

Raadsvergadering : 15 december 2016
Naam opsteller : Eric van Hout
Informatie op te vragen bij : dhr. E. van Hout
Portefeuillehouder(s) : mw. O. Rasch
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160134

Onderwerp: keuze voor een plan voor de Harmonielocatie in project Mooi Bergen 2.0

Aan de raad,

Beslispunt:	– te kiezen voor het plan "de 7 dorpingen" van Schrama B.V.; – het college opdracht te geven hiertoe een vervolgovereenkomst met Schrama B.V. aan te gaan en de planologische procedure op te starten.
--------------------	--

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel gaat over het maken van een keuze tussen de plannen van Schrama B.V. (plan de 7 dorpingen) en van Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen (plan In Harmonie) voor de invulling van de Harmonielocatie in het project Mooi Bergen 2.0.

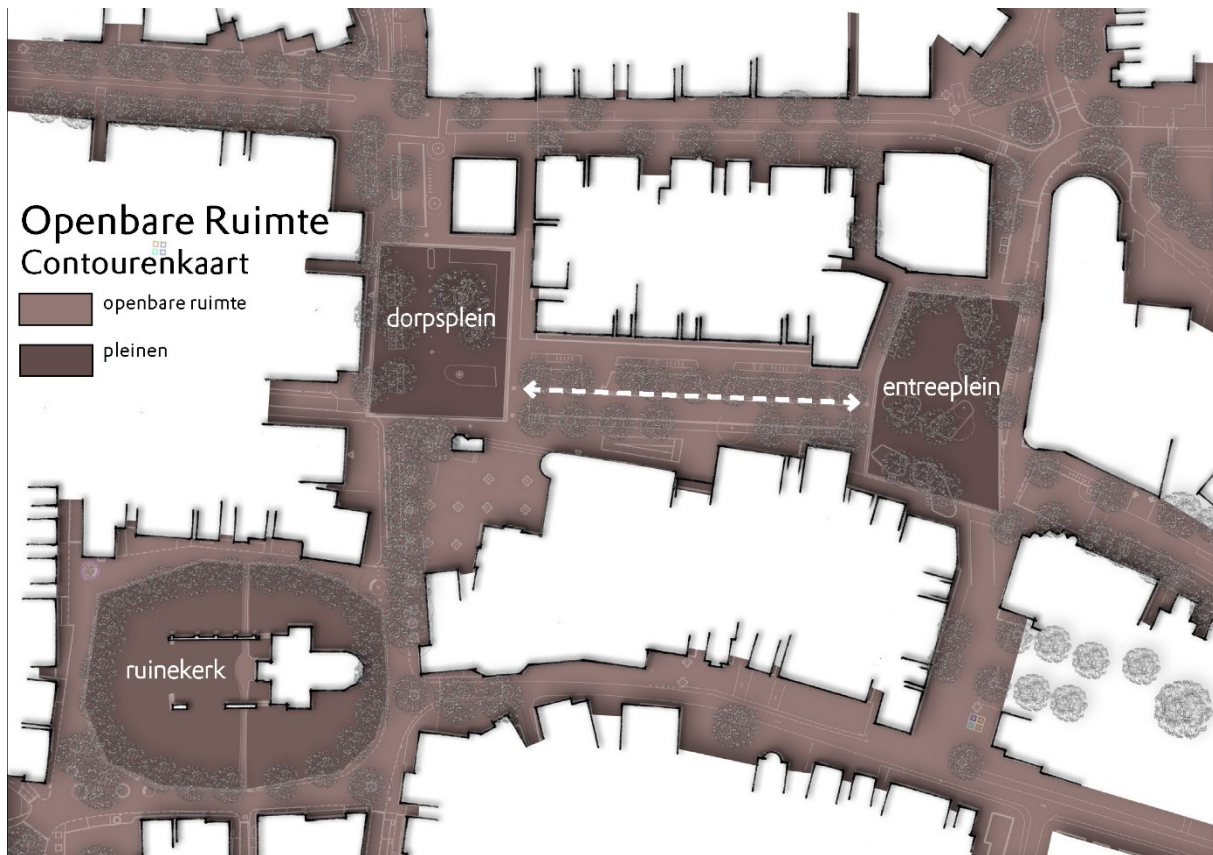
De kaders van de raad

Alvorens in te zoomen op de inhoudelijke beschouwing van de twee plannen hecht ons college er aan kort te duiden welke besluiten er over het project Mooi Bergen 2.0 zijn genomen zodat het speelveld voor deze specifieke locatie helder is. Immers, het thans aan de orde zijnde perceel is een onlosmakelijk onderdeel van het project Mooi Bergen 2.0.

Het mislukken van de Europese aanbestedingsprocedure voor project Mooi Bergen 1.0 in 2013 heeft bij uw raad geleid tot herbezinning over de ambitie. Dat betrof met name de beoogde toename van het commerciële programma. Dit moest realistischer worden. Na de vastgoedcrisis is de wereld van het commercieel vastgoed er simpel gezegd anders uit gaan zien. Dit heeft geleid tot de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 op 25 september 2014. Op basis van dat beleidsdocument heeft uw raad vervolgens in uw vergadering van 15 januari 2015 de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en het daarbij behorende Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 vastgesteld. De toevoeging "2.0" impliceert dat uw raad vasthoudt aan de oorspronkelijke doelstellingen maar dat deze op een nieuwe (lees: realistischer) wijze moeten worden ingevuld.

De structuurvisie is bewust flexibel van aard gehouden. Mede als gevolg van een door uw raad op 29 januari 2015 aangenomen motie hebben alle plandelen stedenbouwkundige raakvlakken met elkaar. Na raadpleging van de klankbordgroep Mooi Bergen is in 2015 besloten de structuurvisie te verfijnen. Dit leidde tot de stedenbouwkundige studie 'het Haltermodel'. De belangrijkste elementen uit deze verfijningstudie zijn verwoord in de zgn. stedenbouwkundige contourenkaart. Op 1 oktober 2015 heeft uw raad de stedenbouwkundige contourenkaart vastgesteld als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen.

Op deze kaart wordt in één oogopslag duidelijk welke rooilijnen voor de verschillende plandelen worden aangehouden. Zo ontstaat de mogelijkheid om plandelen los van elkaar uit te werken. Immers, de onderlinge samenhang is gewaarborgd in de contourenkaart.



De stedenbouwkundige contourenkaart dient als opmaat voor de op te stellen bestemmingsplannen voor de verschillende plandelen. De contourenkaart is niet in beton gegoten noch tot op de centimeter uitgekristalliseerd. De essentie is dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur is vastgelegd.

De doelstellingen die in alle beleidsstukken sinds 2008 door de jaren heen over het project Mooi Bergen worden aangehaald, zijn de volgende:

- Creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;
- Verbetering van de entree naar het centrum;
- Verbetering winkelcircuit;
- Combineren van centrumvoorzieningen met wonen;
- Verbeteren verkeerssituatie en het parkeren;
- Verbeteren kwaliteit openbaar gebied.

Het proces na vaststelling van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0

Voor wat betreft de invulling van plandeel Harmonielocatie heeft Schrama B.V. vanaf 2014 de handschoenen opgepakt en is er binnen de meegegeven planologische kaders en beleidsmatige doelstellingen een plan gemaakt. In oktober 2014 is een eerste intentieovereenkomst afgesloten waarin is bepaald dat Schrama de haalbaarheid van de plannen onderzoekt. Na vaststelling van de structuurvisie en de stedenbouwkundige contourenkaart in 2015, is eind maart 2016 een tweede intentieovereenkomst met Schrama B.V. afgesloten. Hierin is onder meer bepaald dat initiatiefnemer binnen 6 maanden een haalbaarheidsstudie heeft afgerond.

In de tussentijd (vanaf december 2015) meldde de initiatiefnemers van Stichting Mooier Bergen zich bij het college met de vraag of men binnen deze tijdslimiet ook de ruimte kan krijgen voor het indienen van een plan voor de Harmonielocatie voor zover dat het eigendom van de gemeente Bergen betreft. De initiatiefgroep is een groep Bergenaren die zonder financieel of ander belang met de locatie een nieuw plan wil maken. Namens het college deed wethouder Rasch hierover in de Algemene raadscommissie van 23 maart 2016 de toezegging dat de initiatiefgroep gefaciliteerd wordt en dat men inderdaad de ruimte en tijd krijgt om een alternatief voorstel voor de Harmonielocatie in te dienen. Voor beide plannemakers gold 1 oktober 2016 als harde deadline voor het indienen van een concreet uitgewerkt plan.

Het conceptidee van beide plannen

Het plan van Schrama B.V. heeft als naam “de 7 dorpingen”. Het plan van Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen heet “In Harmonie”.

Bij het plan de **7 dorpingen** hoort een schetsboek (*bijlage 1*). Er is geen bidboek opgesteld en ingediend. Dit is door de initiatiefnemer niet nodig geacht aangezien het plan in essentie een vertaalslag is van de vastgestelde structuurvisie Mooi Bergen 2.0. Zowel functioneel als ruimtelijk. Hier wordt dan ook in feite naar verwezen. In dit verband het volgende. In hoofdstuk 5.2 van de structuurvisie is het functioneel streefbeeld omschreven. Voor wat betreft plandeel Harmonielocatie is in de beleidsvisie het volgende opgenomen:

De Harmonielocatie wordt ontwikkeld op een parkeergarage. Hier wordt de begane vloer benut voor centrumvoorzieningen (met name winkels en ook een supermarkt) en bestaat de mogelijkheid voor het inpassen van een gebouw voor muziekvereniging Harmonie. Op deze functies worden woningen gebouwd. Essentieel is dat de gebouwen een duidelijke geleiding krijgen die verwijzen naar de dorpsmaat. Ook zullen kapvormen een belangrijke beeldrager worden.

De parkeergarage wordt ontsloten via de doorsteek tussen Dreef en Karel de Grotelaan. Er wordt een zorgvuldige aansluiting op het complex De Rustende Jager gemaakt waarbij er voor de winkels een gezamenlijk te gebruiken inpandig laad- en losstation voor de bevoorrading zal ontstaan.

Wat betreft de architectuur is het plan een vertaalslag van het vastgestelde Beeldkwaliteitskader en heeft Schrama zich geconformeerd aan een door de gemeente voorgesteld proces waarbij meerdere architecten benaderd worden en er een keuze wordt gemaakt door het Q-team Plus (het reguliere Q-team aangevuld met burgerleden). Dit heeft geleid tot het ingediende plan van architectenbureau Attika.

