFDSTUK 11

29 11.0 Planning en fasering

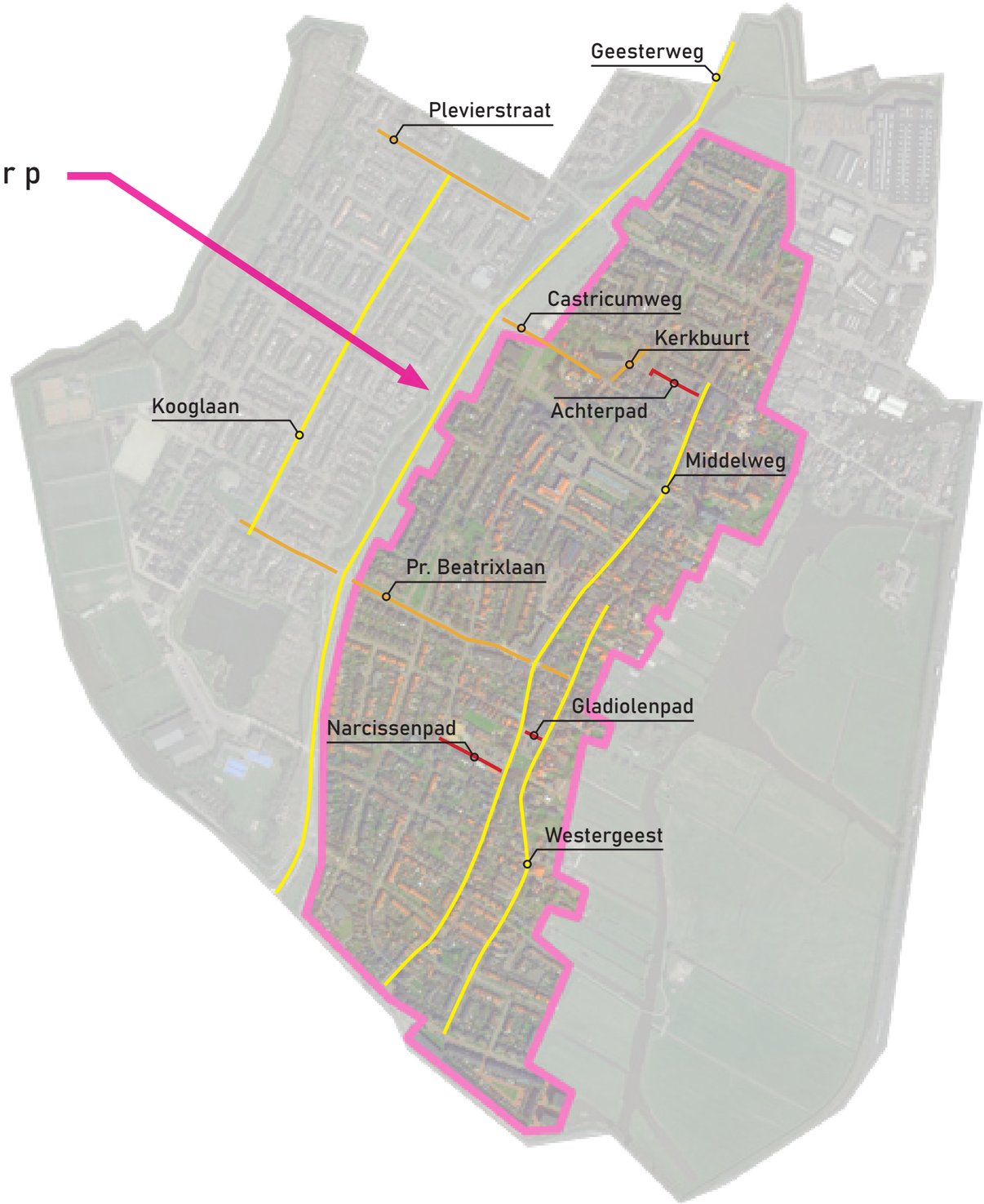
32 11.1 Financieel kader

gemeente
UITGEEST

1.0 - HET OUDE DORP VAN UITGEEST



Oude Dorp



Beeldkwaliteitsplan 2017, NIET VASTGESTELD

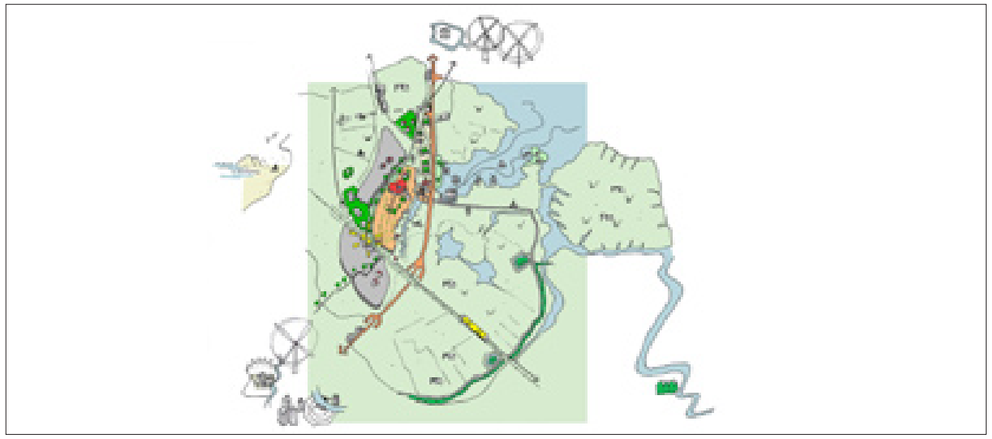
Dorps karakter

Het plan voorziet in een dorps karakter. Kenmerkend voor Uitgeest is dat de bebouwing steeds net even anders is; rooilijnen verspringen, gebouwen zijn verschillend evenals de bouwhoogtes. Het plan heeft een kleine korrel: ook grotere gebouwen vertonen zich kleiner door opdeling in volumes (bijvoorbeeld het zorgcentrum) of het deels laten verzinken (sporthal). In het plan is steeds uitgegaan van maximaal 2 bouwlagen met een kap waarin kan worden gewoond. Parkeren wordt opgelost op het buitenterrein behoudens op de locatie van het voormalige gemeentehuis en de ViVa Zorggroep (ten behoeve van de koopappartementen en de functies rond het plein): hier wordt grotendeels verdiept geparkeerd.

Bij het voormalige gemeentehuis komt een plein met maatschappelijke voorzieningen en gelegenheid voor horeca. Het plein heeft de ambitie om het "hart" van Uitgeest te zijn met een goed terras in de zon. Hiermee ontstaat een plek waar het aantrekkelijk is om te verblijven. Het plein heeft zichtlijnen naar de 2 grote kerken. Aansluitend komen er koopappartementen op een (half) verdiepte parkeergarage.

Op de plek van de voormalige bibliotheek is een zorgcentrum gepland. Het zorgcentrum is opgezet rondom een semi openbare binnentuin die zowel aantrekkelijk is voor de bewoners als ook omwonenden. Het bouwvolume is opgedeeld in verschillende eenheden die op elkaar aansluiten om een goede interne logistiek te kunnen garanderen. Tegenover het zorgcentrum (op de plek van de huidige sporthal) komt een klein wooncomplex met appartementen als 'entree' van het plan vanaf de doorgaande weg. Op de plek van de plek van de ijsbaan komt het IKC met een sporthal. De sporthal wordt verdiept aangelegd. Het parkeren voor de school komt op het gras dat daartoe versterkt wordt met speciale netten. Naast de parkeerzone is voorzien in een speelveld.

Omgevingsvisie 2030 2019, VASTGESTELD



Streefbeeld voor Oude Dorp

- In het Oude Dorp zijn de inspanningen in de toekomst gericht op kwaliteitsverbetering met als doel een dorps en kleinschalig woonmilieu waarin het verleden afleesbaar is. Waar familie, vrienden, verzorgers en voorzieningen altijd dichtbij zijn. Waar de openbare ruimte het domein van voetgangers en fietsers is en waar de auto te gast is. Waar (nieuwe) verblijfsplekken in de openbare ruimte ontstaan en dagen uit voor ontmoeting, zoals bij het Regthuys.

- Bij verdichtingen en herstructurering van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte dient de structuur van noord-zuid linten (de hoofdlinten) en hiertussen liggende ondergeschikte dwarsverbindingen als uitgangspunt.

- Passend binnen het silhouet van Uitgeest betekent dat er in het gebied alleen nieuwe landmarks zijn toegestaan ter vervanging van bestaande (storende) ruimtelijke situaties en indien deze het bebouwingsbeeld ter plaatse verbeteren. De maximale bouwhoogte voegt zich naar het dorpse karakter.

- Op dit moment wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuw 'tweede' centrum, met hierop aansluitend de pleinruimte bij het Regthuys, de kerken, met uitloop langs de linten.

- Een vitaal centrumgebied met plek voor voorzieningen zoals een woon-zorgcomplex, culturele functies, gemeentelijke functies, wonen, horeca en ontspanning.

- Een vitaal centrum op basis van een samen met de ondernemers en de inwoners in het dorp opgestelde dorpsgerichte lokale uitwerking op van de regionale detailhandelsvisie.