Het plan **In Harmonie** is wel voorzien van een bidboek (*bijlage 2*). De initiatiefnemers gaan voor een andere functionele en stedenbouwkundige benadering waarbij een nieuw plein wordt gecreëerd, het Harmonieplein.

De nadruk ligt op behoud van cultuurhistorische en maatschappelijke waarden en ruimte voor gezond leven, cultuur en sociale cohesie. In tegenstelling tot het plan de 7 dorpingen is het in dit plan uitgangspunt dat de panden van Bergens Harmonie en de voormalige brandweerkazerne blijven bestaan en worden opgenomen in de nieuwe invulling.

In het bidboek is de volgende visie benoemd:

IN HARMONIE zoekt hierbij naar het juiste evenwicht tussen de dorpsbebouwing aan de Karel de Grotelaan en de bestaande gebouwen aan het Plein, zoals de Rustende Jager, de Bibliotheek en Hartje Bergen. Een aantrekkelijke ruimte met openbaar groen en een sterk openbaar karakter. De mix van verschillende commerciële en maatschappelijke functies zorgt het hele jaar door voor energie en

levendigheid. In Harmonie zullen Bergenaren en bezoekers, jong en oud elkaar ontmoeten en de unieke sfeer van Bergen proeven. Of het gaat om kunst en cultuur of lekker eten, wonen of werken. IN HARMONIE valt van alles te beleven.

We formuleren drie pijlers die de Harmonielocatie kenmerken en eigenheid toevoegen aan de locatie: Cultuur & maatschappij, (Local) food en Wonen & werken. Deze pijlers vormen de hoofdstructuur en essentie van IN HARMONIE. Aan de hand van deze pijlers bepalen we het gevarieerde aanbod van de functies. Deze zijn specifiek afgestemd op de behoeften van inwoners en bezoekers van Bergen en sluiten aan op verschillende lange termijn doelstellingen van de gemeente Bergen. Denk aan beleid op het gebied van cultuur, toerisme, economie, wonen, het sociale domein en het accommodatiebeleid. IN HARMONIE kenmerkt zich door een grote variatie aan commerciële en maatschappelijke functies voor een brede doelgroep. IN HARMONIE geeft ruimte en voegt kwaliteit toe aan de buurt en het dorp.

Concreet ruimtelijk programma van de plannen

Het plan de 7 dorpelingen

- Parkeergarage met 92 parkeerplaatsen die gekoppeld wordt aan de bestaande parkeergarage onder het complex De Rustende Jager waardoor er één grote parkeervoorziening komt van in totaal 185 ondergrondse parkeerplaatsen;
- Een supermarkt van 1205 m2 bruto vloeroppervlak, 352 m2 winkelruimte en een laad- en loszone op de begane grond;
- Aan de Karel de Grotelaan een nieuw gebouw voor Bergens Harmonie;
- 20 woningen waarvan 8 in het sociale huursegment.

Het plan In Harmonie

- Parkeergarage met 43 parkeerplaatsen;
- Local foodmarkt van 500 m2 bvo;
- Huiskamer van 220 m2, behoud van het gebouw Harmonie en het realiseren van een overdekt podium voor optredens;
- Art hotel met 15 kamers en op de begane grond een lobby en werkruimte voor ZZP
- 3 atelierruimtes van in totaal 205 m2;
- 15 woningen waarvan 8 in het sociale huursegment.

De inhoudelijke beschouwing van de plannen

Voordat de plannen inhoudelijk worden beschouwd hecht ons college te benadrukken dat we onder de indruk zijn van het professionele niveau van uitwerking van de plannen. Voor Schrama B.V. geldt dan wel dat men hier al enige tijd mee bezig was maar er zijn na de architectenselectie duidelijke kwalitatieve stappen gezet. Een compliment is ook op z'n plaats voor Stichting Initiatiefgroep Mooier Bergen. Voor hen geldt dat men in relatief kort tijdsbestek (6 maanden) een compleet bidboek met daarin een visie, een compleet uitgewerkt ontwerp en verantwoording heeft opgesteld. Beide plannenmakers hebben een maquette laten maken. Een maquette is een goed hulpmiddel om ruimtelijke consequenties te zien waardoor de plannen direct met elkaar vergeleken kunnen worden. De plannen doen qua uitwerkingsniveau niet voor elkaar onder zodat geconcludeerd kan worden dat er daadwerkelijk "appels met appels" worden vergeleken.

De toetsingscriteria

Ons college heeft op 5 juli besloten de plannen te toetsen op basis van de volgende 7 criteria. Deze criteria zijn besproken in de Algemene raadscommissie van 8 september.

- A. Hoe verhoudt het plan zich met de structuurvisie Mooi Bergen 2.0?
- B. Is het een kwaliteitsimpuls in ruimtelijke zin?
- C. Is het in planologisch opzicht een impuls?
- D. Is het plan financieel uitvoerbaar?
- E. Is het plan juridisch uitvoerbaar?

- F. Is er een marktpartij voor?
- G. Is er maatschappelijk draagvlak?

A. Hoe verhoudt het plan zich met de structuurvisie Mooi Bergen 2.0?

De structuurvisie is een beleidsvisie waarbij vanuit een grotere scope naar het centrum van Bergen is gekeken. Binnen het centrum van Bergen kunnen grofweg twee deelgebieden onderscheiden worden. Enerzijds de Stationsstraat, Jan Oldenburglaan, Plein en Breelaan en anderzijds het gebied rond de Ruïnekerk. Beide gebieden richten zich voor een belangrijk deel op het winkelen als belangrijkste bezoeks-motief. Daarnaast heeft elk deelgebied zijn eigen profilering die aansluit bij de functionele en ruimtelijke kenmerken. Voor de toekomst is het van belang de specifieke kwaliteiten van beide gebieden te benutten. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en compleet centrum. Het eerstgenoemde deelgebied richt zich naast winkelen vooral op het doen van (wekelijks) boodschappen en doelgerichte aankopen. Het gebied rondom de Ruïnekerk ligt wat meer in de luwte, heeft een aantrekkelijk en historisch karakter en heeft daardoor een belangrijke toeristisch recreatieve functie.

De combinatie van winkelen en verblijven in een aantrekkelijke ambiance (dag- en avondhoreca, winkels, mode en kunst) enerzijds en een functie voor 'dagelijkse en frequente aankopen' anderzijds wordt in de structuurvisie als de kracht van het centrum van Bergen beschouwd. De herontwikkeling van de Harmonielocatie is een kans om deze kracht te versterken. Het een aantal jaren geleden opgeleverde complex Hartje Bergen functioneert in de huidige situatie niet optimaal en is afhankelijk van deze invulling. Doelstelling is dat mensen fysiek doorlopen van het complex bij Deen naar Hartje Bergen zodat vervolgens de routing via de Jan Oldenburglaan wordt gevolgd. In het jargon wordt dit "traffic" genoemd.

Het plan de **7 dorpelingen** gaat in de basis uit van twee naast elkaar gelegen supermarkten die qua assortiment complementair zijn en qua omvang ook toekomstbestendig zijn. De hele zuidelijke wand van het Plein is een trekker voor de koopkracht van Bergen. De voordelige Deen en de hard discounter Aldi zorgen ervoor dat ook Bergenaren met een kleinere portemonnee in Bergen boodschappen blijven doen. Ook is er visueel verbinding met de overzijde van het Plein. Vanuit de grote openbare ondergrondse parkeervoorziening kunnen bezoekers/ consumenten met een tapis roulant (roltapijt) naar de ingang van de winkels komen. In de Ontwikkelingsvisie van het bureau Droogh Trommelen en Partners is aangegeven dat uit onderzoek is gebleken dat overige winkels profiteren van de aanwezigheid van goed functionerende supermarkten.

Het plan **In Harmonie** gaat uit van het conceptidee van toevoeging van kunst, cultuur, een foodmarkt en een Huiskamer voor Bergenaren om samen te komen. Een heel ander principe dan beoogd in de structuurvisie, zowel functioneel als stedenbouwkundig. Er wordt een extra plein gecreëerd waar ruimte is voor een terrasje en waar op een nieuw podium activiteiten kunnen worden ontplooid.

Voor de beantwoording van de vraag 'hoe verhoudt het plan zich met de structuurvisie?' is aan een extern en objectief deskundige gevraagd om op basis van de ambitie zoals verwoord in hoofdstuk 4 van de Structuurvisie een advies te geven met welk plan de doelen het beste worden gehaald. Ons college heeft de heer Paul Moers bereid gevonden zich in deze materie te verdiepen. De heer Moers is een retail deskundige die landelijk opereert en diverse gemeenten adviseert over vergelijkbare vraagstukken. De heer Moers adviseert ook bedrijven zoals Blokker, ING en Ahold over merken en strategie. Hij woont in Heiloo en is bekend met Bergen. Het advies is in een Powerpoint presentatie verwerkt. Zie *bijlage 3*.

De heer Moers hanteert een zgn. 'stoplichtenmodel' dat wordt toegepast op een groot aantal criteria. De conclusie van de heer Moers is dat het plan **In Harmonie** uitermate sympathiek is maar dat het niet verstandig is dit plan uit te voeren. De pleinfunctie zal weinig publiek trekken, de foodhal is te klein om echt een succes of trekker te zijn en de "winkellekkage" naar buiten het dorp neemt niet af. Het plan **de 7 dorpelingen** sluit in zijn optiek uitstekend aan bij de structuurvisie en werkt zeker bij aan de verfraaiing van het dorp. De heer Moers geeft uw raad het advies geen emotioneel besluit maar een rationeel besluit te nemen.