2.0 - LOCATIES EN DEELGEBIEDEN

karakteristieke
'groene' kantelenstructuur

Oude Dorp

OPGAVE

Woningbouw
100-150 nieuwe woningen / appartementen voor jong en oud, waarvan 30% sociaal

2 nieuwe kindcentra

1 nieuwe sportfaciliteit

(1 nieuw woon- / zorgcentrum)

Versterking van het centrum van Uitgeest

CENTRUMGEBIED

1 De Meet
2 Bibliotheek
3 Geesterheem
4 Gemeentehuis

IJsbaan

5 Molenhoek
6 Binnenmeer
7 Paltrok
8 Vrijburg

2.1 - PROGRAMMA'S EN DEELGEBIEDEN

Het Centrumgebied bestaat uit verschillende deelgebieden en locaties die ontwikkeld kunnen gaan worden. Doel is om hier een programma en een ruimtelijke samenhang te realiseren die het centrum als geheel versterken. Het programma van het Centrumplan uit 2017 is veranderd en we zijn volop bezig met een nieuwe invulling. Op een aantal locaties leidt dat nog tot een nadere keuzen voor functies en programma.

Het bouwen van nieuwe woningen; naar schatting 125 tot 150 mogelijk

De deelgebieden in het Centrumgebied en de vrij te komen schoollocaties lenen zich uitstekend voor nieuwbouw van woningen, dichtbij maatschappelijke functies, horeca en winkels in het dorpshart van Uitgeest. Vanuit verschillende onderzoeksrapporten blijkt dat in de woningbehoefte van Uitgeest een grote vraag is naar appartementen voor ouderen en jongeren/starters. In de Woonvisie is afgesproken dat 30% van de nieuwe woningen in de sociale sector terecht komt. Daarmee kunnen we de prestatieafspraken met Kennemer Wonen en met Woonzorg Nederland de komende jaren voor een groot deel in uitvoering brengen. Hiermee wordt de doorstroming van sociale woningen in Uitgeest op gang gebracht, waardoor er meer ruimte ontstaat voor deze doelgroep.
Voor de Bibliotheeklocatie is de planvorming voor woningbouw gestart. In een stedebouwkundig plan kunnen op deze locatie ongeveer 35 appartementen gebouwd worden. Zoals de raad in 2015 heeft besloten zal het witte monumentale oude schoolgebouw (Hogeweg 8) behouden blijven en worden meegenomen in de ontwikkeling. Het gebouw waar nu het Leeslokaal is gevestigd heeft geen historische waarde. In de planvorming maakt dit gebouw plaats voor nieuwe woningen. Ook is er gestart met de planvorming van woningbouw op de locatie van de Meet. Het college zoekt nog naar een geschikte locatie voor een nieuwe sportzaal ter vervanging van De Meet, binnen een straal van 1 kilometer van de nieuwe kindcentra. Zodra het nieuwe kindcentrum op de Paltroklocatie klaar is zullen de leerlingen van De Vrijburg en De Molenhoek naar de nieuwe vestiging verhuizen. De locaties Vrijburg en Molenhoek komen dan vrij ter ontwikkeling en een woningbouwprogramma is op beide locaties een optie. De Vrijburglocatie is ook in beeld voor een nieuw woon-zorgcentrum van Viva! Zorggroep.

Twee nieuwe kindcentra; één in De Koog en één in het Oude Dorp

Er wordt huisvesting voor twee nieuwe kindcentra gerealiseerd aan beide zijden van de Geesterweg. Daarmee blijft voor de ouders en kinderen uit Uitgeest basisonderwijs in de eigen wijk aangeboden. De raad heeft op 18 april 2019 besloten het eerste nieuwe kindcentrum op de Paltroklocatie te ontwikkelen. Het schoolbestuur heeft de voorkeur voor een tweede kindcentrum op de Binnenmeerlocatie uitgesproken. Uit een haalbaarheidsonderzoek blijkt dat dat mogelijk is. Stichting Tabijn, als eigenaar en gebruiker krijgt hiermee nieuwe en eigentijdse onderwijshuisvesting voor twee basisscholen met 275 leerlingen (per locatie), met peuter- en buitenschoolse opvang (2 kindcentra). Het is de bedoeling van het schoolbestuur om de ruimten zoveel mogelijk te gebruiken en te combineren met functies zoals muziekles, koken, sporten, gericht op de doelgroep. In het kindcentrum wordt dus niet alleen onderwijs gegeven.

2.1 - PROGRAMMA'S EN DEELGEBIEDEN vervolg

Een nieuwe sportzaal ter vervanging van De Meet

Sportzaal de Meet is verouderd en raakt in verval. Deze sportzaal wordt deels gebruikt voor sportlessen van de basisschoolleerlingen en deels door sportverenigingen. Na ontvangst van het onderzoeksrapport naar binnensportaccommodaties heeft het college besloten een nieuwe sportzaal te gaan bouwen. Een nieuwe sportzaal blijft voor Uitgeest en het gebruik door de sportverenigingen en basisschoolleerlingen nodig aangezien het programma van Sporthal de Zien in de avonden de komende jaren vol zit en te ver af ligt voor de basisschoolleerlingen. De nieuwe sportzaal moet binnen een straal van 1000 meter van de basisscholen zijn gelegen.

In de kadernota is een bedrag van €1,7 miljoen gereserveerd voor een nieuwe sportzaal. Met een nieuwe sportzaal wordt voor de basisscholen en een belangrijk deel van de sportverenigingen in Uitgeest een eigentijdse sportvoorziening gerealiseerd en is de gemeente in staat deze voorziening aan haar bewoners te kunnen bieden.

Het college heeft drie mogelijke locaties onderzocht voor een plek voor een nieuwe sportzaal. De locaties zijn met elkaar vergeleken op functionele mogelijkheden (gecombineerd gebruik), stedenbouwkundige inpassing, volgorde binnen de 8 ontwikkellocaties en tijd, bereikbaarheid, verkeer en parkeren en eventuele hinder voor omwonenden. Van de drie onderzoekslocaties zijn er inmiddels twee afgevallen, namelijk locaties De Meet en De Molenhoek. Binnen het gehele programma van acht ontwikkellocaties bieden deze twee locaties geen oplossing. Het college heeft inmiddels zijn voorkeur uitgesproken voor de Paltroklocatie, waarbij de sportzaal gecombineerd kan worden met het kindcentrum. De ruimte kan daardoor multifunctioneel gebruikt worden en gecombineerd worden met buitensport in het Koog Park. Het college is nog met betrokken stakeholders in gesprek over de mogelijkheden. De sportverenigingen en basisschoolleerlingen moeten in De Meet kunnen blijven sporten totdat de nieuwe sportzaal klaar is, waardoor de verengingen niet hoeven uit te wijken naar andere gemeenten of de scholen tijdelijk vervoer moeten regelen. Bovendien komt door verplaatsing van de nieuwe sportzaal naar een andere locatie de Meetlocatie vrij voor woningbouwontwikkeling, waardoor een deel van het woningtekort wordt opgelost en opbrengsten genereert voor het gehele ontwikkelgebied.

Vervanging/verplaatsing van zorgcentrum Geesterheem

VivaZorggroep, de eigenaar en exploitant van Geesterheem, heeft aangegeven een nieuw woon-zorggebouw binnen de gemeentegrenzen van Uitgeest te willen bouwen, ter vervanging van het gebouw op de huidige locatie Geesterheem. VivaZorggroep kijkt samen met de gemeente uit naar een geschikte locatie buiten het Centrumgebied. Als er een geschikte locatie wordt gevonden, dan valt op termijn de locatie Geesterheem vrij voor herontwikkeling. Op deze locatie kunnen woningen of andere woon-/zorgconcepten ontwikkeld worden. Landelijk beweegt het wonen in een instelling steeds meer naar zelfstandig wonen in de

2.1 - PROGRAMMA'S EN DEELGEBIEDEN vervolg

wijk, wat ook in Uitgeest gaat gebeuren. Wonen wordt zoveel mogelijk van de zorginstelling gescheiden tot het moment dat ouderen niet meer zelfstandig kunnen wonen. Pas dan zal iemand in een zorginstelling terecht kunnen. Daarmee groeit de vraag naar kleinschalige woon-/zorginitiatieven waar ouderen elkaar kennen en kunnen ondersteunen, maar ook mengvormen met andere groepen, zoals jongeren. Diverse partijen, waaronder Woonzorg Nederland, spelen op deze groeiende vraag in en we zien in alle gemeenten dergelijke initiatieven ontstaan.

In het centrum heeft aanbod van zorg(ondersteunende)functies en wonen meerwaarde, vooral voor ouderen die zelfstandig en dichtbij de centrumvoorzieningen willen wonen. Aanvullend zorgaanbod, vooral gezamenlijk eten, is of kan in en bij bestaande instanties gerealiseerd worden (o.a. in De Slimp, de horeca en het Dorpshuis). Dit wordt nader onderzocht. De centrumfuncties liggen allemaal binnen een redelijke straal in en om het hart van Uitgeest en daarom is de Geesterheemlocatie een prima woonlocaties voor ouderen.

Een aantrekkelijk centrum en openbare ruimte

Uit de opbrengsten van de woningbouw op de verschillende locaties, wordt de openbare ruimte in het Centrumgebied heringericht en verduurzaamd, waarmee het centrum wordt versterkt.

De openbare ruimte wordt duurzaam aangelegd (meer bestand tegen hitte en wateroverlast) met zoveel mogelijk groen in de woonwijk en bestrating die het water makkelijk kan doorlaten de bodem in. Vanaf de Geesterweg wordt het verkeer soepel richting het centrum geleid, met respect voor historische gebouwen en zichtlijnen.
Een plek voor de Kermis in het dorpshart is in de ontwikkeling en herindeling van het centrum een belangrijk aandachtspunt. Verder worden in de openbare ruimte van het Centrumgebied ontmoetingsplekken gecreëerd (bijv. bankjes, pleinen). Nader onderzocht wordt de openstelling van het IJsbaanterrein voor wandelen en verblijven maar ook voor herinrichting ten behoeve van sport- en spel en evenementen.
Belangrijke aandachtspunt bij de ontwikkeling van het Centrumgebied is het maken van veilige oversteekmogelijkheden van de Geesterweg nabij de Paltrokschool en de Jumbo.

Extra toevoegingen en opties voor versterking van het centrum rondom het gemeentehuis kunnen zijn: horeca, maatschappelijke/culturele functies, een sfeervol plein met terrassen, een aantrekkelijke verkeersverbinding naar de winkels. Een mogelijkheid is een bestaand deel van het gemeentehuis her in te delen en functies zoals Het Leeslokaal, het Cultureel Centrum, de Muziekschool, of anderen, toe te voegen, waardoor ruimten kunnen worden gecombineerd, gedeeld en multifunctioneel kunnen worden gebruikt. Dit wordt nader onderzocht.

De gemeente Uitgeest en M3 Architecten uit Rijswijk werken nauw samen aan de toekomst van het dorp. Door de sloop van de bibliotheek en de verplaatsing van sportzaal de Meet komt er ruimte vrij in het hart van Uitgeest. Mogelijk komen er nog meer locaties vrij voor ontwikkeling in de komende jaren. Ook zijn er verschillende locaties buiten het centrumgebied die in de toekomst beschikbaar komen voor ontwikkeling, renovatie of transformatie.

Een integrale aanpak voor deze deelprojecten kan veel kwaliteit toevoegen in het dorp.

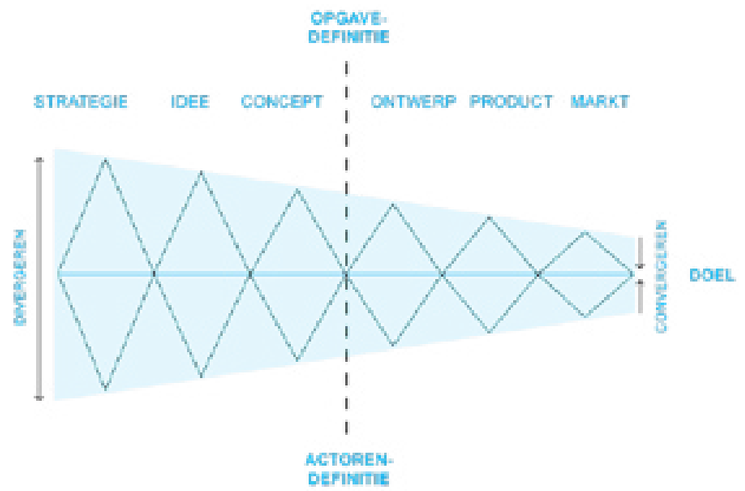
Er is een grote behoefte aan betaalbare appartementen in Uitgeest. Woningen voor starters, jonge gezinnen maar ook levensloopbestendige woningen voor oudere generaties. Empty-nesters die door willen stromen uit hun vaak te grote woonhuis of vitale ouderen die graag op een centrumlocatie willen wonen waar zij in alle gemakken zijn voorzien.

Maar waar moeten deze appartementen landen? Wat betekent dat voor de bestaande dorpse structuur? Hoe kunnen we die structuur versterken en daarin het plangebied als dorpscentrum herkenbaar maken?

Bewonersparticipatie is een kernonderdeel. Maar om tot een goede dialoog te komen hebben de gemeente Uitgeest en M3 Architecten vooronderzoeken gedaan. Ontwerpend onderzoek. Want doormiddel van ruimtelijk studies is er voor een aantal locaties bekeken wat er mogelijk is, wat zeker niet past en wat potentie heeft.

Op deze manier komen we gezamenlijk vanuit de vele mogelijkheden tot afgewogen keuzes. Dat doen we niet via theoretische verhalen, maar door te werken aan een ruimtelijk model. Zo zien wij bij elke ingreep meteen wat het betekent voor het aanzicht van het dorp.

Het onderstaande diagram laat zien hoe we dat doen: de wybertjesvorm staat elke keer voor een inventarisatie van randvoorwaarden en mogelijkheden (verwijden), gevolgd door het maken van keuzes (vernauwen). Deze cyclus wordt herhaald van het bepalen van de strategie tot aan de realisatie, waarbij de bandbreedte van het onderzoek steeds kleiner wordt in de richting van het doel.



Dit document is dan ook een eerste samenvatting van het proces. In bovenstaande afbeelding zitten wij in de fase van ‘IDEE’ naar ‘CONCEPT’. Met name twee centrumlocaties zijn uitgebreid gevisualiseerd. Deze platen zijn concept-platen en geven geen vastgelegd toekomstbeeld weer. Ze dienen ter inspiratie, ter enthiousiasmering voor toekomstige ontwikkelingen maar voornamelijk voor een dialoog. Stof om over te praten.

Uitgeest in beweging. Waar verbinden en ontmoeten centraal staat met huisvesting voor iedereen.

3.1 - DEELGEBIEDEN IN BEELD

De Meet locatie — WONINGBOUW (SPORTZAAL)

1

De Bibliotheek locatie — WONINGBOUW

2

De Geesterheem locatie — WONINGBOUW

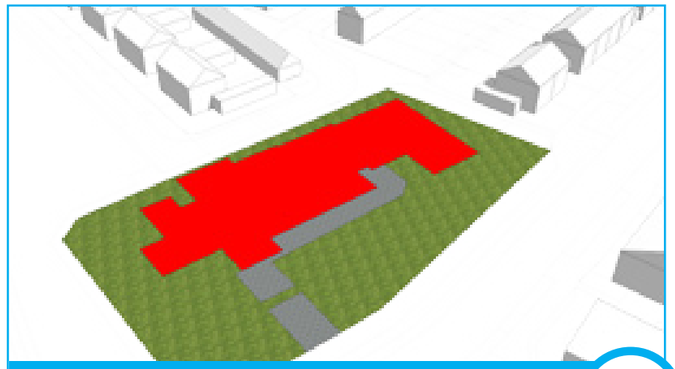
NIEUWBOUW AAN DE DOKTER BRUGMANSTRAAT 3

De Gemeentehuis locatie — CULTUREEL CENTRUM

GEDEELTELIJKE NIEUWBOUW MIDDELWEG 4

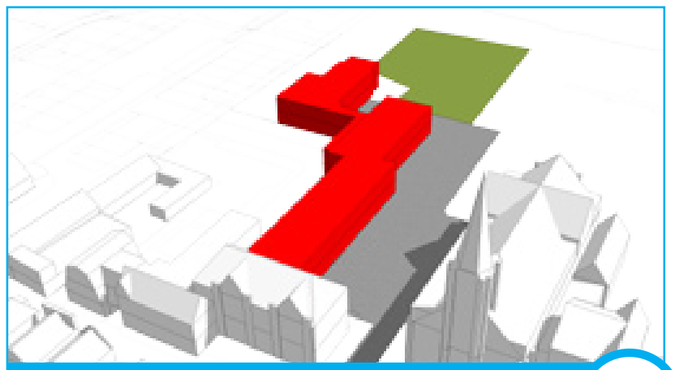
Het IJsbaanterrein — RECREATIE

De Molenhoek locatie — WONINGBOUW (SPORTZAAL)



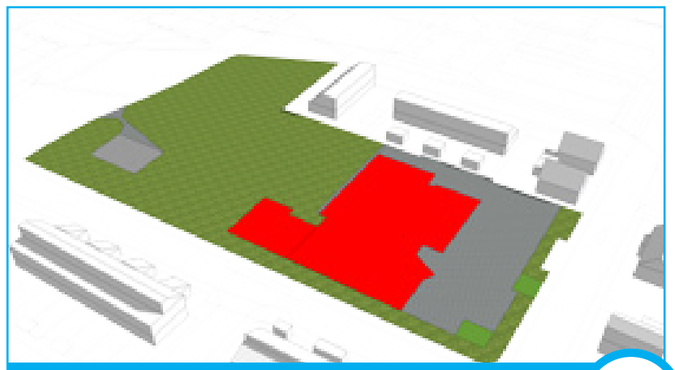
NIEUWBOUW AAN DE POPULIERENSTRAAT 5

De Binnenmeer locatie — SCHOOL



VER(NIEUWBOUW) 6

De Paltrok locatie — SCHOOL (SPORTZAAL)



NIEUWBOUW AAN DE WIEKENLAAN 7

De Vrijburg locatie — WONINGBOUW (ZORGLOCATIE)

NIEUWBOUW AAN DE NIESVENSTRAAT 8

3.2 - PARTICIPATIE

Veel inwoners en ondernemers van Uitgeest zijn betrokken of hebben belangstelling voor de ontwikkelingen in het Centrumgebied en omgeving. Het is daarom belangrijk ervoor te zorgen dat iedereen die geïnteresseerd is de voortgang van de ontwikkelingen goed kan volgen via informatiebijeenkomsten, sociale media, de gemeentelijke website en openbare raadsbijeenkomsten. Op de gemeentesite bij Plannen en Projecten is een projectpagina Centrumplan aangemaakt waarop de laatste stand van zaken voor iedereen is te lezen.

Voor het opstellen van deze gebiedsvisie is gebruik gemaakt van reacties en zienswijzen die betrokkenen hebben ingediend bij de Omgevingsvisie 2030 en het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied 2017. Beiden hebben een uitgebreid participatietraject gehad. Weliswaar is het Beeldkwaliteitsplan Centrumgebied 2017 niet door de raad vastgesteld, maar de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Centrumgebied, die door de klankbordgroepen zijn samengesteld, zijn meegenomen in deze gebiedsvisie en fungeren daar waar mogelijk als ruimtelijk kader voor de ontwikkelingen op de deelgebieden.