B. Is het een kwaliteitsimpuls in ruimtelijke zin?

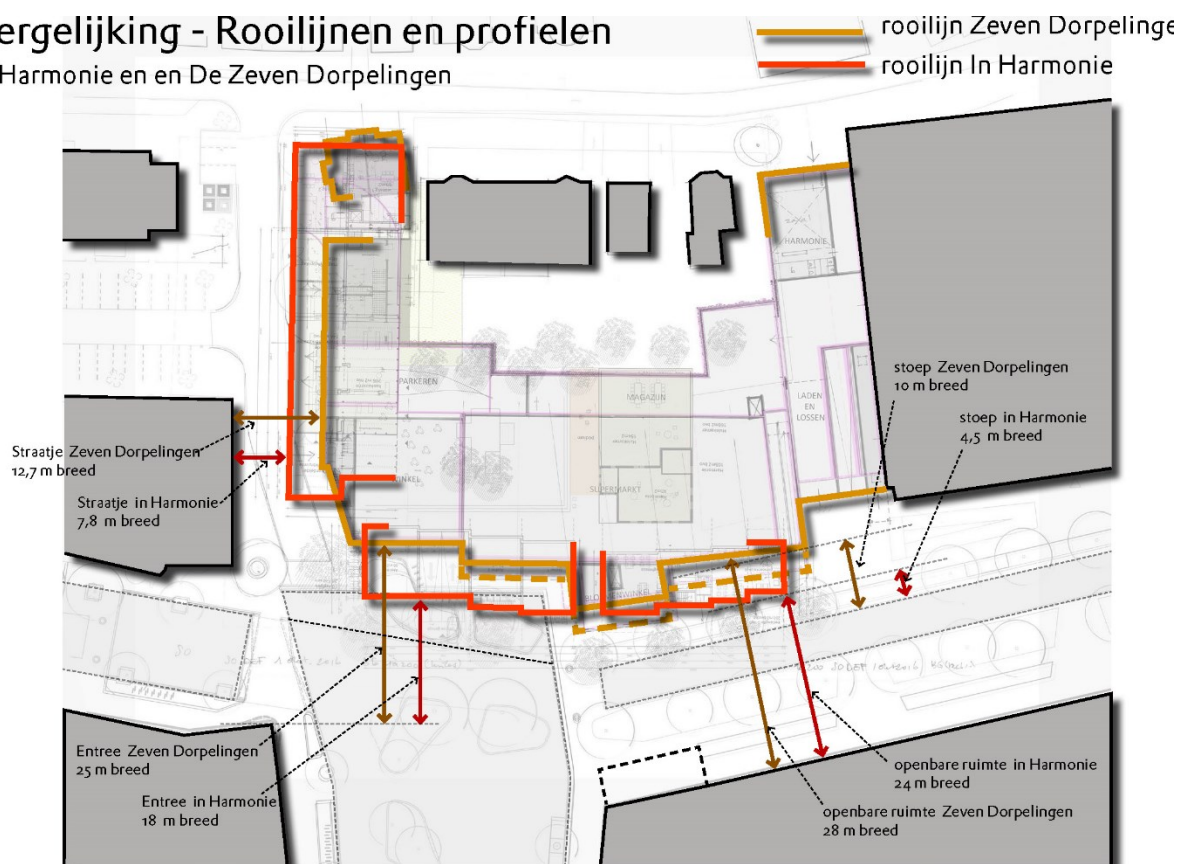
Voor de beantwoording van de vraag of de plannen in ruimtelijke zin een kwaliteitsimpuls zijn, laat ons college zich adviseren door het Q-team Mooi Bergen. In dit specifieke geval is, na beraadslaging in de Algemene raadscommissie van 8 september jl. besloten de vraagstelling voor te leggen aan het Q-team Plus. Zoals bekend, bestaat de "Plus" uit toevoeging van een vijftal burgerleden. Helaas hebben niet alle Plus-leden mee geschreven aan het advies. Eén burgerlid heeft simpelweg niet gereageerd op mails en telefoon en twee burgerleden hebben zich om hun moverende redenen teruggetrokken.

Als *bijlage 4* bij dit raadsvoorstel is gevoegd het advies van het Q-team Plus. De analyse en de overwegingen van het Q-team Plus zijn gebaseerd op een drietal documenten. Dat zijn:

- Vergelijking plannen Harmonielocatie okt 2016 van stedenbouwkundig supervisor
- Ruimtelijke en functionele inpassing Harmonielocatie van de landschapsarchitect
- Cultuurhistorische beschouwing van de architectuurhistoricus.

Vergelijking - Rooilijnen en profielen

In Harmonie en de Zeven Dorpelingen



Uit bovenstaande verbeelding is op te maken dat de twee langs de Dreef geprojecteerde bouwblokken in plan **In Harmonie** 7 meter verder naar voren zijn geprojecteerd dan het bouwblok van het plan **de 7 dorpelingen**. Voor wat betreft het straatje tussen de Dreef en de Karel de Grotelaan geldt dat in het plan In Harmonie de huidige lijn in de vorm van de brandweergarage aangehouden wordt en dat in het plan de 7 dorpelingen dit straatje 5 meter breder wordt. De contour van het plan de 7 dorpelingen is, behoudens twee ondergeschikte aspecten, dezelfde als in de stedenbouwkundige contourenkaart aangegeven.

De drie documenten zijn als *bijlage 5, 6 en 7* bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Het Q-team Plus heeft de beide plannen beschouwd aan de hand van de volgende thema's:

- Ruimtelijke contouren;
- Aansluiting op de omgeving;
- Verkeerskundige consequenties;
- Inpassing op basis van cultuurhistorische kwaliteit;
- Ruimtelijke kwaliteit;
- Overige bevindingen.

Vervolgens komt het Q-team Plus tot een conclusie en aanbevelingen. Het unanieme advies van het Q-team Plus is om het plan "**de 7 dorpelingen**" verder uit te laten werken.

Het advies van het Q-team Plus is integraal, goed beargumenteerd en duidelijk. Ons college hecht veel waarde aan het advies van deze commissie met onafhankelijke deskundigen. De laatste zin uit het verslag acht ons college een niet te negeren of te veronachtzamen signaal. Het Q-team Plus stelt dat de keuze voor het planinitiatief **In Harmonie** een historische vergissing zou zijn.

C. Is het in planologisch opzicht een impuls?

Om te beoordelen of de plannen in planologisch opzicht een impuls zijn, heeft ons college beide plannen getoetst c.q. laten toetsen aan het gemeentelijk sectorale beleid.

Voorzieningen/accommodatiebeleid

Als *bijlage 8* is bij dit raadsvoorstel gevoegd een ambtelijke toetsing vanuit het beleidsveld voorzieningen/accommodatiebeleid. In essentie komt de toetsing op het volgende neer.

In het plan **de 7 dorpelingen** is voor wat betreft Bergens Harmonie rekening gehouden met de realisatie van een nieuw gebouw aan de Karel de Grotelaan. Daar kan men de huidige activiteiten laten plaatsvinden. Er is geen rekening gehouden met een Huiskamer hetgeen in feite impliceert dat het inmiddels door ons college opgestarte proces van invulling van het voorzieningenbeleid van toepassing is. Ons college ziet binnen de bestaande maatschappelijke vastgoedobjecten voldoende kansen om op een andere wijze invulling te geven aan de Huiskamer zoals door In Harmonie is bedacht. Zoals bijvoorbeeld het multifunctioneel gebruiken van de bibliotheek. De Stichting Bibliotheek Kennemerwaard is namelijk voornemens om -in lijn met het actuele bibliotheekbeleid- in te zetten op haar rol als verbinder in het maatschappelijk- en cultuurveld. De vestiging Bergen wordt ingericht met meer ruimte voor ontmoeting en een podium voor activiteiten. De verbouwactiviteiten hiertoe starten in november.

Wat betreft het plan **In Harmonie** staat ons college sympathiek ten opzichte van de initiatieven. Immers, de plannen zijn het gevolg van burgerinitiatief. Dat is een belangrijke

voorwaarde voor het welslagen. Echter, in eerdere gesprekken met de initiatiefgroep is aangegeven dat er in de optiek van ons college genoeg maatschappelijke vierkante meters zijn in Bergen en dat ons college wil inzetten op het zo optimaal mogelijk bezetten van de huidige accommodaties. Daarbij komt dat het voor ons college een essentieel gegeven is dat er in de business case geen rekening moet worden gehouden met op voorhand een financiële bijdrage van de gemeente op basis van eventueel elders op te heffen locaties. En uit het bidboek is op te maken dat dit wel het geval is.

Op pagina 51 van het bidboek staat letterlijk:

Uitgangspunt is dat de opbrengst van de Harmonie en de nieuw te bouwen Huiskamer vrij kan komen uit eigen middelen en subsidies van de gemeente en welzijnsorganisaties

Van subsidie is ons niks bekend, Stichting Welzijn Bergen heeft hiervoor geen budget dus de investering in de Huiskamer en het podium (zie volgend kopje) ter grootte van € 340.000 is voor rekening van de gemeente Bergen. Ons college betreft de stelling dat er geen behoefte is aan de bouw van een Huiskamer en als dat gebouw er toch komt, dat we hier op voorhand geen financiële bijdrage in leveren. Het finale oordeel hierover is aan uw raad.

In het ambtelijk overleg met initiatiefnemers over de interpretatie van het bidboek is de hypothetische vraag gesteld wat er zou gebeuren indien de gemeente Bergen geen geld wil stoppen in de bouw van de Huiskamer en het overdekte podium. Het antwoord is dat in dat voorkomende geval dit gebouw en het podium niet gebouwd worden.

Eén van de pijlers van het plan In Harmonie is dat het gebouw van Bergens Harmonie behouden dient te blijven. Opvallend is in dit verband de reactie van de muziekvereniging Bergens Harmonie (is gevoegd in *bijlage 16*). Dit bestuur geeft aan niet enorm te hechten aan behoud van dit pand en geeft als overweging om het gebouw te slopen en mee te nemen in de plannen voor nieuwbouw. Daarbij geeft het bestuur aan de mogelijk toegevoegde waarde voor Bergens Harmonie van de beoogde andere culturele activiteiten in de Huiskamer, alsmede van het beoogde podium, niet te kunnen inschatten. Muziekvereniging Bergens Harmonie geeft aan dat het plan de 7 dorpingen het meest concreet is en het beste rekening houdt met de belangen van de muziekvereniging.

Kunst en cultuur

Bijlage 9 is een ambtelijke toetsing vanuit het beleidsveld Kunst en cultuur. In het plan **de 7 dorpingen** is geen rekening gehouden met een kunstzinnige of culturele invulling, uiteraard behoudens de verplaatsing van het muziekgebouw van Bergens Harmonie. In het plan **In Harmonie** is ruimte gereserveerd voor drie atelierruimtes. Dat wordt uit oogpunt van kunst en cultuur als een mooie aanvulling in het centrum van Bergen beschouwd. Ons college spreekt daarbij wel de wens uit dat het om lage huren gaat en dat er sprake is van een wisselende invulling qua mensen en/of discipline. Uit de toelichting op de berekening maakt ons college op dat het inderdaad de bedoeling van In Harmonie is dat er geen commerciële prijs wordt berekend en dat er een programmamanager wordt aangesteld die toeziet op de invulling van onder meer deze atelierruimtes. Dit is dus een duidelijke plus van dit plan. Punt van zorg in dit verband is wel dat er nog geen afnemer is van deze atelierruimtes. Woningstichting Kennemer Wonen heeft schriftelijk aangegeven dat, mocht deze instantie überhaupt in beeld zijn voor de afname van de in dit bouwblok geplande sociale huurwoningen (waarover later meer), men niet deze atelierruimtes afneemt.