Participatie in de deelplannen

Via een participatietraject per deelgebied worden direct betrokkenen zoals omwonenden, ondernemers, maatschappelijke/culturele verenigingen en andere doelgroepen gevraagd mee te denken aan de voorkant van het ontwikkelingsproces. De vorm van het participatietraject is afhankelijk van de locatie, de doelgroepen en het te ontwikkelen programma. Het participatietraject is maatwerk en kan per deelgebied verschillen.

De gemeente wil zo breed mogelijk participeren om draagvlak te creëren. Dat wil zeggen dat we zoveel mogelijk vertegenwoordigers van de verschillende doelgroepen en belanghebbenden willen vragen een werkgroep te vormen om bij de ontwikkelingen te betrekken. Er ontstaat daardoor een diverse groep waarin specifieke wensen en bezwaren worden gehoord, bij elkaar worden gebracht en met elkaar worden afgewogen. In de trajecten gaat het vooral over het meedenken in de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals hoogten, bouwmassa, inrichting openbare ruimte, verkeer en parkeren. De raad stelt de stedenbouwkundige randvoorwaarden vervolgens vast als ruimtelijk kader en daarmee kan het ontwikkelingsproces en de formele procedure (bestemmingsplan- en/of vergunningenprocedure) in gang worden gezet.

Naast deze mogelijkheid tot meedenken aan de voorkant in het proces, blijft aan de achterkant van het proces altijd de wettelijke mogelijkheden tot het geven van zienswijzen en bezwaren door belanghebbenden.

Samenwerking in deelplannen

In de ontwikkelingen die voor ogen staan zal de gemeente met betrokken partijen (stakeholders) een samenwerking aangaan. Om de samenwerking te bekrachtigen, het te lopen proces en (financiële) afspraken tussen ontwikkelende en realiserende partijen vast te leggen, worden in het ontwikkeltraject anterieure overeenkomsten

gesloten zoals exploitatie-, bestuurs- en samenwerkingsovereenkomsten. De samenwerking wordt volgens het model; Stuurgroep-Projectgroep-Werkgroep(en) verder in uitvoering gebracht.

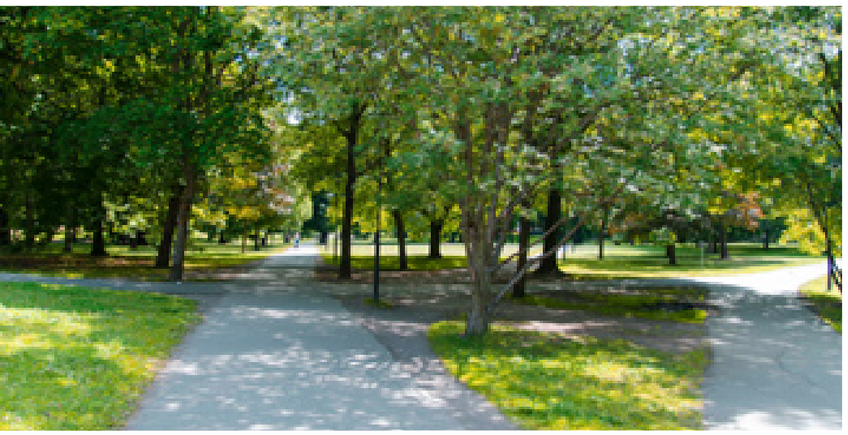
De ontwikkelende en realiserende partijen hebben een eigen verantwoordelijkheid in de participatietrajecten en kunnen (in overleg met de gemeente) besluiten hoe deze worden vorm gegeven. De volgende samenwerkingspartners zijn in dit gebied in beeld:

- Schoolbestuur Tabijn voor de realisatie van de twee kindcentra;
- Ontwikkelaars van woningbouw (nog niet bekend);
- Eventuele particuliere grondeigenaren waarvan gronden aansluiten aan de te ontwikkelen locaties en die willen aansluiten met een eigen ontwikkeling;
- Kennemer Wonen en Woonzorg Nederland voor het realiseren van het sociale woningbouwprogramma op de verschillende deelgebieden;
- Viva!Zorggroep voor de toekomst van Geesterheem en de bouw van een nieuw woon-zorgcentrum op een alternatieve locatie.

4.0 - REFERENTIES ARCHITECTUUR

"Karakteristieke woningen situeren met een grote variatie. Moderne vertalingen van historische architectuur met een schaal die past bij Uitgeest."

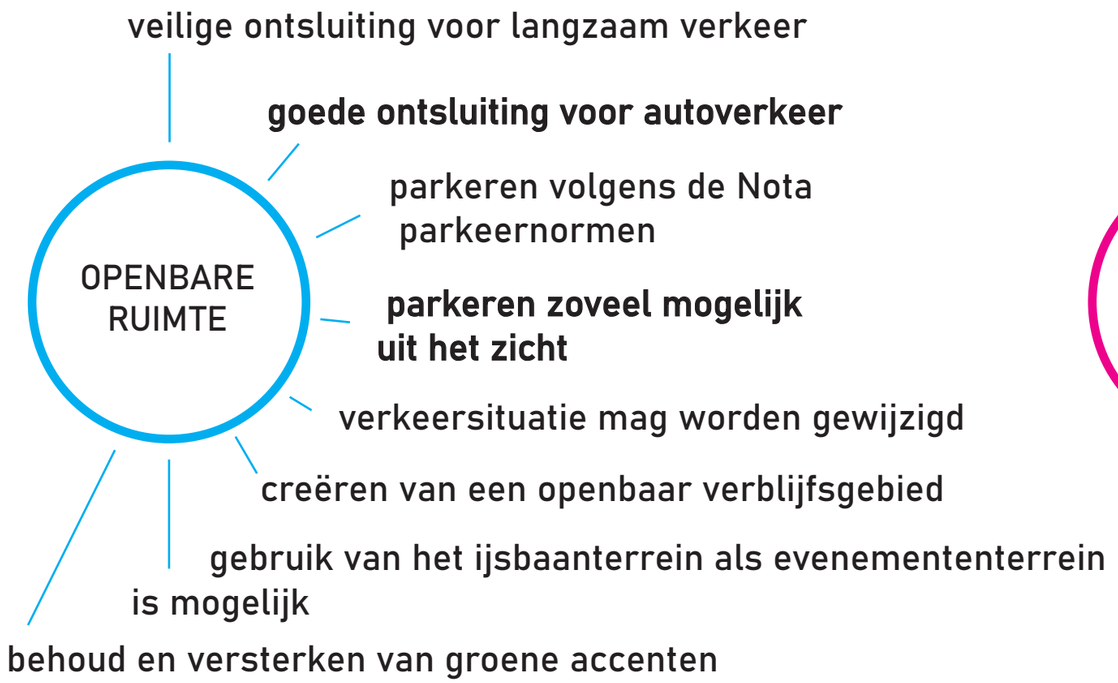
4.1a - REFERENTIES OPENBARE RUIMTE



"Onmoeten en verbinden in nieuwe verbeterde openbare ruimte met een kleinschalig dorps karakter."