Daarbij spreken wij onze zorg uit over de beeldkwaliteit. Het bouwblok waarin de atelierruimtes zijn ingetekend is in feite alzijdig. Het heeft een voorkant naar het nieuwe Harmonieplein en ook een voorkant naar het Entreeplein. Wij hebben nog geen goed beeld of het gebruik door kunstenaars zich hier goed mee verhoudt en of de invulling vanaf beide zijden bekeken attractief wordt.

In het plan **In Harmonie** is ook een podium geprojecteerd. Een laagdrempelige voorziening zien wij als een welkome aanvulling op bestaande voorzieningen zoals de Ruïnekerk of Kranenburgh. Of, en hoeveel personen gedurende de vier seizoenen gebruik gaan maken van dit podium is niet te voorspellen. Wie zijn de beoogde optreders? Bij de gemeente is geen vraag bekend naar meer (buiten)podia in het dorp. Duidelijk is evenwel dat er vanuit dit beleidsveld geen budget beschikbaar is om het podium te financieren. Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, is dat wel de bedoeling. Ons college betreft de stelling dat er geen noodzaak is voor een podium maar dat het prima is als het er komt. Bovendien ziet ons college hier binnen het huidige cultuurbudget geen ruimte voor. Het finale oordeel hierover is aan uw raad.

Toerisme en recreatie

Ons college heeft het Ontwikkelingsbedrijf NHN gevraagd beide plannen te beschouwen uit oogpunt van toerisme en recreatie (*bijlage 11*). Het ONHN komt tot de conclusie dat beide ontwikkelingsvarianten voor- en nadelen hebben met betrekking tot het versterken van toerisme en recreatie. Beide varianten zorgen voor een verbetering van de beleving van de bezoeker waarbij het plan **In Harmonie** dat meer doet in de lijn met het DNA van Bergen. Ons college kan deze conclusie volgen. Het conceptidee van In Harmonie waarin ruimte is voor kunst, cultuur en beleving is voor een toerist/recreant in de basis interessanter dan een verplaatste Aldi die daardoor qua maatvoering toekomstbestendig is. Daarnaast overweegt ONHN dat in het plan In Harmonie een ontwikkeling is voor een verblijfsaccommodatie, zij het met een beperkte hoeveelheid en zonder eigen voorzieningen. Ook dat is vanuit deze optiek een pré voor het plan In Harmonie. Met dit laatste wordt bedoeld op de 15 kamers van het Art Boutique hotel dat door blooming geëxploiteerd gaat worden. Ons college onderschrijft dat er met het participeren van blooming een interessante en lokale partij is aangesloten.

Economie

In het plan **de 7 dorpelingen** is ruimte gecreëerd voor de verplaatsing van de Aldi vanuit de Jan Oldenburglaan. Ons college signaleert een negatieve beeldvorming bij veel inwoners in Bergen over de wens van deze supermarktketen om uit te breiden. Ons college hecht er aan om daar een toelichting tegenover te zetten die is gestaafd door retail adviesbureau RMC.

De huidige Aldi heeft een oppervlakte van 395 m2 winkelvloeroppervlak, wat staat voor circa 525 m2 bruto vloeroppervlak. Dat is erg klein en niet meer van deze tijd. De vestiging in Bergen is de kleinste Aldi in Nederland. Het bureau RMC stelt dat supermarkten die kleiner zijn dan 1000 m2 bruto vloeroppervlak niet toekomstbestendig zijn en in de toekomst zullen gaan uitbreiden of verdwijnen. Aldi wil in Bergen een kwaliteitsslag maken. Dat betekent niet dat het assortiment toeneemt. Het is de bedoeling om het voor de consumenten prettiger te maken om te winkelen. Dus ruimere paden en een betere positionering van de producten. Aldi is een discount supermarkt en voegt zich goed met Deen en Albert Heijn. De te verplaatsen Aldi krijgt een omvang van 870 m2 winkel vloer oppervlak (1205 m2 bvo). Wat

het pand betreft waar Aldi momenteel gevestigd is, kan gesteld worden dat hier een detailhandelsbestemming op rust en dat de eigenaar eerder heeft aangegeven mogelijkheden te zien om één of twee binnenmuren te plaatsen zodat de units weer verhuurd kunnen worden.

De combinatie van supermarkten Deen en Aldi in de beoogde nieuwe winkelplint zal naar verwachting circa 15.000 winkelbezoeken per week tot gevolg hebben. De tapis roulant naar de parkeerkelder zorgt ervoor dat deze consumenten in één zone op begane grond niveau komen. Dat is zichtbaar en daarom belangrijk voor de overige winkels.

Zoals eerder is overwogen in de door uw raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie is het essentieel voor het gehele winkelbestand in de kern Bergen dat de supermarkten goed functioneren. Daar profiteert de hele middenstand van. In de snel veranderende commerciële vastgoedmarkt (waarin voornamelijk sprake is van krimp) is duidelijk dat de supermarkt het goed doet en ook blijft doen. Dit wordt door het advies van de retail deskundige de heer Moers bevestigd. Het is de opgave te bewerkstelligen dat in een winkelgebied elk moment van het jaar voldoende consumentenbewegingen zijn. Dat het centrum van Bergen in de zomermaanden een magneet kan zijn, is met de aanwezigheid van museum Kranenburgh, duinen, zee en terrasjes rond de Ruïnekerk duidelijk. De opgave is evenwel dat er bijvoorbeeld op een willekeurige druilerige dinsdagmorgen in november ook voldoende consumentenbewegingen in het centrum zijn. Dit wordt bereikt door het op een goede manier inpassen van de supermarkten in het kernwinkelgebied.

Ons college heeft aan bureau RMC gevraagd een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de uitbreidingsplannen van Aldi en Albert Heijn. Zoals bekend, heeft Albert Heijn het voornemen haar winkel aan de Breelaan te vergroten van 1500 m² bvo naar 1950 m² bvo. Het rapport van RMC is als *bijlage 13* bij dit raadsvoorstel gevoegd. De conclusie is dat beide uitbreidingen zowel in kwalitatief opzicht als in kwantitatief opzicht te onderbouwen zijn. Nut en noodzaak van de winkeluitbreiding is hiermee aangetoond.

In dit verband dient ook vermeld te worden dat het, conform de eerder door uw raad geuite wens, de doelstelling is de Aldi zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken. Het is essentieel voor de levendigheid en een goed winkelrondje dat deze gevel, ook na sluitingstijd van de deels hiervoor geprojecteerde bloemenwinkel, fraai en uitnodigend is. De architect heeft in de presentatie aan uw raad een aantal ideeën gedeeld. Wij hebben er vertrouwen in dat deze doelstelling door het architectenbureau Attika gehaald kan worden. In Castricum is een geslaagd voorbeeld van het “inpakken” van een Aldi.

In het plan **In Harmonie** komt Organic in het pand van de v/m brandweergarage. Dat pand wordt aan de zijkant uitgebreid met een kas en aan de voorzijde wordt het pand doorgetrokken met een luifel. In de kas komt het Vlaams Broodhuys en er is ruimte gereserveerd voor een visspecialzaak. Initiatiefnemers spreken over de formule Organic 2.0 waarbij beleving centraal staat. Aan de Nesdijk is Organic momenteel 275 m² bvo. In het plan is circa 500 m² detailhandel gepland. Onze adviseur op gebied van projectontwikkeling, de heet T. van der Neut, is het met initiatiefnemers eens dat in de basis deze combinatie er aantrekkelijk uitziet. Er wordt een pallet aan mogelijkheden op gebied van proeven, beleven en kopen van biologische en verantwoorde producten geboden.

Wel vraagt genoemde adviseur zich af of deze combinatie van partijen echt de “trekker” gaat zijn die ervoor zorgt dat consumenten en overige bezoekers vanaf het Dorpsplein en de winkels op het Plein naar het Harmonieplein doorlopen. Met de huidige formule trekt Organic aan de Nesdijk circa 2.000 consumenten per week. Ervan uitgaande dat de centrale locatie en de nieuwe formule 50% extra consumenten trekt, gaat het dan om circa 3.000

winkelbezoeken per week. De vraag is legitiem of Organic 2.0 met een omvang van 500 m² (ook in de toekomst) voldoende robuust is om deze traffic duurzaam te genereren. De heer Moers stelt in zijn advies dat het een trendy invulling is. Het is dan ook onzeker of een dergelijke formule over een aantal jaren ook nog werkt. Ons college acht het van belang hierbij stil te staan aangezien het Q-team Plus stelt dat de zichtbaarheid en bereikbaarheid van deze nieuwe winkelformule niet goed is. Het Q-team Plus geeft aan dat het pand zich in de stedenbouwkundige context van een achtererfsituatie bevindt. Daarbij komt dat het steegje tussen het gebouw van Bergens Harmonie en het bouwblok van het Art Boutique hotel een breedte heeft van 2,70 meter wat in samenhang met een opgaande gevel van 15 meter als extra smal zal worden ervaren. Het Q-team Plus beoordeelt dit als een veel te nauwe doorgang die van zeer matige ruimtelijke kwaliteit is in het licht van het belang van de route naar het Plein.

Ook het steegje tussen de twee bouwblokken aan de Verlengde Dreef heeft niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De breedte van deze doorgang is 3,70 meter en wordt aan beide kanten geflankeerd door een opgaande muur tot een goothoogte van 11 meter, resulterend in een nokhoogte van 15 meter. Dit zijn in onze optiek geen uitnodigende doorgangen naar het nieuwe Harmonieplein en daardoor dus ook niet naar de commerciële trekker van dit concept, de Organic 2.0. Deze profielen zijn in *bijlage 12* weergegeven.

Verkeer, vervoer en parkeren

Er zijn veel verschillende reacties op deze plannen. Maar over één aspect is iedereen het eens. Dat betreft het gegeven dat de noord-zuid route tussen Karel de Grotelaan – Plein – dr. Van Peltlaan een erg druk gebruikte fietsroute is. Dat betekent dat het essentieel is dat deze route, maar ook zeker deze kruising, verkeersveilig wordt ingericht. Belangrijk daarbij is om een duidelijke en compacte oversteekruimte te maken, waarbij de assen van de beide 'doorsteken' (die langs Hartje Bergen en die langs de bibliotheek) recht op elkaar aansluiten. Dit is dan ook de reden dat drie jaar geleden ter hoogte van de bibliotheek, mede op verzoek van BBC, de aansluiting dusdanig is verschoven dat deze recht op de doorsteek langs Hartje Bergen uitkomt.