4.1b - STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN CENTRUMGEBIED

Vastgesteld in de raad, 2015



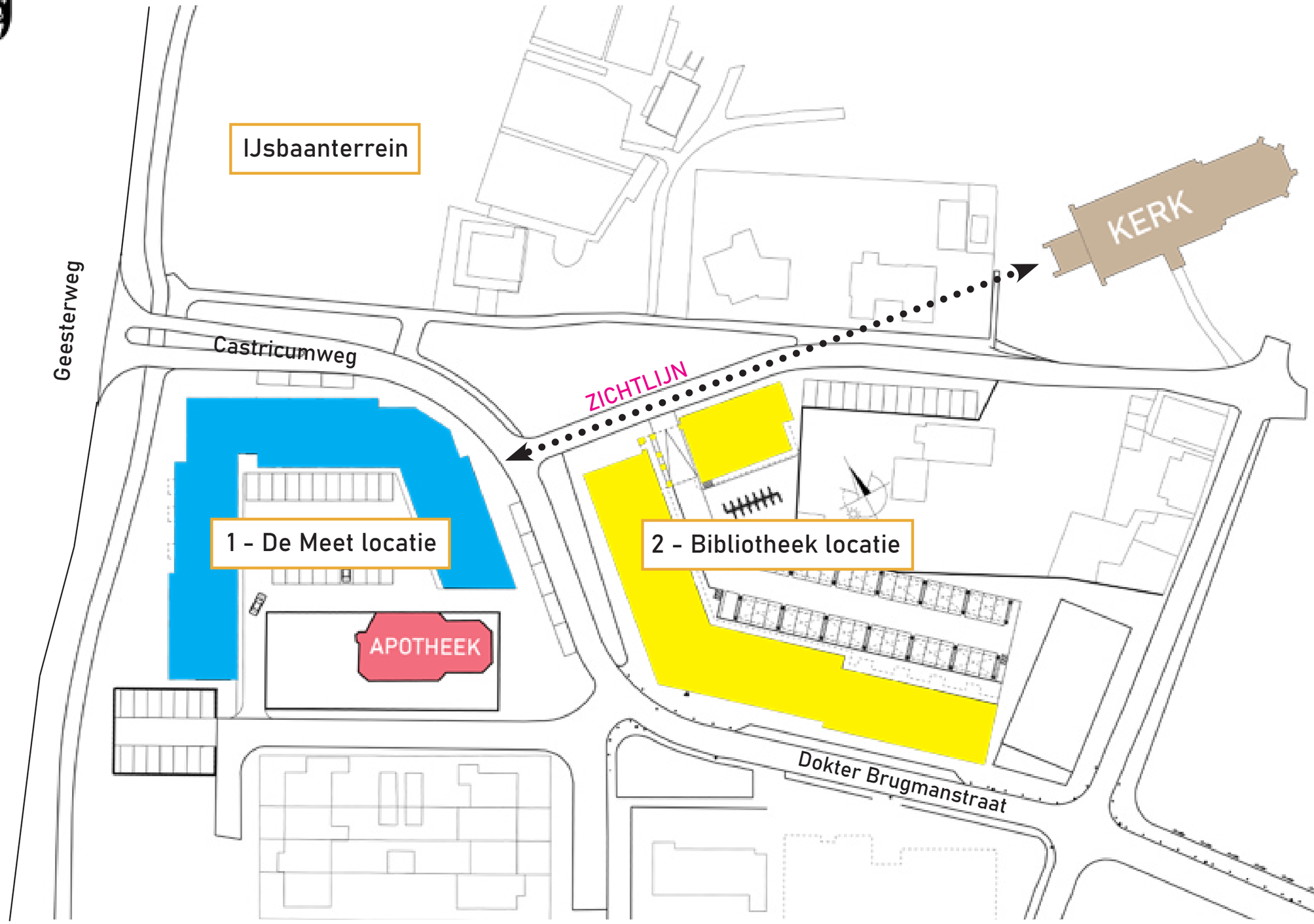
5.0 – STEDENBOUWKUNDIGE INGREPEN BIJ DE ENTREE VAN HET DORPSCENTRUM

LUCHTFOTO BESTAAND

De Castricummerweg is vanaf de Geesterweg de entree van het dorpscentrum. Via een soepele bocht wordt de Castricummerweg verbonden met de Dokter Brugmanstraat, die verder het dorp in loopt en uitkomt in de as van de katholieke kerk. In de kromming wordt ook een zichtlijn opgenomen vanuit de protestantse kerken. Zo worden de twee meest beeldbepalende gebouwen van het dorp verbonden met de entree van het dorp. Verder wordt de ‘versteende’ omgeving met de veel te brede straten getransformeerd tot een omgeving van smallere dorpsstraten en groengebieden. Het gebied krijgt een dichtheid van bebouwing die past bij een dorpscentrum, met straten die worden bepaald door duidelijke straatwanden, alles op een dorpse schaal en in een dorpse sfeer.

gemeente
UITGEEST

5.1 – SITUATIE-TEKENING VAN DE EERSTE CENTRUM LOCATIES



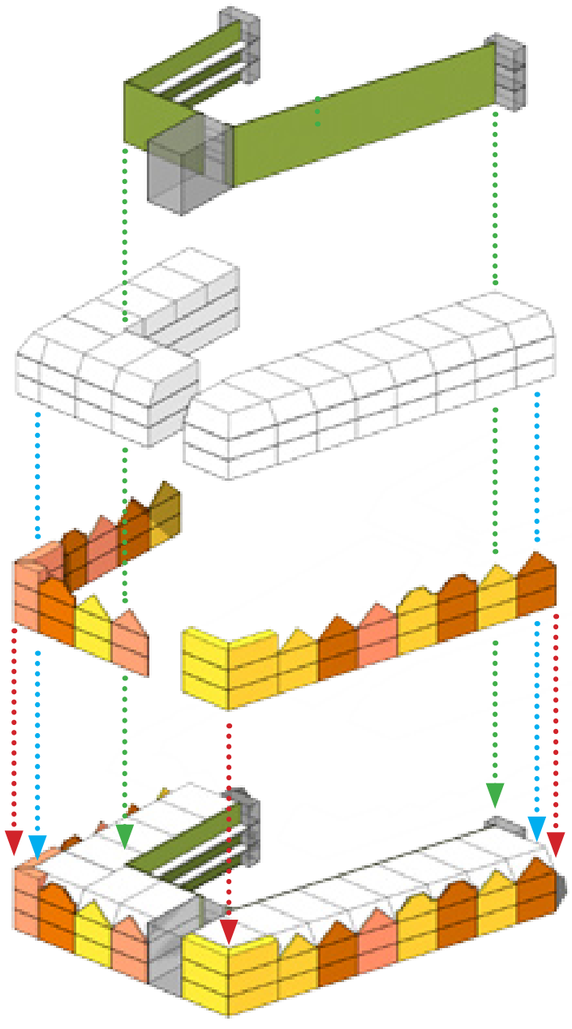
6.0 - CONCEPT APPARTEMENTENGEBOUWEN - FORM FOLLOWS FUNCTION

Voor de ontwikkelingen op de locaties 1 en 2 is de volgende opdracht meegegeven:

1. Het realiseren van een mix van goedkope, middeldure en dure koopwoningen, gezien de woonbehoefte zo veel mogelijk als op de locatie valt te realiseren. Dit impliceert een rationele bouwwijze met – om de kosten te minimaliseren- een overwegend volle drie lagen woningen, doorgaande centrale stijgpunten en een galerijontsluiting;

2. (volgens de in 2015 vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden:) 'Bouw passend in een historische omgeving middels bouwstijlen en materialen', en: 'aansluiten op de bestaande bouwvormen, verschillende goothoogte en kapvormen'. Hierbij past een gevarieerde architectuur met een kleine korrelgrootte en een overwegend verticale gevelstructuur.

De beide uitgangspunten zijn in zuivere vorm niet te combineren in één enkele, alzijdige vormgeving. Voorgesteld wordt om de tegenstelling tot een architectuurthema te maken; om volgens het 'form follows function'-principe de buiten- en de binnenzijde radicaal naar de betreffende functie te vormen: binnen met een rationele galerijontsluiting, en buiten met een gevarieerde dorpsarchitectuur.



Een ontsluiting als frisse, groene moderne binnenwereld. Die zijn functie uitvoerd op een duidelijke en efficiënte manier. Binnen- en buitenwereld komen in entreezone bij elkaar.

Het programma. Sociale- / middeldure- / dure- koop.

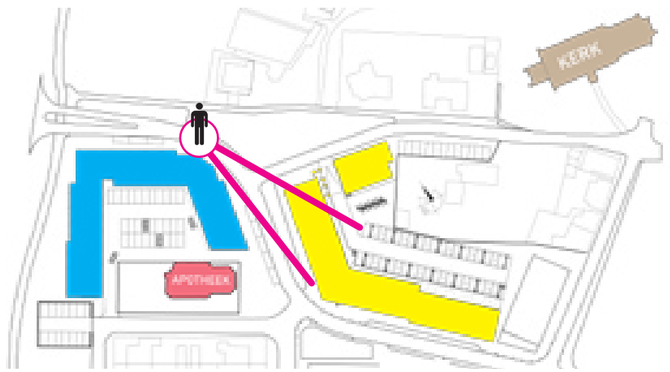
Gevel in delen opgebouwd met een korrelgrootte die past bij de openbare ruimte en bijdraagt bij de functie die de openbare ruimte uitvoert.

Een goed functionerend appartementengebouw met woningen voor iedereen, passend voor een dorp als Uitgeest

7.0 - BIBLIOTHEEK LOCATIE - MOGELIJKE VERBEELDING

CONCEPT

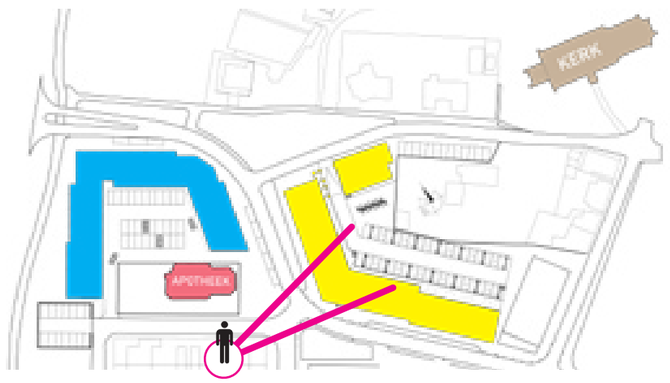
Bij de eerste verkenning is geprobeerd een gevarieerd beeld neer te zetten. Weliswaar is het gehele complex een enkel appartementgebouw, door toepassingen van varierende stijlen ontstaat een kleinere korrelgrootte wat beter past bij de schaal van Uitgeest. Er wordt over het algemeen niet hoger gegaan dan twee lagen en een kap met op sommige bijzondere plekken een extra laag.



7.0 - BIBLIOTHEEK LOCATIE - MOGELIJKE VERBEELDING

CONCEPT

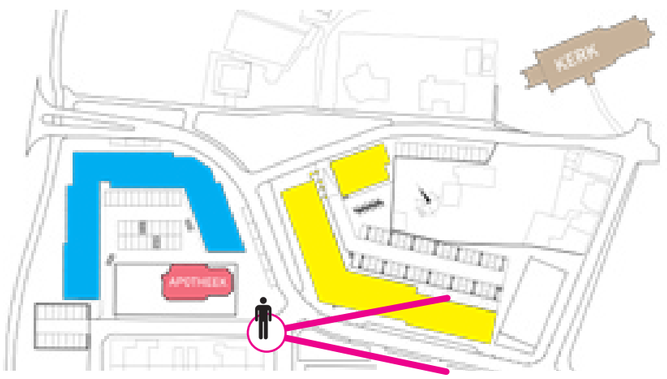
Hoewel het gebouw dure, middeldure en sociale woningen kent, doen de verschillende woningen niet voor elkaar onder in afwerking. Elk gebouwdeel moet bijdragen aan de gewenste uitstraling voor de omgeving.



7.0 - BIBLIOTHEEK LOCATIE - MOGELIJKE VERBEELDING

CONCEPT

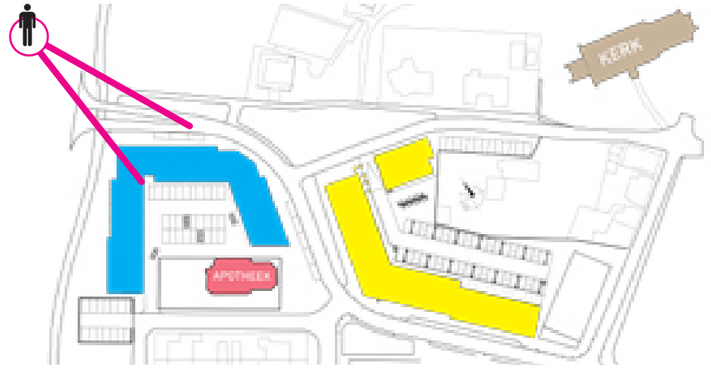
De twee kerken in het centurm zijn ‘pijlers’ in het ontwerptraject. Waar de passant al eerder op een zichtas de Nederlands Hervormde Kerk is tegengekomen ziet in bovenstaande afbeelding men de Onze-Lieve-Vrouw-Geboortekerk al liggen.



7.1 - DE MEET LOCATIE - MOGELIJKE VERBEELDING

CONCEPT

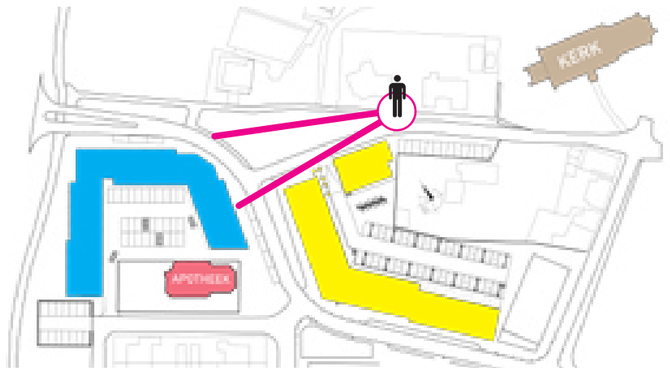
De Meet-locatie is de entree van Uitgeest. Ook dit appartementengebouw is qua stijl onderverdeeld in vele gebouwdelen met een eigen vormgeving. Op de hoek met de Geesterweg heeft dit gebouwdeel in deze studie extra veel aandacht gekregen. Moderne intrepetaties van klasssieke woonhuizen stralen kwaliteit uit en verwelkomen bezoekers in een gezellig centrum.



7.1 - DE MEET LOCATIE - MOGELIJKE VERBEELDING

CONCEPT

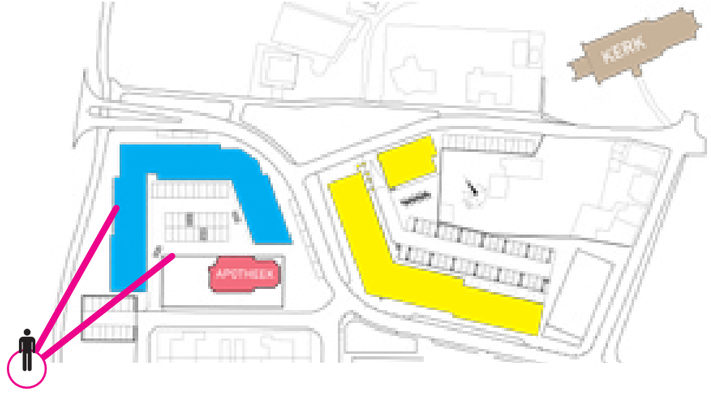
In de kromming van de weg reageert het bouwblok op de zicht-as met de kerk door plaatselijk een hogere gebouwhoogte toe te staan. Het gebruik van rode bakstenen en witgeschilderde stenen zorgt voor een afwisseling van contrasten. Dit draagt tevens bij aan het verkleinen van de masaliteit van het bouwblok.



7.1 - DE MEET LOCATIE - MOGELIJKE VERBEELDING

CONCEPT

Doorkijk vanaf de Geesterweg over de Dokter Brugmanstraat.



8.0 - HET IJSBAANTERREIN - MOGELIJKE FUNCTIES IN HET PARK

De IJsbaan locatie is van relatief grote omvang voor een dorp als Uitgeest. De plek vraagt dan ook om functionaliteit en invulling. Een park met meerdere activiteiten maar ook ruimte voor schaatsen in de winter of wandelen en recreëren in de zomer. Een seperaat ontwerp is hier zeker nodig.

8.1 - HET IJSBAANTERREIN - IJSBAAN AANSLUITEN TOT CASTRICUMWEG

Waar nu de IJsbaan duidelijk wordt afgebakend zou betere aanluiting met de Castricumweg veel kwaliteit toevoegen. Het groen samen met zijn activiteiten het dorp inbrengen.

9.0 - HOGEWEG 8 LOCATIE - MOGELIJKHEID TOT TRANSFORMATIE

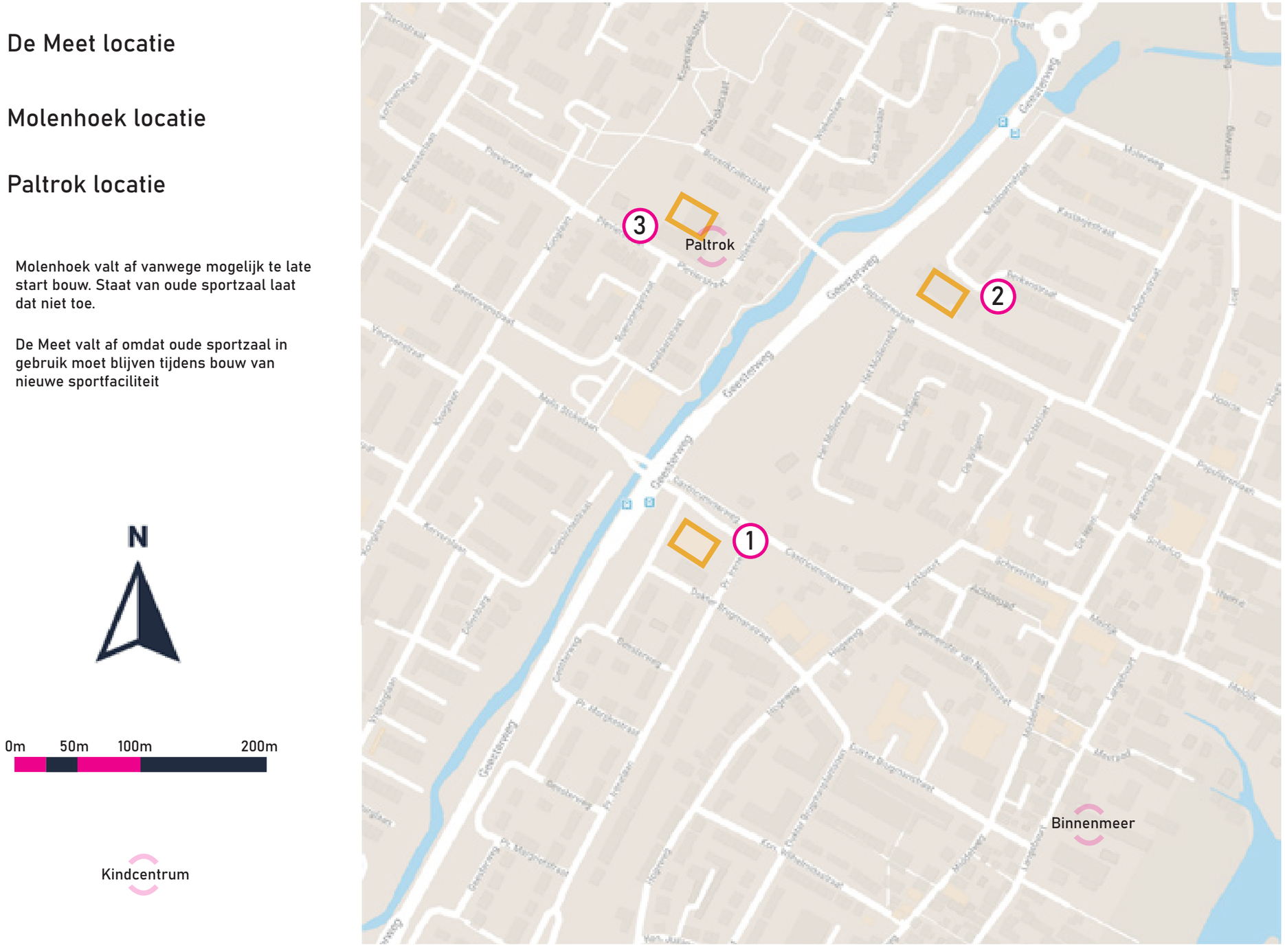
Toekomstige studies moeten uitblijken of het monumentale pand aan de Hogeweg 8 te transformeren is naar woningen eventueel gecombineerd met een andere functie.