Voor wat betreft het plan **de 7 dorpelingen** wordt aan deze voorwaarde voldaan aangezien de contour van de bebouwing, analoog aan de stedenbouwkundige contourenkaart, op deze hoek terug ligt waardoor er ruimte ontstaat voor een "rechte kruising". Daarbij komt dat dit straatje in de nieuwe situatie 5 meter breder wordt dan in de huidige situatie. In het plan **In Harmonie** ligt dit complexer. De v/m brandweergarage blijft bestaan en wordt aan de voorzijde met een luifel doorgetrokken. Vóór dit gebouw is een gazon met boom gepland. Onder deze ruimte komt de parkeergarage onder het maaiveld te liggen. Het is hierdoor niet mogelijk recht op de kruising uit te komen, maar dit geschiedt in de vorm van een zgn. 'bajonet'. Net zoals dat enkele jaren geleden nog het geval was. Het gevolg is verder dat auto- en fietsverkeer vanuit de richting van de Karel de Grotelaan precies uitkomt op de oversteekplaats voor voetgangers. De advieswerkgroep Verkeer (waarin zitting hebben: Veilig Verkeer Nederland, Fietzersbond en de regiopolitie) is van mening dat deze oplossing ongewenst is. In *bijlage 14* zijn drie tekeningen gevoegd. Eerst de bestaande, veilige situatie, dan het plan **de 7 dorpelingen** en tenslotte het plan **In Harmonie**.

Het bevoorraden van de Deen en Aldi of de nieuwe winkel van Organic zal in de praktijk tot verkeersonveilige situaties kunnen leiden. De advieswerkgroep Verkeer heeft in een eerder stadium bij de behandeling van het verkeersrapport van bureau Rho in januari 2016, gesteld dat de meest verkeersveilige bevoorradingsroute de route is waarbij vrachtwagens alleen

vooruit rijden, dus via de doorsteek naar de Karel de Grotelaan en via het laad- en losserron weer verder rijden via het Plein. Ons college heeft in juli 2016 al het besluit genomen dat tegen deze variant te veel weerstand bestaat. Dit impliceert dat het laden- en lossen via achter uit rijdende vrachtwagens de enige oplossing is. In het plan de **7 dorpingen** betreft dit dan twee supermarkten op één plek. Dat is uit oogpunt van verkeersveiligheid niet ideaal. In het plan **In Harmonie** vindt bevoorrading van Organic plaats via het straatje tussen Karel de Grotelaan en Dreef. Ingeschat wordt dat dit geen problemen hoeft op te leveren. Daarbij blijft in dit plan de huidige bevoorrading van de Deen supermarkt hetzelfde.

In het plan **de 7 dorpingen** wordt de nieuwe parkeergarage ontsloten via een in- en uitgang in het straatje tussen Karel de Grotelaan en Dreef. In het verkeersrapport van bureau Rho is hier onderzoek naar gedaan. De conclusie is dat dit op een verkeersveilige manier is in te passen. Dat komt onder meer doordat het straatje 5 meter breder wordt waardoor er voldoende zicht ontstaat. Daarnaast wordt het als een grote pré gezien dat de auto's direct bij aankomst in het centrum linksaf slaan en onder de grond kunnen parkeren. Een openbare parkeergarage met een capaciteit van in totaal 185 parkeerplaatsen is substantieel te noemen. Een grotere parkeervoorziening zorgt voor een efficiënter gebruik. In het plan worden er 92 parkeerplaatsen toegevoegd aan het huidige parkeerareaal. Op basis van de vastgestelde parkeernormen moeten er voor dit project 81 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In het plan **In Harmonie** is een parkeergarage met 43 parkeerplaatsen gepland. Dit heeft een aantal nadelen. Naast handhaving van de bestaande in- en uitrit van het complex De Rustende Jager komt een nieuwe, dus tweede in- en uitgang naar een parkeergarage. En dat op een plek waar in stedenbouwkundig opzicht en qua belevingswaarde van het gebied in- en uitgangen juist moeten verdwijnen. Een parkeergarage van 43 plaatsen is relatief klein. Daar komt bij dat het ruimtelijk fysiek niet mogelijk is om in deze parkeergarage rond te rijden. Hierdoor ontstaan twee doodlopende delen, waarbij het overigens wel mogelijk is om te keren. De combinatie van een beperkte capaciteit en doodlopende delen maakt de parkeergarage minder aantrekkelijk om in te rijden. Het belangrijkste bezwaar van de geplande parkeergarage is evenwel dat de hellingbaan in het openbaar gebied is geprojecteerd. Dat betekent dat auto's vanuit de parkeergarage in de openbare ruimte worden gekatapulteerd. Extra complicerend is dat hier ook nog een voetgangerszone is bedacht. Om auto's op een veilige manier vanuit de parkeergarage in het openbaar gebied te laten invoegen is een horizontale vlak nodig van ca. 5 meter (één autolengte) zodat uitzicht op en van het autoverkeer wordt gewaarborgd. Thans ontbreekt deze ruimte. Daarnaast hinderen auto's die de garage in willen rijden het doorgaande verkeer. Al met al een, uit oogpunt van verkeersveiligheid, onacceptabele situatie. Overigens sluit ons college niet uit dat uit nader studie kan blijken dat er mogelijkheden zijn om de parkeergarage logischer, groter en daardoor ook aantrekkelijker te krijgen.

Het plan heeft een parkeerbehoefte van 61 parkeerplaatsen, terwijl er 43 parkeerplaatsen in het ingediende plan zijn geprojecteerd. Het plan voldoet daardoor niet aan de parkeereis wat tot gevolg heeft dat, in geval van realisatie van dit plan, de parkeerdruk in de omgeving aanzienlijk zal toenemen. De parkeerdruk in dit deelgebied is nu al hoog. In het bidboek is vermeld dat de Initiatiefgroep een lager aantal berekent, namelijk 43 parkeerplaatsen. Ons college is van mening dat de Initiatiefgroep voor een aantal functies te lage parkeernormen aanhoudt. Wij hebben de parkeeropgave berekend op 61 parkeerplaatsen.

Dat betekent overigens niet dat het plan om deze reden niet acceptabel behoeft te zijn. Er kan namelijk in breder verband worden bekeken of er elders extra parkeerplaatsen te realiseren zijn. Ons college heeft recentelijk opdracht gegeven voor een haalbaarheidsstudie

tot het vergroten van de parkeercapaciteit van het Binnenhof. Resultaten van de studie zijn in het eerste kwartaal 2017 te verwachten.

Volkshuisvesting

Bijlage 10 is een ambtelijke beschouwing vanuit het beleidsveld volkshuisvesting. Wat betreft de woningbouwopgave wordt in het plan **de 7 dorpelingen** uitgegaan van de bouw van 8 sociale huurwoningen en 12 vrije sector woningen. Deze verhouding voldoet exact aan de 40-60% verhouding (sociale sector-vrije sector) die uw raad heeft vastgelegd in de Woonvisie. Vooralsnog is het de bedoeling van Schrama B.V. dat men de sociale huurwoningen in eigendom en beheer houdt en de toewijzing wil laten plaatsvinden op de reguliere wijze via het SVNK. Initiatiefnemer staat overigens open voor gesprekken met een woningbouwcorporatie (zoals bijvoorbeeld Kennemer Wonen) over afname van deze 8 sociale huurwoningen. Planindieners is er van op de hoogte dat in de te sluiten vervolgovereenkomst bepalingen worden opgenomen zodat zeker is dat deze huurwoningen voor een lange periode bereikbaar moeten blijven voor mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning. De vrije sector woningen zijn koopwoningen.

In het plan **In Harmonie** zijn 15 woningen geprojecteerd waarvan 8 sociale huurwoningen en 7 vrije sector huurwoningen. Dat is in verhouding ruim 50% in het sociale segment. In het bidboek is als ambitie beschreven dat de 8 sociale huurwoningen voor starters zijn bedoeld. Binnen de huidige regelgeving is het niet mogelijk om te sturen op woningtoewijzing. Daarvoor moet de Huisvestingsverordening gewijzigd worden. Dit betekent dat het product wel geschikt kan worden gemaakt voor starters, maar dat iedereen via het SVNK kan reageren op het product.

In het bidboek is aangegeven dat woningstichting Kennemer Wonen de afnemer van de sociale huurwoningen is. Dit behoeft enige nuance. Kennemer Wonen heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in de mogelijke afname van sociale woningen in het project. Een dergelijk standpunt zal ook naar Schrama B.V. geventileerd worden. Daarbij is door Kennemer Wonen aangegeven dat de woningen zullen moeten voldoen aan een aantal uitgangspunten, wat qua programma onder meer inhoudt: driekamer appartementen, circa 75 m² GBO, levensloop geschikt. Kennemer Wonen heeft initiatiefnemer en de gemeente laten weten dat de afstemming van dit product binnen de ontwikkeling tot op heden niet heeft plaatsgevonden. Om deze reden maakt Kennemer Wonen vooralsnog dan ook pas op de plaats.

In het ambtelijk overleg over het plan In Harmonie op 27 oktober jl. is door de Initiatiefgroep aangegeven dat de gedelegeerd projectontwikkelaar Gedachtegoed als achtervang dient voor Kennemer Wonen. Ons college is hier niet direct door gerustgesteld aangezien projectontwikkelaars in de regel met een ander verdienmodel en dus een andere horizon werken voor wat betreft het in het sociale segment houden van woningen. In het gesprek is door de ontwikkelaar bevestigd dat het niet uitgesloten is dat de woningen, bijvoorbeeld na 10 jaar, verkocht worden met als doel de investering terug te verdienen.

Projectontwikkelaar Gedachtegoed heeft aangegeven geen achtervang te zijn voor de atelierruimtes die op de begane grond van dit blok zijn geprojecteerd. Kennemer Wonen heeft hiervan ook gesteld dat zij deze ruimtes niet afneemt.

Cultuurhistorie

Door de heer E. Mattie van het bureau M&dM (lid van het Q-team) is een cultuurhistorische- en architectuurhistorische beschouwing van beide plannen gemaakt. Het rapport is als *bijlage 7* bij dit voorstel gevoegd. Het oordeel over het plan **de 7 dorpelingen** is dat het goed voegt in de ruimte. Als sterke punten worden genoemd: de diversiteit in de architectonische uitwerking, silhouet, kapvorm, korrel en overige proporties, waarbij een goede balans is gevonden tussen het dorpse van Bergen en de grotere ruimte van het plein. De architectuur is niet alleen divers maar ook representatief, geëigend voor de entree richting centrum. De grote maat vraagt als het ware om accenten. Deze zijn zorgvuldig door het architectenbureau Attika over de gevelwand verspreid. De ruimte, de lucht, tussen de individueel herkenbare blokjes is eveneens sterk en is een stedenbouwkundige karakteristiek die bij de maat en schaal van Bergen past. Het segmenteren van de ruimte komt in het haltermodel goed tot zijn recht, waarbij men vooruitloopt op de ontwikkelingen aan de overzijde.