10.0 - VERKENNING - PLAATSINGSMOGELIJKHEDEN SPORTZAAL

1. De Meet locatie
2. Molenhoek locatie
3. Paltrok locatie

Molenhoek valt af vanwege mogelijk te late start bouw. Staat van oude sportzaal laat dat niet toe.

De Meet valt af omdat oude sportzaal in gebruik moet blijven tijdens bouw van nieuwe sportfaciliteit



N

0m 50m 100m 200m

Kindcentrum

11.0 - PLANNING EN FASERING

De ontwikkelingen worden per deelgebied en in een bepaalde volgorde aangepakt. Per deelgebied wordt een projectplan met het beoogde programma door het college vastgesteld en een participatietraject ingezet met de desbetreffende doelgroepen en omwonenden van dat deelgebied.
De planvorming volgt de fasen van initiatief tot realisatie met de daarbij behorende besluitvorming, zoals vastgelegd in het BUCH-document Fasen planproces ruimtelijke ontwikkeling.

In grote lijnen zijn de ruimtelijke kaders voor het Centrumgebied reeds vastgesteld in 2015 door de gemeenteraad. Als het beoogde programma specifiekere kaders nodig heeft of hiervan afwijkt, wordt de gemeenteraad vooraf, aan het herzien van het bestemmingsplan, gevraagd een ruimtelijk kader dan wel een stedenbouwkundig plan vast te stellen. Het ruimtelijk kader en/ of het stedenbouwkundig plan wordt per deelgebied eerst in een participatietraject met belanghebbenden gebracht.

Start en oplevering per deelgebied

1. Paltroklocatie

De planvorming is reeds gestart. Het bestemmingsplan dient te worden herzien. Naar verwachting kan de nieuwe school begin 2023 opgeleverd worden en kunnen Molenhoek en Vrijburglocatie vrijgemaakt worden. Het college heeft zijn voorkeur voor een nieuwe sportzaal uitgesproken op de Paltroklocatie, gecombineerd met het nieuwe Kindcentrum. Onderzocht wordt of de bouwmassa op deze plek kan worden toegevoegd. Oplevering van de school zal dan wellicht eind 2023 plaatsvinden.

2. Bibliotheeklocatie

Planvorming is gestart. Het bestemmingsplan dient te worden herzien. Planning is een omgevingsvergunning te verlenen begin 2021. Dan kan het totale project tweede helft 2022 worden opgeleverd. Dit is de eerste grondopbrengst in het Centrumgebied.

3. Locatie De Meet

De nieuwe sportzaal wordt op 1 van de 3 zoeklocaties gebouwd, waardoor de Meetlocatie vrij komt voor woningbouw. De planvorming voor woningbouw op de Meetlocatie is gestart, in samenhang met het woningbouwprogramma op de Bibliotheeklocatie.

Voor het vrijkomen van de Meetlocatie moet echter gewacht worden op de oplevering van de nieuwe sportzaal, zodat de schoolkinderen en de sportverenigingen kunnen blijven sporten totdat de nieuwe sportzaal klaar is. Wanneer gestart kan worden met de bouw van de nieuwe sportzaal is weer afhankelijk van het vrijkomen van de gekozen meest geschikte locatie. Gestreefd wordt naar het tegelijkertijd of vlak achter elkaar bouwen van de woningbouw op de Bibliotheeklocatie en de Meetlocatie waardoor de woningen in 1 bouwstroom kunnen worden gebouwd en dat financiële voordelen met zich meebrengt.

4. IJsbaanlocatie

Planvorming voor herinrichting en openbaarstelling als park is reeds gestart, in samenhang met de Bibliotheek en

Meetlocaties. Financiële dekking moet uit de opbrengsten van de woningbouwlocaties komen. Zodra de dekking is geregeld kan wellicht in 2022 gestart worden met de herinrichting, anders wachten op eerste grondopbrengsten in 2023.

5. Binnenmeer

Planvorming is gestart. Uit het haalbaarheidsonderzoek is geconcludeerd dat de nieuwe school binnen het gestelde budget op de Binnenmeerlocatie kan worden her-/ verbouwd. We gaan uit van een bouwtijd van ca. 1,5 tot 2 jaar. Tijdelijke huisvesting van de school is mogelijk vanaf medio 2023 in de Molenhoekschool. Oplevering wordt in 2025 verwacht.

6. Vrijburglocatie

Deze locatie kan per 2023 vrijkomen en bouwrijp worden gemaakt. Als VivaZorggroep een nieuwe woon-zorgcentrum op deze locatie gaat bouwen, hoeft het bestemmingsplan niet te worden herzien aangezien de bestemming ‘Maatschappelijk’ een zorggebouw toestaat. Mogelijke start bouw 2023 en oplevering in 2025. Ten behoeve van woningbouw dient eerst een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dan is een start bouw in 2024 wellicht mogelijk, en oplevering begin 2026.

7. Locatie Molenhoek

Deze locatie komt in 2025 vrij. De oude school kan dan gesloopt worden en de grond bouwrijp gemaakt worden. Voor woningbouw moet een nieuw bestemmingsplan worden herzien. Verwachting oplevering woningen begin 2027.

8. Geesterheem

De bewoners en het personeel van Geesterheem zouden mogelijk in 2025 kunnen verhuizen naar een nieuwe locatie. Betekent dat de huidige locatie begin 2026 bouwrijp zou kunnen zijn. Ten behoeve van woningbouw dient het bestemmingsplan te worden herzien. Woningen zullen vanaf eind 2027 opgeleverd kunnen worden.

9. Gemeentehuis

Het beoogd programma voor het gemeentehuis is nog niet duidelijk. Vanuit de BUCH-organisatie moet nog een advies komen over de huisvesting van de vier gemeenten in de toekomst. Een mogelijkheid is om (tijdelijk) maatschappelijke / culturele functies toe te voegen aan het gemeentehuis waardoor het een multifunctioneel centrum wordt. Als die mogelijkheid gewenst is, zal dat in 2020/2021 kunnen plaatsvinden. Planvorming voor een eventuele definitieve ontwikkeling zal pas aan de orde komen vanaf 2024, aansluitend op het programma van Geesterheem.

11.0 - PLANNING EN FASERING vervolg

Fasering van planvorming tot oplevering van de deelgebieden in de tijd

Deelgebied	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Paltrok									
De Meet									
Bibliotheek									
Binnenmeer									
Vrijburg									
Molenhoek									
Geesterheem									
Gemeentehuis									

Met de bovengenoemde fasering in gedachte zijn de 8 ontwikkellocaties grofweg in 3 fasen te delen;

Fase I	2019-2023	Resultaat in 2019
▪	Realisatie nieuwe school Paltroklocatie	Sloop/Bestuurs OVK Tabijn/Planvorming
▪	Herontwikkeling locatie De Meet	Keuze nieuwbouwlocatie
▪	Realisatie woningbouw Bibliotheekloc.	Ruimtelijk kader/Ontwikkelingsstrategie
▪	Herinrichting IJsbaanlocatie	Planvorming 2020

Fase II	2022-2025	
▪	Realisatie nieuwe school Binnenmeer	Haalbaarheidsonderzoek/OVK Tabijn
▪	Herontwikkeling locatie Vrijburg	start planvorming 2022

Fase III	2024-2027	
▪	Herontwikkeling locatie Molenhoek	start planvorming 2022
▪	Herontwikkeling locatie Geesterheem	start planvorming 2022
▪	Herontwikkeling locatie Gemeentehuis	start planvorming 2022

Per deelgebied stelt het college een apart projectplan, een plan van aanpak, een planning, een ruimtelijk kader en een GREX vast. Deze documenten worden vervolgens ter besluitvorming aangeboden aan de raad.

11.1 - FINANCIEEL KADER

Grondopbrengsten

Nieuwbouw van woningen op gemeentegrond levert grondopbrengsten op voor de gemeente, waarmee de ontwikkelopgaven vermeld in deze visie en extra doelstellingen binnen het plangebied gefinancierd kunnen worden. Met de opbrengsten kunnen niet alleen investeringen op de planlocatie zelf (planontwikkelingskosten, sloop, bouw- en woonrijp maken), maar extra investeringen in het openbaar groen en parken, het verduurzamen van de openbare ruimte en het versterken van het centrum van Uitgeest gedaan worden. In het gehele plangebied bestaat de mogelijkheid om op vijf locaties in eigendom van de gemeente woningbouw te ontwikkelen, echter de programmering op een aantal locaties is nog niet zeker. Daarvoor moet nog besluitvorming van het gewenste programma op de gewenste plek plaatsvinden. In ieder geval kunnen we met de vaststelling van deze visie de beoogde ontwikkelingen op de Bibliotheek en Meetlocatie starten.

Per deelgebied (of als het mogelijk is een cluster van een aantal bij elkaar te ontwikkelen deelgebieden) worden de vereiste procedures voor het beoogd programma gestart en kosten gemaakt. Per deelgebied wordt een deelraming (deel-GREX) opgesteld. Alle deelramingen worden in een integrale gebiedsexploitatie (GREX) van de 8 ontwikkellocaties bijgehouden. De plankosten en o.a. de kosten van aanleg van de openbare ruimte direct rondom de ontwikkellocaties (in het planexploitatiegebied) worden uit de opbrengst van de woningbouw in dat deelgebied en vanuit de deelraming/deel-GREX betaald. De opbrengsten die na aftrek van alle kosten in de deelgebieden overblijven, worden gebruikt voor financiering van extra investeringen in het gehele plangebied (zie hieronder).

Investeringen en kosten

Het realiseren van nieuwe maatschappelijke huisvesting, de twee nieuwe scholen en een nieuwe sportzaal, betekenen investeringen door de gemeente. De gemeente doet dat door gelden te reserveren in de begroting. Deze ontwikkelingen leveren geen opbrengsten op. Deze investeringen worden niet ten laste gebracht van de integrale gebiedsexploitatie van de 8 ontwikkellocaties, maar hiervoor zijn aparte budgetten gereserveerd in de begroting.

De kosten van het bouw- en woonrijp maken van de gemeentegronden en de inrichting van de openbare ruimte (wegen, riolering, bestrating, groen) rondom het te ontwikkelen programma, worden betaald uit de opbrengsten van de woningbouw uit dat deelgebied en ten laste gebracht van de deelraming/deel-GREX. Als er meerdere stakeholders mee doen in de ontwikkeling, bijvoorbeeld Kennemer Wonen of Woonzorg Nederland, dan worden deze kosten verhaald en de afspraken daartoe vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Budgettair Neutraal

De grondopbrengsten uit de ontwikkellocaties waar woningbouw zal plaatsvinden worden ingezet om de ontwikkelopgaven te financieren, waarbij de gemeente participatie en eventueel cofinanciering van anderen/

derden opzoekt. Voor een aantal locaties is de planvorming reeds gestart maar er liggen nog geen concrete plannen. Voor een aantal locaties ligt de planvorming verder weg in de toekomst. In ieder geval stelt de gemeente de voorwaarde dat het gehele gebied met 8 locaties budgettair neutraal wordt ontwikkelen. Ieder deelgebied bedruipt zichzelf.

Zowel voor de nieuwe sportzaal als een nieuw woon-zorgcentrum ter vervanging van Geesterheem (te ontwikkelen door VivaZorggroep) moet nog een geschikte locatie worden gevonden. Met alle schuifoperaties, nadere locatiekeuzes en marktonzekerheden is een gesloten financieel kader nog niet te geven.

In ieder geval is het projectdoel om de GREX kostenneutraal te sluiten. De winst van het project zit in de kwaliteitsslag om het Centrumgebied verder te versterken (zie hieronder).

Gemeentelijke investeringen en reserveringen

Voorbereidingskrediet Centrumplan

Voor het Centrumplan is in 2016 door de Raad € 350.000 budget beschikbaar gesteld. Tussen 2016 en 2018 zijn daarvan betaald; onderzoeken, massastudies, beeldkwaliteitsplannen en externe adviezen. Eind 2019 resteert daarvan nog ongeveer € 90.000. Dit is voldoende voor het opstarten van eerste ontwikkelingen op de Bibliotheek- en Meetlocatie, totdat de GREX wordt geopend. De directe plan- en projectkosten van de ontwikkelingen zullen uit de deel-GREXEN betaald worden.

Twee nieuwe basisscholen/Kindcentra

In de Kadernota 2020, die 3 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn opgenomen; (Ver)nieuwbouw basisschool van 275 leerlingen; maximaal € 2500/m² = bijna € 4 mio. Twee basisscholen, Paltrok en Binnenmeer, samen ca. € 7,9 mio. Voor aanleg en inrichting buitenruimten; ca. € 350.000. Ter additionele dekking voor de kosten van de basisscholen wordt € 500.000 grondopbrengsten uit woningen uit het gehele plangebied gereserveerd.

Nieuwe Sportzaal ter vervanging van De Meet

Het college kiest voor nieuwbouw ter vervanging van sportzaal De Meet, en daarvoor is in de Kadernota 2020 ca. € 1,7 mio. gereserveerd. Op 3 locaties wordt momenteel onderzocht welke het meest geschikt is voor de ontwikkeling van een nieuwe sportzaal.

Versterking van het centrum Uitgeest

Het verbinden van de deelgebieden in het centrum, door herinrichting en verbetering van het openbaar gebied, is een belangrijk onderdeel van de versterking van het dorpshart. Bij de inrichting van het openbaar gebied op een deellocatie is dit leidend en worden de kosten meegenomen in de GREX hiervan. Buiten de deellocaties gaat het daarnaast om plannen voor extra investering tot;

1. Verbetering van de verbinding tussen de Koog en het Centrumgebied door een goede oversteekbaarheid van de Geesterweg (mede i.r.t. andere beschikbare budgetten).
2. De herinrichting van het

ijsbaanterrein als openbaar en groen verblijfs- en evenementengebied;

3. Versterking van het verblijfsgebied in het centrum en de kwaliteit van de openbare ruimte, met een veilige en aantrekkelijke wegverbinding (van het gemeentehuis/cultureel/ maatschappelijk centrum naar de winkels), waar de auto te gast is.

De kosten hiervan zullen uit de totale opbrengst van de deellocaties worden betaald.

Variaties in programma en opbrengsten

Voor verschillende deelgebieden is nog niet (geheel) duidelijk wat het programma zal worden en eveneens is nu niet zeker of alle locaties ook daadwerkelijk beschikbaar komen. Dit kan het resultaat beïnvloeden. Verder is een goede en slimme financiële huishouding van belang van de verschillende deelprojecten.

- Woningopbrengsten

De potentiële grondopbrengsten komen vrijwel uitsluitend voort uit woningbouw. Op dit moment is die markt redelijk gunstig. De markt is echter onvoorspelbaar en naarmate we verder kijken neemt de onzekerheid over de grondopbrengsten toe. Daarnaast kunnen er in de toekomst wensen leven ten aanzien van nieuwe woonvormen. Deze kunnen ook van invloed zijn en zullen per deelgebied nader op consequenties bestudeerd worden.

- Verdiept parkeren

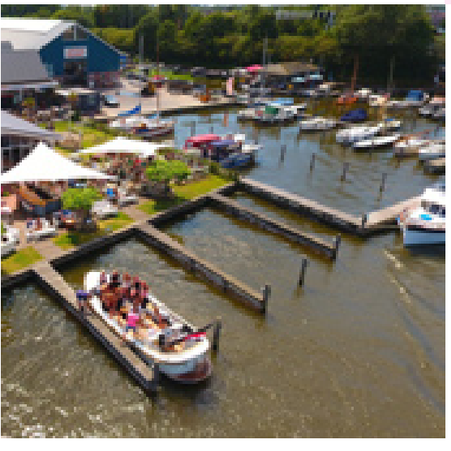
Voor een aantal locaties in het Oude Dorp (ligt op een zandrug) is verdiept parkeren mogelijk een (financieel) haalbare optie. Over het algemeen moeten de dure woningen deze kosten grotendeel op moeten brengen. Als dit tot verdichting van het programma leidt kunnen er meer woningen en/of meer grondopbrengsten gerealiseerd worden. Dit zal bij verdere planuitwerking worden onderzocht.

- Woningen en Sportzaal De Meet

Voor de bouw van een nieuwe sportzaal ter vervanging van De Meet is nog geen locatie gekozen. Bij de Paltrok kan een nieuwe sportzaal worden toegevoegd aan het schoolprogramma.

- Een nieuw woon-zorgcentrum wel of niet op Vrijburglocatie

Voor de nieuwbouw van woon-zorgcentrum ter vervanging van Geesterheem gaat VivaZorggroep op zoek naar een geschikte locatie in Uitgeest. Als er een andere locatie wordt gevonden dan de Vrijburglocatie, dan kunnen hier ca. 30 woningen extra worden gebouwd en genereert dat extra opbrengsten voor de gemeente en voor het plangebied. Daarentegen is VivaZorggroep grondeigenaar van de Geesterheemlocatie en bepaalt zij of en wanneer de grond zal worden afgestoten. Als een nieuw woon-



zorgcentrum wel op de Vrijburglocatie kan worden gebouwd, dan kan de gemeente een grondruil voorstellen om de grond onder Geesterheem in eigendom te krijgen om te kunnen ontwikkelen voor woningbouw.

Management en controle

Financial engineering

De totale opbrengst van het plangebied kan nog fluctueren, zowel marktomstandigheden als het programma op de deellocaties zijn hierop van invloed. Tevens kan het verloop in de tijd wijzigen en is ook te beïnvloeden. Dit betekent dat het integrale proces in de tijd goed aangestuurd en gemanaged dient te worden, binnen de gestelde financiële kaders. De strategisch projectleider doet dit samen met een collega projectleider, een planeconoom, een vastgoedjurist en financial controller, allen aangehaakt in het Projectteam en de BUCH-werkorganisatie.

Risicomanagement

De ontwikkeling op de deelgebieden zullen financieel onafhankelijk van elkaar de eigen kosten per deelgebied dragen. Gaat het te ontwikkelen programma op het ene deelgebied niet door, dan kan het te ontwikkelen programma op een ander deelgebied wel doorgang vinden.
Als er per deelgebied een overschrijding van de raming plaatsvindt, wordt dat door de opbrengst van een ander deelgebied in de GREX opgevangen. Vooralsnog gaat de gemeente ervan uit dat de woningbouw voldoende opbrengsten geeft om de extra investeringen genoemd bij 'versterking van het centrum van Uitgeest' te kunnen doen. In de besluitvorming van het beoogde programma op de verschillende deelgebieden streven we daarom om zoveel mogelijk locaties vrij te maken voor woningbouw. Niet alleen voor de opbrengsten, maar omdat er nu eenmaal een groot woningtekort is in Uitgeest.

Bovenstaande financiële huishouding geldt niet voor de bouw van de scholen en de sportzaal. Dit zijn investeringen die door de gemeente worden gedaan en daarvoor zijn genoemde budgetten in de begroting gereserveerd. Als er overschrijdingen plaatsvinden, zal dit ten koste gaan van de eigen middelen van de gemeente.