Voor wat betreft het plan **In Harmonie** worden kritische vraagtekens geplaatst bij een aantal aspecten zoals bijvoorbeeld de kleinschaligheid. Ook de keuze voor een derde plein wordt ongelukkig genoemd. Door de vormgeving wordt de invulling van de ruimte niet bij het dorp getrokken maar ontstaat er een diffuus beeld. De uitwerking en de typologie van de woningen langs de verlengde Dreef zijn niet passend en ook het open laten van de hoek van het bouwblok in combinatie met het doortrekken van de kapvorm van de bestaande bebouwing stuit op kritiek. Deze oplossing wordt zeker creatief geacht maar is sterk gericht op de binnenkant, het nieuwe plein. De relatie met de omgeving is ook hier niet sterk.

Conclusie van de analyse is dat de architect van de **7 dorpelingen** de ruimte in relatie tot de cultuurhistorie beter begrijpt. Feitelijk kan ook geconcludeerd worden dat de uitwerking van het plan **In Harmonie** zoals het in het bidboek beschreven is, in cultuurhistorisch opzicht van onvoldoende kwaliteit is.

D. Is het plan financieel uitvoerbaar?

Onze externe planeconoom dhr. J. Scholten heeft voor beide plannen doorgerekend wat de residuele grondwaarde van het gemeentelijk eigendom is. Het gaat om de consequenties voor de grondexploitatie (grex) Mooi Bergen. Vanwege de financiële belangen van de gemeente worden in dit hoofdstuk alleen de conclusies, de eindgetallen genoemd. De berekeningen zijn voor de raadsleden in vertrouwelijkheid ter inzage gelegd bij de griffier. Het is ons voorstel dat de heer Scholten aanwezig is bij de behandeling van dit onderwerp in de Algemene raadscommissie op 24 november zodat aan het eind van die openbare vergadering een besloten gedeelte is waarin raadsleden nadere vragen kunnen stellen over de berekeningen.

Wat het plan **de 7 dorpelingen** betreft, is de grondwaarde van het in deze ontwikkeling in te brengen gemeente eigendom becijferd op afgerond € 1.230.000. Schrama B.V. heeft bij brief van 30 september 2016 aangegeven dat er is ingestemd met deze berekening en dus deze grondwaarde.

De residuele grondwaarde van het gemeente eigendom in het plan **In Harmonie** is becijferd op afgerond € - 440.000 (negatief). De door Stichting Mooier Bergen aangegeven grondwaarde is in deze berekening gecorrigeerd met de volgende zaken:

- Karel de Grotelaan 15 is buiten beschouwing gelaten.
- Karel de Grotelaan 17 wordt door de gemeente tegen marktwaarde ingebracht.

- De inrichtingskosten, incl. plankosten, van de extra openbare ruimte (met name het plein) is toegevoegd.
- Voor het tekort aan parkeerplaatsen (18 stuks) is een afkoopbedrag opgenomen.

Indien uw raad van mening is dat de gemeente wel de kosten moet dragen van de investeringen in de Huiskamer en het podium, komt hier afgerond € 340.000 bij, waardoor het totale resultaat voor de gemeente Bergen op afgerond € - 780.000 (negatief) komt. Voor de duidelijkheid, dit betreft enerzijds een negatieve grondwaarde en anderzijds een investering, maar door het zo bij elkaar op te tellen zijn de consequenties voor de gemeentelijke financiën helder.

In de op 25 januari 2016 door u vastgestelde grex Mooi Bergen is de grondwaarde van het gemeentelijk eigendom van het plandeel Harmonielocatie, uitgaande van een conservatieve rekenmethode, bepaald op afgerond € 1 miljoen.

Dit betekent dat, indien uw raad besluit dat er medewerking wordt verleend aan het plan In Harmonie, er vanuit de algemene reserve een bedrag van afgerond € 1,4 miljoen moet worden overgeheveld naar de grex Mooi Bergen. Anders ontstaat er een gat in de begroting van de grex hetgeen betekent dat de openbare ruimte in dit project (gedeeltelijk) niet zou kunnen worden aangelegd.

Het totale financiële verschil voor de gemeente Bergen tussen de twee plannen is afgerond € 2 miljoen.

E. Is het plan juridisch uitvoerbaar:

In het plan **de 7 dorpelingen** is een nieuw gebouw voor Bergens Harmonie geprojecteerd aan de Karel de Grotelaan. Bergens Harmonie is nu eigenaar van het huidige pand en wordt ook eigenaar van het nieuwe pand. Schrama B.V. heeft een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van het pand Plein 36. De levering is medio november gepland. Uit notulen van de vergadering van de VVE Rustende Jager maken wij op dat de VVE in privaatrechtelijk opzicht meewerkt aan de beoogde ontwikkeling. Dat strookt met het gegeven dat het bestuur van de VVE Rustende Jager een zienswijze heeft ingediend waarbij de voorkeur voor het plan de 7 dorpelingen is uitgesproken. Tenslotte heeft Schrama B.V. de op marktconforme uitgangspunten gebaseerde residuele grondwaardeberekening geaccepteerd dus het ligt in de rede dat, indien uw raad besluit om met dit plan verder te gaan, het gemeentelijk perceel kan worden ingebracht in de ontwikkeling. Oftewel, in privaatrechtelijk opzicht staan alle seinen op groen. Dit staat uiteraard los van het publiekrechtelijke traject waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben om bezwaar en beroep aan te tekenen.

Wat het plan **In Harmonie** betreft, leest ons college de brief van muziekvereniging Bergens Harmonie zo dat er nog een aantal onduidelijkheden opgehelderd moeten worden. Door Stichting Mooier Bergen is kennelijk nog geen duidelijkheid verschaft over de hoogte van de kosten en wie deze kosten moet gaan betalen. Het is voor het bestuur van de muziekvereniging onduidelijk wat de (bouwkundige) impact is op het huidige gebouw indien er een parkeergarage vlak naast het huidige gebouw wordt gebouwd en er een nieuw gebouw tegen de gevel aan wordt geprojecteerd. Het standpunt van de muziekvereniging is in privaatrechtelijk opzicht wel van belang. Immers, er is tegen het gebouw een nieuw gebouw gepland en praktisch tegen of direct naast het gebouw een parkeergarage gepland.

Een tweede aandachtspunt is in dit verband de bereikbaarheid van het kadastrale perceel Plein 36. Dit perceel heeft vanouds her een in- en uitrit aan het Plein. Het perceel wordt momenteel gebruikt voor bloemenverkoop. De eigenaar van dat perceel is Schrama B.V. Pal voor de in- en uitrit is in het plan In Harmonie het bouwblok met het hotel geprojecteerd. Schrama B.V. heeft inmiddels zijn advocaat ingeschakeld om te bewerkstelligen dat dit perceel bereikbaar blijft vanaf de openbare weg. In *bijlage 15* is het probleem door Schrama B.V. gevisualiseerd. Dat betekent mogelijk dat 1 of 2 traveeën van het geprojecteerde gebouw in die redenatie niet uitgevoerd kan worden. Of dit een terechte stelling is, kan ons college op dit moment nog niet inschatten maar feit is wel dat er een privaatrechtelijk juridisch geschil in het vooruitzicht is gesteld.

Ons college acht dit wel een belangrijk aandachtspunt. De Initiatiefgroep heeft zich in onze optiek niet voldoende in de exacte situatie ter plaatse verdiept. Het enkel constateren dat ontwikkelingen op gemeentelijk eigendom zijn geprojecteerd is niet toereikend. Men had zich ook moeten verdiepen in de vraag of belangen van derden onevenredig in het geding zijn.

Wat betreft de privaatrechtelijke medewerking van de gemeente, blijkt uit de residuele grondwaardeberekening dat er sprake is van een negatieve grondwaarde van € -440.000. Bij een keuze voor plan In Harmonie dient uw raad zich expliciet uit te spreken dat dit akkoord is.

F. Is er een marktpartij voor?

Het plan **de 7 dorpingen** wordt ontwikkeld door Schrama B.V. Deze partij draagt het risico. Schrama B.V. is de eindafnemer/belegger. De vrije sector woningen worden verkocht, de sociale huurwoningen houdt men in eigendom en beheer, tenzij een woningbouwvereniging (bijvoorbeeld Kennemer Wonen) deze woningen afneemt. De parkeergarage wordt bij de parkeergarage onder het complex De Rustende Jager betrokken die Schrama B.V. momenteel ook in eigendom heeft en exploiteert. Voor wat betreft de grote winkelunit van 1205 m² bvo is een huurovereenkomst met Aldi. Voor de bloemenwinkel zijn gesprekken gaande met de huidige ondernemer van Plein 36 en voor de winkelunit op de hoek is nog geen concrete gegadigde.

In het kader van de ontwikkeling van project Mooi Bergen 1.0 is met Schrama B.V. in 2013 een turnkey-koopovereenkomst gesloten voor de afname van 220 ondergrondse parkeerplaatsen. Destijds is door Schrama B.V. in dat kader een bankgarantie overlegd. Indien gewenst en noodzakelijk kan dit anno 2016 weer geleverd worden. Het bedrijf is in onze optiek solvabel. Schrama B.V. is een solide partner. Het plan de 7 dorpingen kan in z'n geheel gerealiseerd worden.

In het plan **In Harmonie** is het uitgangspunt dat een commanditaire vennootschap (CV) het project gaat realiseren. De CV bestaat uit twee elementen: het beherend deel en het financieringsdeel. De stichting Mooier Bergen zal optreden als beherend vennoot. Een gedelegeerd ontwikkelaar zal het project ontwikkelen. Dat is Gedachtegoed.

Het bouwblok met 15 hotelkamers, lobby, cursus- en vergaderruimte en ZZP-werkruimte wordt in eigendom overgedragen aan stichting blooming, waarmee ook een intentieovereenkomst is gesloten. Blooming is voornemens een Art Boutique hotel te exploiteren. Dit ziet deze stichting als een goede aanvulling op het huidige aanbod in Bergen. De in het bidboek opgenomen financiële gegevens voor de hotelkamers zijn gebaseerd op input van blooming. Op 27 oktober jl. heeft een gesprek plaatsgevonden met

de vertegenwoordiger van blooming en in dit gesprek en is aangegeven dat dit onderdeel van het plan uitvoerbaar is.

De v/m brandweergarage wordt eigendom van de CV. Voor de foodmarket heeft de Stichting een huurovereenkomst gesloten met de exploitanten van Organic, momenteel gevestigd aan de Nesdijk. Organic is franchisehouder van het Vlaams Broodhuys en wordt hoofdhuurder van de te verbouwen en uit te breiden v/m brandweerkazerne. In de kaskazerne is ruimte gereserveerd voor een visverkoopzaak. Die partij zal met Organic een huurovereenkomst sluiten. Deze combinatie alsmede de getekende huurovereenkomst geeft een goed en vertrouwenwekkend beeld.

Projectontwikkelaar N. Leijen heeft zich bij de stichting gemeld als afnemer van de ondergrondse parkeergarage. De heer Leijen heeft geen gebruik gemaakt van de door ons geboden gelegenheid voor het geven van een mondelinge of schriftelijke toelichting op de beoogde exploitatie.

Voor de vijf geprojecteerde vrije sectorwoningen is nog geen partij/afnemer gezocht. De stichting voorziet hier geen afzetprobleem. Het college kan dit volgen. De verhuur van deze woningen is beoogd in het zgn. categorie 3 huursegment.

De onzekere elementen in het plan **In Harmonie** zijn de volgende.

- Ons college betreft de stelling dat de gemeente Bergen niet investeert in een nieuw gebouw zoals de Huiskamer.
- Ook voor het podium is geen budget en dus geen geld.
- Muziekvereniging Bergens Harmonie leeft in onzekerheid of er van haar een financiële bijdrage wordt verwacht en opteert voor het plan de 7 dorpelingen.
- De parkeergarage is klein, onlogisch en niet goed uit ontwikkeld (geen mogelijkheid voor rondrijden).
- Er is geen beeld geschetst over de exploitatie van de parkeergarage.
- Duidelijk is dat er geen afnemer is voor de atelierruimtes
- Woningstichting Kennemer Wonen maakt pas op de plaats ten aanzien van het afnemen van de 8 sociale huurwoningen zolang niet duidelijk is of er wordt c.q. kan worden voldaan aan het door de stichting aangegeven programma.

G. Het maatschappelijk draagvlak

Om een beeld te krijgen bij het maatschappelijk draagvlak voor de plannen is de reguliere klankbordgroep Mooi Bergen uitgebreid met eigenaren van panden op het Plein, aan de Karel de Grotelaan en de VVE's van de appartementencomplexen in de directe nabijheid.

Het participatieproces is in overleg met het bestuur van de BBC als volgt opgetuigd. Op 3 oktober kregen beide plannenmakers de ruimte hun plan te presenteren aan de klankbordgroep Harmonielocatie en hebben de leden van de klankbordgroep vragen kunnen stellen. Tijdens de tweede avond op 17 oktober is van gemeentezijde een ruimtelijke analyse gegeven op beide plannen en is de mogelijkheid geboden op basis van een aantal thema's met elkaar te discussiëren. Aan de leden van de klankbordgroep is vervolgens gevraagd uiterlijk 26 oktober een reactie te geven. Dat is uiteraard niet verplicht. Beide avonden zijn voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter in de vorm van de heer Cor van Vliet. Van de avonden is een verslag gemaakt en alle relevante informatie is voor de klankbordgroep leden beschikbaar gesteld op een aparte pagina van de website Mooi Bergen.

Van de volgende 24 personen en vertegenwoordigers van instanties zijn uiterlijk woensdag 26 oktober reacties ontvangen. De reacties zijn gebundeld in *bijlage 16*. Na deze deadline komen dagelijks nog mails binnen met hartenkreten en voorkeuren. De na 26 oktober ontvangen mails worden gebundeld en bij de griffier ter inzage gelegd.

Naam	Adres	Voorkeur
Muziekver. Bergens Harmonie		De 7 Dorpelingen
Groen Platform		In Harmonie
W. Le Mair	Jan Oldenburglaan 9a Bergen	De 7 Dorpelingen
Kon. Horeca Nederland		De 7 Dorpelingen
VvE Hartje Bergen	p/a Plein 37 Bergen	In Harmonie
VvE Dreefzicht	p/a Dreef 23a Bergen	In Harmonie
Stichting Mr. Frits Zeiler		In Harmonie
N. Gaastra/J. Lute	Oude Prinsweg 27 Bergen	In Harmonie
C.M.T. Bontje	Voert 21 Bergen	Geen van beide
J. en G. Ooijevaar	Dorpsstraat 12 Bergen	De 7 Dorpelingen
J. Schaap	Dreef 20 Bergen	In Harmonie
D. van Hoeve	Prinsesselaan 26 Bergen	In Harmonie
VvE Rustende Jager	p/a Plein 16 Bergen	De 7 Dorpelingen
Veilig Verkeer Ned.*		De 7 Dorpelingen
Fietzersbond*		De 7 Dorpelingen
Bewonersver. Bergen Centrum		In Harmonie
J. Grondhout/Y. Bos Eijssen	Karel de Grotelaan 7 Bergen	In Harmonie
J. Bok/P. Vlaarkamp	Karel de Grotelaan 9 en 9s Bergen	In Harmonie
W.T Bello	Karel de Grotelaan 14 Bergen	In Harmonie
J.H. Apotheker	Karel de Grotelaan 13 Bergen	In Harmonie
M.C. van Lammeren	Karel de Grotelaan 15 Bergen	In Harmonie
M. Jansen	Karel de Grotelaan 15 Bergen	In Harmonie
W. Groot	Karel de Grotelaan 66 Bergen	In Harmonie
K. van der Wissel	Karel de Grotelaan 66 Bergen	In Harmonie

* in werkgroep Verkeer

Het zou de soms zeer uitgebreide en grondige benadering van de plannen te kort doen door in dit voorstel een korte en bondige samenvatting te geven van alle beschouwingen en standpunten. Ons college is een ieder erkentelijk voor het gedane werk en heeft goede nota genomen van alle overwegingen.

Er vallen ons twee zaken op: ten eerste dat alle bewoners aan de Karel de Grotelaan, Dreef en Plein (behoudens de VVE Rustende Jager) opteren voor het plan In Harmonie en ten tweede dat er geen enkele reactie van de ondernemers op het Plein is ontvangen. Uit navraag is gebleken dat de ondernemers het vertrouwen in de lokale politiek en het slepende proces rond de vernieuwingen in het centrum van Bergen is verloren. Dat is spijtig en ook een duidelijk signaal dat er nu toch echt een knoop moet worden doorgehakt. De VOB heeft

geen schriftelijke reactie gegeven. Het bestuur van de VOB heeft een ondernemersavond georganiseerd waarin op basis van een aantal stellingen kon worden gestemd maar dit was zo vrijblijvend en niet voldoende representatief dat het bestuur van VOB geen aanleiding ziet uw raad formeel over de uitkomsten in kennis te stellen.

Wat het participatieproces betreft moet ons college helaas constateren dat het doel van de gekozen opzet kennelijk niet helemaal gehaald is. Het idee was dat alle klankbordgroep leden naast de twee presentaties ook tijdig allerlei feitelijke informatie en analyses zouden ontvangen waarop men zich vervolgens kon baseren bij het geven van een reactie. Uit veel reacties maken wij op dat er standpunten worden ingenomen die op aantoonbaar feitelijke onjuistheden zijn gebaseerd. Zo wordt bij herhaling gesteld dat het plan de 7 dorpingen hoger is en dat de openbare ruimte bij de Dreef dit plan smaller wordt, terwijl uit de feitelijke vergelijking blijkt dat beide plannen ongeveer even hoog zijn en de rooilijn bij In Harmonie het meest (7 meter) naar voren komt.

Met name de bewoners aan de Karel de Grotelaan, Dreef en Plein geven aan voorstander te zijn van het plan **In Harmonie**.

Schrama B.V. heeft voor zijn plan **de 7 dorpingen** 375 adhesiebetuigingen ontvangen. Het overzicht met namen is ter inzage gelegd bij de griffier.

In dit verband wil ons college nog kort stil staan bij de brief van het bestuur van de BBC. Deze brief is namelijk aangeboden namens Bergen Totaal, een overlegstructuur tussen de besturen of voorzitters van de alle wijkverenigingen in de kern Bergen. In de brief is vermeld dat hierdoor 1.000 leden zijn vertegenwoordigd. Ons college gaat er van uit dat er binnen deze groep mensen een groot aantal leden inderdaad sympathie heeft voor plan In Harmonie maar wij hechten er, omwille van het duiden van de feiten, aan te melden dat er na de indiening van de plannen geen algemene ledenvergaderingen of achterbanraadplegingen zijn geweest, behoudens de ledenraadpleging van de BBC op 10 oktober.

Overwegingen van ons college

In 2008, bij de start van het project Mooi Bergen was bij de bewoners en actoren in de klankbordgroep sprake van eensgezindheid en groot enthousiasme over de ambitie die we voor het centrum van de kern Bergen wilden nastreven. De doelstellingen van 2008 zijn identiek aan de doelstellingen zoals verwoord in de structuurvisie van 2015. Ons college baseert zich bij de overwegingen op deze doelstellingen en komt vervolgens tot de conclusie.

De doelstellingen die in alle stukken door de jaren heen over Mooi Bergen worden aangehaald, en dus door een ieder worden erkend en omarmd zijn de volgende:

- Creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;
- Verbetering van de entree naar het centrum;
- Verbetering winkelcircuit;
- Combineren van centrumvoorzieningen met wonen;
- Verbeteren verkeerssituatie en het parkeren;
- Verbeteren kwaliteit openbaar gebied.

Creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum

De twee naast elkaar functionerende supermarkten in het plan **7 dorpelingen** gaan zonder twijfel voor veel consumentenbewegingen zorgen. Net zo belangrijk is dat de ingang voor voetgangers naar de openbare parkeergarage in het hart van het plan is gepland. De ondernemers in het centrum gaan hier van meeprofiten. Het gebouw is zo ontworpen dat een logische en aantrekkelijke looproute ontstaat naar het complex Hartje Bergen. In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een logische samenhang met de overige plandelen.

Het ONHN heeft aangegeven dat een hotel in het centrum een goede toevoeging is. Echter, ons college is er niet van overtuigd dat de begane grond invulling van twee bouwblokken die in het plan **In Harmonie** langs de Dreef zijn geprojecteerd (lobby, vergaderruimte en ZZP-werkruimte respectievelijk atelierruimtes) tot een levendiger en meer samenhangend centrum gaan zorgen. Deze bouwblokken zijn qua oriëntatie niet goed gedefinieerd dus is niet duidelijk wat de voor- en achterkant is. Daarnaast is de foodmarket alleen vanaf de Hema zichtbaar. Ons college betwijfelt of de Organic, de ateliers, de Harmonie en de hotelgasten gedurende het hele jaar voor voldoende levendigheid op het nieuwe plein gaan zorgen. In het weekend met lekker weer zal dat zeker wel gebeuren. Maar of dat de andere momenten van het jaar ook is vragen wij ons sterk af. Daarbij komt dat er wat ons betreft, naast de omgeving Ruïnekerk, het nieuwe Dorpsplein en het nieuwe Entreeplein geen behoefte is aan een extra plein.

Verbetering van de entree naar het centrum

De langs de Dreef geprojecteerde bouwblokken in plan **In Harmonie** liggen 7 meter verder naar voren ten opzichte van de rooilijn van de stedenbouwkundige contourenkaart. Dit heeft in onze ogen een absoluut negatief effect op de kwaliteit van de entree. Dit is tijdens het proces om te komen tot de structuurvisie altijd een belangrijk punt geweest voor de inwoners van het centrum. Bij binnenkomst in het centrum is behoefte aan ruimte in de vorm van het groene Entreeplein. Dat beeld is duidelijk minder bij het plan In Harmonie. In het plan de **7 dorpelingen** verandert er niets aan de maat van het groene Entreeplein. Het gebouw is binnen de rooilijn geprojecteerd. Een rooilijn die in een eerder stadium met name op verzoek van de BBC is teruggelegd naar de lijn die in de contourenkaart is opgenomen.

Combineren van centrumvoorzieningen met wonen

Hierover kan ons college kort zijn. In beide plannen zijn op de verdiepingen woningen geprojecteerd. Het plan In Harmonie heeft als extra dat er ook toeristen kunnen overnachten op deze plek.

Verbetering winkelcircuit

Dit aspect ligt in het verlengde van de eerste doelstelling. De winkelrouting in plan **7 dorpelingen** is duidelijk en logisch. De winkelrouting in plan **In Harmonie** is diffuus. Voetgangers moeten, komende vanaf de Deen een keuze maken: of langs de noordzijde van de bouwblokken of langs de zuidzijde. De beschikbare ruimte voor voetgangers langs de noordzijde is krap en niet aantrekkelijk. De route langs de zuidzijde (als dat al

privaatrechtelijk mogelijk is) is ook krap en leidt naar het Harmonieplein, niet naar de overige winkels op het Plein. Dat is niet in lijn met deze doelstelling.

Verbeteren verkeerssituatie en het parkeren

In het plan de **7 dorpingen** is een ondergrondse openbare parkeergarage geprojecteerd van in totaal (samengevoegd met de bestaande) 185 parkeerplaatsen. Bezoekers, komende uit de richting Alkmaar gaan bij de kruising meteen linksaf en onder de grond. Een betere oplossing is niet mogelijk. In het plan de 7 dorpingen krijgt het kruispunt bij de Hema een “rechte kruising”. Dat is het meest verkeersveilig.

In het plan **In Harmonie** is een extra en te kleine ondergrondse parkeervoorziening gepland die alleen bereikbaar is vanaf de hoofdroute. De kruising bij de Hema krijgt een vorm van een bajonet. Dat levert een onoverzichtelijk beeld op voor met name fietsers.

Verbeteren kwaliteit openbaar gebied

Dit onderwerp is nadrukkelijk beschouwd. In het plan **In Harmonie** ontstaan op meerdere plekken te krappe en onaantrekkelijke loopverbindingen die worden geflankeerd door onevenredig hoge gevelwanden. Het Harmonieplein is een extra openbare ruimte maar de vraag is of dit nodig of wenselijk is. Zoals hiervoor betoogd, ziet ons college de meerwaarde niet. Doordat het plan de **7 dorpingen** binnen de rooilijnen van de contourenkaart ligt, is het bij dit plan mogelijk de gewenste ambitie zoals geschetst in de studie Het Haltermodel waar te maken.

Conclusie van ons college

De invulling van plan **In Harmonie** is sympathiek. Echter, in de uitwerking van het concept-idee wringt het. De vertaalslag van de visie naar een concreet uitgewerkt en realistisch plan is in onze optiek niet gelukt. Wat de stedenbouwkundige impact betreft zijn de duidelijke waarschuwing van het Q-team Plus en de alarmerende conclusie uit de cultuurhistorische analyse niet te negeren. De artist impressions uit het bidboek zien er aannemelijk en vriendelijk uit maar feit is dat er “on Bergense” profielen en verhoudingen ontstaan. Dit is geduid in *bijlage 12*.

Het plan de **7 dorpingen** kent een functionele invulling. Wij denken dat twee goed functionerende supermarkten boven een grote openbare parkeergarage voor de geambieerde levendigheid en consument bewegingen gaat zorgen. Het rondje naar het complex Hartje Bergen wordt met het plan de 7 dorpingen afgemaakt. Het plan draagt bij aan een levendiger en meer samenhangend centrum. Qua architectuur is ons college van mening dat de conceptuele benadering en de gevarieerde uitwerking goed aansluiten bij de omliggende bebouwing. Dat geldt niet alleen voor de bebouwing aan het Plein maar ook de overgang naar het woongebied is verantwoord en met zorg vormgegeven. De verhoudingen kloppen in onze optiek.

Schrama B.V. voldoet aan alle randvoorwaarden en uitgangspunten uit de structuurvisie en het Beeldkwaliteitskader. Het plan voldoet aan de planologische overwegingen, is financieel en privaatrechtelijk uitvoerbaar en met de inschakeling van het architectenbureau Attika is

een enorme kwaliteitssprong gemaakt. Wij hebben er vertrouwen in dat het plan de 7 dorpingen de juiste invulling voor deze locatie is.

De invulling van dit plandeel gaat voor de komende decennia in stedenbouwkundig opzicht het beeld van de entree van Bergen bepalen. De investering in ruimtelijke kwaliteit als inpassing in het centrum van Bergen dient daarom ook voor de lange termijn gewaarborgd te zijn. Deugdelijke inpassing in de omgeving en het cultuurhistorisch perspectief zijn hierbij essentieel. Goed ingepast vastgoed kan alle trends en functies in zich opnemen zonder nog langer ingericht te zijn voor een specifieke functie. Dit gaat in onze optiek op voor het plan de 7 dorpingen. Het gaat niet op voor plan In Harmonie.

Onze conclusie is dat voor het plan **de 7 dorpingen** gekozen moet worden.

Is er een mix te maken tussen de plannen?

Aangezien beide plannen uit gaan van verschillende principes is het niet mogelijk fysiek een combinatie te maken van beide plannen. De heer Schrama heeft eerder ook aangegeven dat een samenwerking voor hem geen meerwaarde heeft. Ons college ziet wel mogelijkheden om de goede elementen uit het plan In Harmonie op een bepaalde manier terug te laten komen in het project Mooi Bergen. Zoals eerder is overwogen, is Schrama bereid in gesprek te gaan met Kennemer Wonen over de afname van de sociale huurwoningen. Op de hoek van het te bouwen complex is de winkelruimte nog niet ingevuld. Wellicht dat de ondernemers van Organic hier alsnog een kans voor zichzelf zien. Het kunstconcept van blooming vinden wij een fraaie aanvulling voor het centrum. In de Structuurvisie Mooi Bergen is voor wat betreft het aan de overzijde gelegen plandeel Winkelhart nadrukkelijk de optie open gehouden voor de komst van een hotel. Wellicht dat private partijen hier mogelijkheden in zien. De Huiskamer ziet ons college op een andere wijze ingevuld. Hierover volgt voor het eerste kwartaal van 2017 een voorstel aan uw raad. Muziekvereniging Bergens Harmonie krijgt een mooi en nieuw gebouw op een andere stek. En het belangrijkste: er is een duidelijke stedenbouwkundige setting met twee mooie pleinen in de vorm van het Dorpsplein en het Groene Entreeplein.

Tenslotte

Ofschoon de initiatiefnemers van het plan In Harmonie niet enthousiast zullen zijn over ons standpunt, hecht ons college er aan te benadrukken dat aan deze betrokken groep Bergenaren een compliment moet worden gemaakt voor al het werk en de energie die hier is ingestopt en ook het uiteindelijke resultaat dat men heeft behaald.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Het betreft een principiële besluit. Volgende stap in het proces is dat er een concept ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:

- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking.

Extern overleg gevoerd met: De CCK is op basis van de twee bidboeken in haar reguliere vergadering op 3 oktober jl. tot de conclusie gekomen dat het plan In Harmonie beter aansluit bij de dorpse schaal.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

n.v.t.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Vaststelling van het bestemmingsplan is gepland in het vierde kwartaal 2017.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Ten behoeve van uw vergadering in januari/februari 2017 krijgt u een voorstel over de herijking van de grex. De financiële consequenties van het te nemen principebesluit zullen in dat kader worden verwerkt.

Risico's

Indien uw raad voor plan In Harmonie kiest moet niet uitgesloten worden dat Schrama B.V. hiertegen zal ageren met de stelling dat er is voldaan aan de intentieovereenkomst en er aanleiding is met dit bedrijf een vervolgovereenkomst te sluiten. De exacte impact van een dergelijk scenario is nog niet in beeld.

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris):

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Het betreft een principiële besluit over de invulling van de Harmonielocatie. Dat is de bevoegdheid van de raad.

Ter inzage gelegd bij de griffier:

- Twee residuele grondwaardeberekeningen;
- Intentieovereenkomsten In Harmonie met partijen;
- Lijst met 375 handtekeningen voor plan de 7 dorpingen;
- Ontvangen mails na 26 oktober.

Bijlagen:

1. Schetsontwerp plan de 7 dorpingen
2. Bidboek plan In Harmonie
3. Advies dhr. P. Moers
4. Advies Q-team Plus
5. Vergelijking plannen in stedenbouwkundig opzicht van dhr. A. Trompert
6. Ruimtelijke- en functionele inpassing van mw. M. Vos
7. Cultuurhistorische beschouwing van dhr. E. Mattie
8. Ambtelijke toetsing vanuit beleidsveld voorzieningen/accommodatiebeleid
9. Ambtelijke toetsing vanuit beleidsveld Kunst en cultuur
10. Ambtelijke toetsing vanuit beleidsveld volkshuisvesting
11. Beschouwing door ONHN vanuit beleidsvelden toerisme en recreatie
12. Tweetal profielen plan In Harmonie
13. Haalbaarheidsonderzoek bureau RMC inzake uitbreiding Aldi en Albert Heijn
14. Drietal tekeningen met de kruising bij Hema/bibliotheek
15. In- en uitritsituatie Plein 36, getekend door Schrama B.V.
16. Reacties klankbordgroep Harmonielocatie

Bergen, 8 november 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester