

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	30 juni 2020
Zaaknummer	:	BB20.00307
Voorstelnummer	:	RAAD200088
Commissie	:	
Commissie	:	
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Team Plannen en Projecten
Telefoonnummer	:	
Bijlagen:	:	

Onderwerp:	– Ontwikkelingen centrum Bergen
-------------------	---------------------------------

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. Te kiezen voor de in dit voorstel opgenomen variant 'Samenspraak' voor de oplossingsrichting in het centrum van Bergen;
2. In te stemmen met het aangaan van de vaststellingsovereenkomst tussen de besloten vennootschap Schrama BV en de gemeente Bergen d.d. 9 juni 2020 bij dit voorstel opgenomen als bijlage 1;
3. De memo 'Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie' d.d. 20 december 2019 bij dit voorstel opgenomen als bijlage 5 vast te stellen;
4. De voorbereiding en bekendmaking van de op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten voor de realisatie van toekomstige ontwikkelingen op de Harmonielocatie ex artikel 3.30 Wro gecoördineerd te laten verlopen;
5. In te stemmen met het aangaan van de koopovereenkomst voor de locatie Bergerweg 123-125 te Bergen tussen Scholten Domus B.V., de heer Robertus Wilhelmus Petrus Scholten en Mevrouw Mieke Ravenhorst en de gemeente Bergen NH d.d. 24 juni 2020 bij dit voorstel opgenomen als bijlage 2;
6. In te stemmen met het aangaan van de koopovereenkomst voor de locatie Bergerweg 123-125 te Bergen tussen de gemeente Bergen en Aldi Vastgoed B.V. d.d. 24 juni 2020 bij dit voorstel opgenomen als bijlage 4;
7. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst tussen Aldi Vastgoed B.V. en de gemeente Bergen d.d. 24 juni 2020 bij dit voorstel opgenomen als bijlage 3;
8. De memo 'Ruimtelijke randvoorwaarden Scholtenlocatie' d.d. 18 juni 2020 bij dit voorstel opgenomen als bijlage 6 vast te stellen;
9. De voorbereiding en bekendmaking van de op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten voor de realisatie van toekomstige ontwikkelingen op de Scholtenlocatie ex artikel 3.30 Wro gecoördineerd te laten verlopen;
10. De gemeenteraad te vragen een krediet van ██████████ beschikbaar te stellen voor de aankoop van het Scholtenterrein.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Dit voorstel voorziet in een poging om de op de Harmonielocatie een meer gedragen en bestuurlijk aanvaardbare ontwikkeling tot stand te brengen. Daarbij wordt voorgesteld om de op de Harmonielocatie beoogde Aldi-supermarkt te laten exploiteren op de zgn. Scholtenlocatie en tevens in het raamwerk voor een alternatief plan voor de Harmonielocatie. Het bestrijkt een deel van de daarvoor benodigde besluitvorming en vormt de basis voor vervolgbesluiten.

Het eerste deel van het bestuursrechtelijke traject ziet (naast separate oplegging tot geheimhouding) in de vaststelling van ruimtelijke randvoorwaarden en voorstellen tot gecoördineerde besluitvorming. In de privaatrechtelijke context betreft dit collegeadvies de door betrokken partijen gemaakte afspraken. Deze zijn vervat in een viertal overeenkomsten (zie bijlagen), met de inhoud waarvan uw raad gevraagd wordt in te stemmen.

KEUZERUIMTE

In dit voorstel worden drie opties gegeven voor de oplossingsrichting in het centrum van Bergen. Hoewel het college u voorstelt te kiezen voor de variant 'Samenspraak' staat het uw raad natuurlijk vrij hierin een eigenstandige afweging te maken.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Sinds het vertrek van de stoomtrein Bello is de herinrichting van het centrum van het dorp Bergen onderwerp van politieke discussie. Na diverse pogingen te komen tot een gedragen plan voor herontwikkeling is in 2015 de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 vastgesteld. Rond de vaststelling van deze visie en het latere bestemmingsplan is veel te doen geweest. Voor- en tegenstanders van met name de ontwikkeling op de Harmonielocatie hebben elkaar tot nu niet gevonden in een gemeenschappelijke visie op de locatie. De grootste hobbel op de weg naar eensgezindheid was en is de bestuurlijke wens te voorzien in een grote locatie voor de te kleine Aldi, thans gevestigd aan de Jan Oldenburglaan, op de Harmonielocatie.

In april 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor de Harmonielocatie, het bestemmingsplan de Zeven Dorpelingen, vernietigd. De voornaamste, maar niet enige, reden voor de vernietiging van het vaststellingsbesluit lag in de onduidelijkheid van de gevolgen van het plan op de Natura 2000 gebieden. In rechte is niet vast komen te staan of, en zo ja in hoeverre, de stikstofdepositie die het plan genereert significant verslechterende effecten op de natuur heeft. Deze uitspraak past daarbij in de lijn van de uitspraak van de Afdeling rond de PAS-zaken.

Door het college zijn parallel aan een poging tot herstel van het bestemmingsplan vanaf de zomer van 2019 gesprekken gevoerd met diverse belanghebbenden om te komen tot een invulling van het centrum die in bredere kring op instemming zou kunnen rekenen. Deze aanpak heeft later ook zijn plaats gevonden in de Focusagenda op het Formatieakkoord zoals deze door de gemeenteraad in oktober 2019 is vastgesteld.

Duidelijk is dat aan ongewijzigde voortzetting van het plan De Zeven Dorpelingen op de Harmonielocatie een drietal onzekerheden kleven. Ten eerste is onduidelijk of een nieuw

bestemmingsplan (dan wel uitgebreide omgevingsvergunning) juridisch houdbaar is. Ten tweede kleven aan ongewijzigde doorzetting enkele bestuurlijke onduidelijkheden. Zo is bijvoorbeeld het maatschappelijke draagvlak voor ongewijzigde voortzetting op zijn minst moeilijk meetbaar dan wel ten dele afwezig. Ten derde is er ook politiek verdeeldheid over het nemen van een ongewijzigd herstelbesluit. Dit dossier is reeds meermaals in de raad behandeld en er bestaat binnen de raad geen consensus over gewenste (en mogelijke) oplossingen.

Aan gewijzigde voorzetting of totale stopzetting van de ontwikkeling op de Harmonielocatie kleven ook, aanzienlijke, risico's. Zo is met de ontwikkelaar, Schrama BV, een anterieure overeenkomst gesloten die het niet mogelijk maakt om 'zo maar' de ontwikkeling te staken zonder aanzienlijke schadevergoedingen. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met eventuele claims van de grootste toekomstige huurder van Schrama BV, Aldi. Aldi heeft namelijk als derde een positie waar wij rekening mee moeten houden. Een eerdere voorzichtige schatting van deze claims lieten al zien dat alleen Schrama BV al 2.2. miljoen kon claimen olopend tot een veelvoud van dit bedrag. Een tweede probleem bij gewijzigde voortzetting of totale stopzetting is het tot stilstand komen van de herontwikkeling van het centrum. Niet alleen komen hier diverse bestuurlijke doelstellingen in het gedrang, ook zullen gemaakte (plan)kosten vervroegd moeten worden afgeboekt. Het is daarnaast ook niet uit te sluiten dat toekomstige ontwikkelingen in het centrum geen doorgang kunnen vinden nu de gemeente mede afhankelijk is van Schrama gelet op zijn grondpositie in het centrumgebied. Politiek bestaat er eveneens verdeeldheid over gewijzigde voorzetting dan wel stopzetting van de ontwikkeling.

Hieronder worden voor het hierboven geschetste bestuurlijke vraagstuk drie oplossingsrichtingen uitgewerkt. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te besluiten van welke optie gebruik wordt gemaakt. Enkel optie 2 kan zonder expliciet besluit van de gemeenteraad intreden. Bij stilzitten van of gebrek aan overeenstemming in de raad zal optie 2 onvermijdelijk de realiteit worden.

Optie 1: 'Nuloptie':

In deze optie, de Nuloptie, wordt onverkort uitvoering gegeven aan de eerdere raadsbesluiten over de Harmonielocatie en de Anterieure exploitatieovereenkomst van 3 oktober 2017. In deze optie zou de gemeente zich inspannen om alsnog op de Harmonielocatie de realisatie van het plan de Zeven Dorpelingen en daarmee de komst van een Aldi-supermarkt planologisch mogelijk te maken. In de procedure bij de Afdeling is niet 'het bestemmingsplan' als zodanig vernietigd maar het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad. De reguliere gang van zaken is dat de procedure weer wordt opgepakt daar waar deze vlak voor het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad stond. Deze optie geniet de voorkeur van Schrama B.V. en Aldi. Of deze optie uiteindelijk ook als resultaat heeft dat de realisatie van het voorgenomen plan de toetsing bij de Afdeling doorstaat, is niet op voorhand te zeggen.

De vijf te repareren punten (genummerd naar de daaraan gerelateerde overwegingen uit de Afdelingsuitspraak) zijn:

- (1) Overweging 10.2 – 10.7: Wet natuurbescherming (Wnb) (1-op-1 inpassing; passende beoordeling): op te lossen met onderzoek dat op voorhand significante effecten uitsluit of een nieuwe passende beoordeling, al dan niet met PAS - systematiek (afhankelijk van de in mei te verwachten uitspraak van de Afdeling);

- (2) Overweging 17 – 17.3: Parkeernorm (verwijzing naar beleidsregel): opnemen verwijzing naar juiste en duidelijke beleidsregel (wellicht zekerheidshalve nieuw vast te stellen);
- (3) Overweging 25.1 – 25.2: Functieaanduiding 'parkeergarage' op gronden met tuinbestemming: correct, was tijdens zitting al aangegeven; is eenvoudig op te lossen in bestemmingsplan;
- (4) Overweging 26.4: Planregel artikel 5, lid 5.2.2 sub b zinledig: correct, was tijdens zitting al aangegeven; is te verbeteren in nieuw bestemmingsplan;
- (5) Overweging 28 – 28.2: bouwhoogte 40 meter overbodig: correct, was tijdens zitting al aangegeven; is te verbeteren in nieuw bestemmingsplan.

Zeker de laatste drie, mogelijk vier, punten zouden voor de Afdeling geen reden zijn geweest voor vernietiging, maar waarschijnlijk hebben geleid tot een zgn. bestuurlijke lus. Zo niet ten aanzien van het eerste punt (passende beoordeling Wnb).

Duidelijk is dat dit eerste punt, het niet op voorhand kunnen uitsluiten van significant negatieve effecten op de gevoelige habitattypes binnen de omliggende Natura 2000 gebieden, een probleem is dat niet alleen bij dit project voortkomt. In heel Nederland liggen projecten stil vanwege de Afdelingsuitspraak^[1] van 29 mei 2019 over het PAS. De gemeente en Schrama verschillen op dit punt overigens van mening. Schrama B.V., hierin ondersteund door Aldi, is de mening toegedaan dat herstel onverkort mogelijk is door het bestemmingsplantraject te verlaten en in plaats daarvan te kiezen voor een uitgebreide omgevingsvergunning. De gemeente acht de uitkomst van deze route op zijn minst onduidelijk. De gemeente en Schrama B.V. zijn op dit moment verwickeld in een juridische procedure (bezwaarfase) over de uitvoering van deze route.

Indien voor deze route wordt gekozen, herleeft tevens de bij college en gemeenteraad genoegzaam bekende staatsteunprocedure. Door zowel de Stichting Mooier Bergen als Olie B.V. is een klacht ingediend bij de Europese Commissie over het project de Zeven Dorpelingen. De uitkomst van dit traject laat zich lastig inschatten binnen het kader van dit voorstel.

Als het bestemmingsplan wordt herzien zal mogelijk ook, opnieuw, moeten worden gekeken naar de behoefte van een supermarkt van de eerder ingeplande grootte en enkele andere eerder verrichte onderzoeken zullen moeten worden geactualiseerd. Ook de uitkomst van dit traject laat zich moeilijk inschatten binnen het kader van dit voorstel.

Verder wordt ook het politieke en maatschappelijke draagvlak voor de ontwikkeling op de Harmonie-locatie door de Nuloptie niet vergroot. In tegendeel, de gemeenteraad heeft in zijn focusagenda aangegeven geen voorstander te zijn van onverkorte uitvoering van de eerdere plannen en in de richting van de Stichting Mooier Bergen en de Bewonersvereniging Bergen Centrum zijn de afgelopen maanden bestuurlijk ook andere verwachtingen gewekt. Tevens is het afzien van deze supermarkt in het bestemmingsplan voor enkele partijen speerpunt geweest tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van 2018.

Financieel verdient deze optie overigens wel overweging. Bij de Nuloptie hoeven namelijk minder, of zelfs geen, gemaakte plankosten te worden afgeboekt en de gemeente loopt – wanneer zij met Schrama B.V. een akkoord zou bereiken over de te volgen ruimtelijke procedure – minder of geen kans door Schrama B.V. of Aldi te worden aangesproken op grond van wanprestatie of onrechtmatige daad. Gelet op de eventuele omvang van een

^[1] ECLI:NL:RVS:2019:1603

schadeclaim conform het hierna te bespreken scenario, wordt met de Nuloptie een financieel risico voor de gemeente weggenomen. Daarnaast past deze optie beter in het gemeentelijk ruimtelijk beleid en heeft deze invulling nog steeds de stedenbouwkundige voorkeur.

Optie 2: 'Onmiddellijke opzegging'

In deze optie wordt de overeenkomst met Schrama B.V. onmiddellijk en ongemotiveerd opgezegd. De uitspraak van de Afdeling biedt naar huidig inzicht van de gemeente echter geen grond tot opzeggen van de overeenkomst. Artikel 21 van de overeenkomst voorziet daar niet in. Dit is door zowel de gemeentelijke advocaat Houthoff als door het kantoor van de landsadvocaat Pels Rijcken bevestigd. Volgens artikel 6.3 van de anterieure overeenkomst kan de vernietiging door de Afdeling wel worden gezien als een belemmering van publiekrechtelijke aard: "de gevolgen van (...) beslissingen van de bestuursrechter". De overeenkomst bevat daarvoor een overleg- en inspanningsverplichting voor partijen om de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken "bijvoorbeeld door planaanpassing".

Wordt gekozen voor het opzeggen van de overeenkomst, dan is de gemeente naar alle waarschijnlijkheid schadeplichtig richting Schrama B.V., voor de door haar gemaakte kosten, maar mogelijk ook voor de geleden en nog te lijden schade. Schrama zou overigens ook kunnen proberen nakoming van de overeenkomst te vorderen.

De gemeente heeft ingeval wordt gekozen voor deze optie echter niet alleen te maken met een vordering vanuit Schrama B.V. maar naar alle waarschijnlijkheid ook van Aldi op basis van de in de rechtspraak verankerde derdenwerking van overeenkomsten. Hoewel verplichtingen, van een overeenkomst tussen partijen in beginsel alleen voor die partijen gelden, kan wanprestatie van een van die partijen (in dit geval de gemeente) onder bepaalde omstandigheden ook een schadevergoedingsverplichting jegens een derde (Aldi) opleveren. Schrama B.V. heeft de gezamenlijke claims becijferd op ca. 12 miljoen euro op basis van de geschatte gemaakte kosten voor de ontwikkeling van het plan de Zeven Dorpelingen, gedeelde ontwikkelwinst en de door Aldi mis te lopen inkomsten vanuit de nieuwe winkel gerekend over een tijdspad van twintig jaar

Naar verwachting zal een rechtsgang (eerst een bestuursrechtelijke procedure via bezwaar en beroep in twee instanties en tevens een civielrechtelijke procedure in eventueel drie instanties) maximaal tussen de 9 en 12 jaar duren. In die tijd kan er op de Harmonielocatie mogelijk niet worden ontwikkeld omdat Schrama B.V. naar verwachting via een kortgeding procedures die zijn plan onmogelijk maken zal proberen stil te laten leggen. Ook zullen de gemaakte plankosten voor de Harmonielocatie in dit geval in een keer moeten worden afgeboekt. Dit zal neerkomen op een bedrag van rond de € 1,1 miljoen.

Dit model kent niet alleen negatieve punten. De gemeente zou bij een keuze voor deze optie richting die bewoners, die tegen het plan de Zeven Dorpelingen zijn, kunnen laten zien dat zij tot het uiterste gaat om dit plan tegen te houden. Ook de termijn die zit tussen het besluit en de daadwerkelijke gevolgen kan positief worden beoordeeld door politieke partijen die op korte termijn willen richting hun achterban een signaal willen afgeven.

Bij deze optie is van belang dat dit het scenario is dat zal worden verwezenlijkt als de gemeenteraad geen besluiten neemt over de invulling van de Harmonielocatie. Ook stilzitten zal tot confrontatie leiden.

Optie 3: 'Samenspraak'

In deze optie, Samenspraak, wordt een ontwikkeling gerealiseerd waarbij afscheid wordt genomen van de vestiging van de Aldi op de Harmonielocatie zonder dat hierbij de ontwikkeling tot stilstand komt en waarbij voor alle betrokken partijen een aanvaardbaar eindscenario wordt bereikt. De verkenningen van deze optie zijn in de zomer van 2019 door het college opgestart en door de raad omarmt in de in oktober 2019 aangenomen Focusagenda.

Deze optie voorziet in de gezamenlijke beëindiging van de huidige anterieure overeenkomst met Schrama B.V. waarmee wordt afgezien van realisatie van een Aldi op de Harmonielocatie, de relocatie van Aldi naar een locatie buiten het centrum (de Scholtenlocatie), de versnelde realisatie van de ontwikkeling op de Scholtenlocatie en de versnelde realisatie van een nieuwe ontwikkeling op de Harmonielocatie. De voorgenomen ontwikkeling op de Harmonielocatie is conform de uitgangspunten van de Stichting Mooier Bergen en de Bewonersvereniging Bergen Centrum. Hieronder wordt dit voorstel per punt uitgewerkt. Het gaat daarbij om complexe juridische verhoudingen die zijn vastgelegd in een viertal overeenkomsten.

Indien de optie 'Samenspraak' wordt uitgevoerd en volledig tot succes wordt gebracht kan de gemeente het dossier omtrent de Harmonielocatie eindelijk sluiten. Schrama, Aldi en de gemeente hebben daarna geen claims meer jegens elkaar. Schadevergoedingen worden vastgesteld, de gemeente voorziet in woningbouw in het centrum, er komen extra parkeerplaatsen in het centrum, de Aldi heeft een nieuwe locatie buiten het centrum en er worden extra woningen bovenop het bestaande woningbouwprogramma gerealiseerd. Deze optie kan leiden tot een relatief beperkte schadevergoeding en is daarom financieel interessant om te verkennen. Het dossier Harmonielocatie staat daarmee niet verder in de weg aan het tot kalmte brengen van de politieke en maatschappelijke onrust van de afgelopen jaren.

Deze optie is nieuw. De twee andere opties (de Nuloptie en Onmiddellijke opzegging) waren al eerder bij college en gemeenteraad bekend. Deze optie betekent echter wel een meer complexe samenloop van ontwikkelingen, rechten en verplichtingen, met aanvullende risico's. Daarom wordt deze optie hieronder uitvoeriger besproken.

1. Planologisch

1.1. Harmonielocatie

Voor de Harmonie-locatie wordt niet langer een ontwikkeling voorgesteld die voorziet in de relocatie van de Aldi supermarkt. In plaats daarvan is een programma beoogd dat vrijwel gelijk is aan de ontwikkeling conform de visie Mooi Bergen 1.0. In het voorstel komt geen supermarkt op de Harmonie-locatie, maar wordt andersoortig winkelruimte op de locatie gerealiseerd met extra woningbouw (ten opzichte van het voormalige plan De Zeven Dorpelingen). In overleg met de Stichting Mooier Bergen en de Bewonersvereniging Bergen Centrum zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor zo een ontwikkeling vormgegeven. Een ontwikkelaar is nog niet aangezocht. Wel heeft een beperkte marktverkenning plaatsgevonden op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden waaruit blijkt dat het nieuwe programma ontwikkelbaar is. Met Schrama BV zijn afspraken gemaakt over de beëindiging van de anterieure overeenkomst, de inbreng van zijn gronden en de afname van een eventueel te realiseren parkeergarage. De gemeente realiseert de parkeergarage en draagt deze onder een (later vast te stellen) marktconforme, getaxeerde, waarde over ter exploitatie aan Schrama. Na vaststelling van de randvoorwaarden wordt de komende tijd het

bestemmingsplan de Zeven Dorpelingen aangepast en in procedure gebracht. Het in dit kader door de raad te nemen coördinatiebesluit zorgt voor de start en gelijk de benodigde snelheid in dit proces. Na het aanzoeken van een ontwikkelaar zal die worden gevraagd een plan te maken binnen het vastgestelde bestemmingsplan en hierover te participeren met de omgeving.

1.2. Locatie Scholten

Wanneer Aldi niet langer wordt gehuisvest op de Harmonielocatie blijft zij in een te klein pand achter. De gemeentelijke wens Aldi te voorzien van een grotere locatie blijft dan bestaan. De gemeente heeft namelijk geen baat bij het definitieve vertrek van de Aldi, hetgeen zal plaatsvinden tenzij een andere gepaste locatie kan worden gevonden. Ook kon Schrama BV door haar contractuele verhouding met Aldi niet zonder meer afzien van realisatie van het plan de Zeven Dorpelingen. Schadeclaims van Aldi treffen daarbij mogelijk ook de gemeente. Om die beide redenen is gezocht naar een alternatieve locatie voor Aldi. Die locatie zoektocht was niet eenvoudig. Locaties in het centrum zijn niet beschikbaar of vielen snel af. Locaties buiten het centrum zijn eveneens spaarzaam en provinciale regelgeving laat weinig tot geen ruimte voor realisatie van een supermarkt in 'maagdelijk' weiland. Ook beschikbaarheid van locaties rond het centrum speelde hierbij een rol – een locatie moet wel te verwerven zijn. Na lang zoeken zijn gesprekken gestart over de verwerving van de Scholten-locatie aan de Bergerweg 123-125. De locatie is op dit moment in gebruik als horecagroothandel en is mogelijk te gebruiken als ontwikkellocatie voor Aldi. De gesprekken met de eigenaars hebben uiteindelijk geleid tot een koopovereenkomst. De overeengekomen prijs is hoog, maar laat zich ook goed verklaren. Ten eerste is door de familie Scholten aangegeven slechts mee te willen werken aan verkoop als dit relocatie naar een bedrijventerrein in de regio mogelijk zou maken. Die relocatie brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Door de familie zijn die kosten voor ons in hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt. Daarnaast was deze locatie de enige locatie die voor verwerving en realisatie in aanmerking kwam. De gemeente onderhandelde niet vanuit een sterke positie, hetgeen zijn reflectie vindt in de prijs van het terrein. De aankooprijks weerspiegelt zich ook in het voorgestelde programma. Dit programma is zo ingericht dat wordt gepoogd in ieder geval geen verlies voor de gemeente op de doorverkoop te zekeren. Uiteindelijk voorziet het programma in de realisatie van een supermarkt van 1495m² en 38 'vrije sector' woningen. Voor deze locatie zullen wij na instemming door de raad een bestemmingsplan in procedure brengen. Het coördinatiebesluit voor de Scholtenlocatie vormt hiervoor het startschot. De voorgenomen planning is dat voor medio oktober 2020 de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van de Scholtenlocatie is Houthoff gevraagd uiteen te zetten of en zo ja op welke manier deze ontwikkeling in te passen is binnen het provinciale beleid. De conclusie van de, als bijlage 9 bij dit voorstel opgenomen memo is:

“Naar ons oordeel kan in voldoende mate ruimte worden gevonden voor het standpunt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleid en de regionale afspraken. Wel is daarvoor vereist dat op meerdere onderdelen een gedegen onderbouwing kan worden gegeven in lijn met het provinciale beleid en de regionale afspraken. Bovendien is regionale afstemming (met de betrokken regiogemeenten) vereist voor in ieder geval de beoogde woningen en appartementen.”

In de memo Ruimtelijke randvoorwaarden Scholtenlocatie, die als bijlage 6 is opgenomen bij dit voorstel, zijn op hoofdlijnen de voorwaarden voor een ontwikkeling op deze locatie beschreven. In een samenwerkingsverband tussen de architect van Aldi, de ervenconsulent van Mooi Noord-Holland, de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeentelijke

stedenbouwkundige zal worden onderzocht of een juiste ruimtelijke inpassing van het programma kan plaatsvinden, bijvoorbeeld in de verschijningsvorm van een (vergroot) boerenerf. Om een goede balans te vinden tussen programma en landschappelijke waarden zal ook nader onderzocht worden of er een visie gemaakt zal worden voor de hele zone tussen de Nesdijk en de Bergermeer.

2. Juridisch

Voor deze optie zijn diverse overeenkomsten gesloten met derden. Hieronder wordt de inhoud van vier van deze overeenkomsten beknopt beschreven. De tussen partijen gemaakte afspraken zien deels op de ontvlechting van de bestaande contractuele relatie tussen de gemeente en Schrama B.V. als ontwikkelaar van de Harmonielocatie (en achterliggend tussen Schrama B.V. en haar beoogde huurder Aldi Vastgoed B.V.). Daarnaast gaat de gemeente nieuwe, financieel ver strekkende, verplichtingen aan met Scholten Domus B.V. c.s. als huidige eigenaren van de alternatieve locatie en Aldi Vastgoed B.V. als toekomstig eigenaar en exploitant van de supermarkt aldaar. De gevolgen en mogelijke risico's worden onder 3.3 weergegeven.

2.1. Vaststellingsovereenkomst Schrama BV Gemeente Bergen d.d. 9 juni 2020

De vaststellingsovereenkomst legt de voorwaarden vast tussen de gemeente en Schrama B.V. voor de ontbinding van de Anterieure Exploitatie-overeenkomst Harmonielocatie Schrama BV Gemeente Bergen d.d. 3 oktober 2017. De overeenkomst regelt de beëindiging van de AOK en de intrekking van het lopende bezwaar van Schrama B.V. tegen de buitenbehandelingstelling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het plan de Zeven Dorpelingen. De overeenkomst biedt ruimte voor de ontwikkeling van een alternatief plan op de Harmonielocatie, waarbij Schrama B.V. zich verplicht medewerking te verlenen aan dit alternatieve plan en zich te onthouden van eventueel bezwaar en beroep. Schrama B.V. verkrijgt een recht op afname van de in het alternatieve plan te realiseren parkeervoorziening en verplicht zich zijn gronden op de locatie in te brengen. Schrama B.V. ontvangt van de gemeente een bedrag van maximaal € 1.5 mln voor gemaakte kosten. Schrama B.V. dient deze inzichtelijk te maken en in redelijkheid aannemelijk te maken dat deze in verband staan tot de realisatie van het eerdere project. De gemeente kan desgewenst laten toetsen. Het is dus niet uitgesloten dat dit maximumbedrag niet bereikt wordt. Tegenover deze kostenvergoeding staat een recht van de gemeente om gebruik te maken van producten die bij de ontwikkeling van het project zijn gerealiseerd, zoals het bestemmingsplan en het auteursrecht op de tekeningen. Daarnaast ontvangt Schrama B.V. een bedrag van maximaal € 0,5 mln als vergoeding van geleden schade. Ook deze schade moet Schrama B.V. inzichtelijk maken. Daarnaast bevat de overeenkomst een terugvaloptie. Onder 2.5 wordt hier nader op ingegaan. De overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat Aldi afstand doet van haar rechten uit de huurovereenkomst met Schrama B.V.

2.2. Koopakte Bergerweg 123-125 te Bergen d.d. 15 juni 2020

De koopovereenkomst tussen Scholten Domus B.V., de tot de familie Scholten behorende eigenaren van de naastgelegen bedrijfswoning en de gemeente is een relatief standaard vormgegeven koopovereenkomst. De overeenkomst regelt de verkoop en levering van de gronden en opstallen aan de Bergerweg 123-125 tegen een koopsom van [REDACTED]. Rond eventuele verontreiniging van het perceel voorziet de overeenkomst in uitvoering van een bodemonderzoek en verrekening van eventuele kosten nodig voor sanering voor vervuiling die door verkoper mocht zijn veroorzaakt. De overeenkomst komt tot stand onder, onder

meer, de opschortende voorwaarde van vaststelling door de gemeenteraad medio oktober 2020 van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie dat voorziet in de realisatie van het door Aldi voorgestelde bouwprogramma.

2.3. Anterieure overeenkomst locatie Bergerweg, Gemeente Bergen / Aldi d.d. 24 juni 2020

De Anterieure overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Aldi regelt de ontwikkeling van het door Aldi voorgestelde programma op de Scholtenlocatie. Aldi koopt de Scholtenlocatie in bouwrijpe staat van de gemeente nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. In de overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over de plankosten (deze vormen onderdeel van de koopsom) de openbare ruimte en het bouwplan. Ook regelt de overeenkomst het scenario waarin de planvorming onverhoopt zou stranden. Mocht dit het geval zijn dan ontstaat er een inspanningsverplichting voor de gemeente om mee te werken aan een vestiging van de Aldi op een andere geschikte, nader te bepalen, locatie in de gemeente Bergen. Op dat moment hoeft Aldi ook geen plankosten te betalen. De Aldi draagt in de overeenkomst het staatsteunrisico en de planschade van zowel de ontwikkeling op de Scholtenlocatie als het verwijderen van de supermarkt bestemming van de huidige locatie.

2.4. Koopovereenkomst Bergerweg 123 en 125, Gemeente Bergen / Aldi Vastgoed B.V. d.d. 24 juni 2020

Ook de koopovereenkomst tussen de gemeente en Aldi is een relatief standaard geformuleerde koopovereenkomst en regelt verkoop en levering van de gronden aan de Bergerweg 123-125. In de overeenkomst is voorzien in verkoop van bouwgrond. Dat maakt dat de overdracht in principe onder het BTW-regime valt. De handelingen die daarvoor nodig zijn (bouwrijp maken) worden in opdracht van de gemeente verricht, maar als meerkosten op Aldi afgewenteld. De koopsom is daardoor samengesteld uit de prijs voor de ontwikkellocatie, de plankosten en de kosten benodigd voor de BTW-belaste overdracht.

Terugvaloptie

Zowel de overeenkomst met Schrama B.V. als de beide overeenkomsten met de Aldi kennen een terugvaloptie. Deze terugvaloptie poogt te bewerkstelligen dat als de planvorming om uiteenlopende redenen niet succesvol is dat dan wordt teruggevallen op de huidige status quo. Dat wil zeggen dat Schrama en Aldi nog steeds een vordering op de gemeente hebben indien de Anterieure overeenkomst uit 2017 niet kan worden uitgevoerd.

De overeenkomst met Scholten vervalt indien door de raad niet uiterlijk 15 oktober 2020 een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met het vervallen van de koopovereenkomst tussen de gemeente en Scholten zijn de (nieuwe) overeenkomsten met Aldi en Schrama niet uit te voeren en de huidige situatie herleeft dan.

Geen ABC-constructie

De gemeente werkt bij dit soort transacties liever met een ABC-levering. In dit geval zou dat betekenen dat de gemeente de gronden verwerft (á XXXXXXXXXX) als alle obstakels voor het ontwikkelen van het programma uit de weg zijn en tegelijk de gronden doorlevert aan Aldi. Met name de uitkomst van de bestemmingsplanwijziging (participatietraject) voor een supermarkt en woningbouw is nog onduidelijk. Een ABC-constructie is echter niet mogelijk omdat de kans de Scholtenlocatie te verwerven zich nu voordoet en Scholten weigerde mee te werken aan een ABC-constructie.

Geheimhouding

Voor de motivering rond de geheimhouding wordt verwezen naar het voorstel rond opleggen/bekrachtigen van de geheimhouding.

Het voorstel wordt niet op de openbare besluitenlijst geplaatst wegens strijdigheid met het openbaar belang. Het is niet mogelijk om de besluitpunten dusdanig in te kleden dat openbaarmaking daarvan geen afbreuk doet aan de vertrouwelijkheid van de onderhandelingen met Scholten en de geheimhoudingsvoorstellen aan de gemeenteraad.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Dit voorstel voorziet in optie 3, Samenspraak, in een manier om een ontwikkeling te realiseren in het centrum van Bergen die kan rekenen op veel maatschappelijk draagvlak. Het voorstel kent behoorlijke risico's, die worden door het college ook niet ontkend. Toch weegt voor het college het maatschappelijk effect van deze beslissingen zwaarder dan de geconstateerde risico's en kosten. Met dit besluit geven we uiting aan de gedachte dat na Mooi-Bergen en Mooier-Bergen het Mooiste Bergen het Bergen is dat we samen als inwoners en bestuur vormgeven.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Dit advies heeft alleen betrekking op Bergen. Voor de ontwikkelingen op de Scholtenlocatie heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie. Voor het plan op de Scholtenlocatie moet regionaal worden afgestemd wat betreft het gedeelte van de woningbouw. Gelet op de omvang van de supermarkt is het niet vereist dat dit regionaal wordt afgestemd.

RISICO'S

Onderhandelingspositie gemeente Bergen in ruimtelijke ontwikkelingen.

Alvorens de risico's te bespreken is het goed om stil te staan bij de onderhandelingspositie van de gemeente Bergen in ruimtelijke ontwikkelingen. Zoals eerder met de gemeenteraad besproken tijdens de technische sessies rond de coalitieonderhandelingen in 2019 is de onderhandelingspositie van de gemeente Bergen in ruimtelijke ontwikkelingen de afgelopen jaren sterk verslechterd. De reden voor deze verslechtering ligt in het feit dat in de gemeente Bergen wel veel projecten worden gestart maar deze projecten minder vaak worden afgerond. Het besluitvormingstraject rond de Harmonielocatie vormt één van de voorbeelden van deze praktijk. Bij ontwikkelaars staat de gemeente Bergen daardoor bekend als 'bestuurlijk grillig'. Dit beeld heeft zijn weerslag op de onderhandelingspositie en de onderhandelingsresultaten in ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen en in het bijzonder op de ontwikkelingen op en rond de Harmonie-locatie. Onderhandelingspartijen willen daarom harde en concrete afspraken van de gemeente waar zij rechten aan kunnen ontleen. Over de resultaten die in dit voorstel aan u worden voorgelegd is meer dan honderd uur onderhandeld met diverse partijen. Hoewel trots op de bereikte resultaten is het tegelijkertijd onder andere door de verslechterde onderhandelingspositie van de gemeente Bergen niet gelukt om alle risico's die aan dit voorstel kleven bij derden te leggen. Bij hen ontbreekt voldoende vertrouwen in de gemeente Bergen. Dit zal de komende jaren hersteld moeten worden. Alle bestuurslagen in de gemeente Bergen hebben hierin een rol.

1. Juridisch

De volgende juridische risico's worden in het licht van dit voorstel geadresseerd.

- Grondpositie

Risico:

Als opgemerkt, is het genoemde afsprakenpakket de uitkomst van onderhandelingen hetgeen, zoals meestal, betekent dat er sprake is van een zekere mate van compromis. Gepoogd is om op alle onderdelen een algehele afstemming tussen de contractuele trajecten als de daarmee gepaard gaande ruimtelijke besluitvorming te bereiken. Dat bleek niet volledig mogelijk, onder meer omdat partijen niet op alle onderdelen gelijkgerichte belangen hebben. Dat betekent tevens juridisch risico bij het aangaan en de uitvoering van de betreffende overeenkomsten.

Indien het bestemmingsplan voor de Scholten-locatie niet onherroepelijk wordt, biedt de overeenkomst met Scholten Domus B.V. c.s. geen mogelijkheid om de koop ongedaan te maken. Op grond van de koopovereenkomst met Aldi vastgoed B.V. blijft de grond dan in eigendom van de gemeente.

Beheersmaatregel:

In verband met dit risico is onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van een alternatief in de vorm van (uitsluitend) woningbouw op de Scholten-locatie na gemeentelijke gronduitgifte (zie bijlage 12). Voor dit onderzoek is een taxatierapport opgesteld waarbij op deze locatie een naar verschijningsvorm en programma gelijk woningbouwproject gerealiseerd zou worden als recentelijk opgeleverd aan de Koninginneweg. De uitkomst van dit onderzoek is dat dit programma voor de gemeente Bergen een Bruto winst bij eigen realisatie van € 9.743.088 of een residuele grondwaarde k.k. van 7.504.570. Daarmee zou het aankoop bedrag gedekt zijn.

Zoals echter wel vaker, staat ook hier niet met zekerheid vast dat een bestemmingsplan / vergunning voor een dergelijk bouwplan de eindstreep haalt. Er zou bijvoorbeeld een (vergelijkbare) discussie over provinciaal beleid kunnen ontstaan. Ook is denkbaar dat het bouwplan het wel redt, maar met vertraging (vgl. bijv. de stikstofproblematiek) met een latere gronduitgifte en financiële effecten als gevolg.

Als het in dit collegeadvies voorziene scenario voor een supermarkt met woningen op de Scholtenlocatie strandt, dan geldt verder als primaire terugvaloptie dat Schrama alsnog de Harmonielocatie ontwikkelt en Aldi aldaar een supermarkt vestigt.

- Bestemmingsplan / vergunning

Risico:

Na de besluitvorming, waarover in dit voorstel wordt geadviseerd, volgt in oktober de procedure tot (gecoördineerde) vaststelling van bestemmingsplan en vergunningverlening. Derden-belanghebbenden kunnen daartegen opkomen bij de rechter. Zo is ook denkbaar dat Lidl, die in het centrum van Bergen een supermarkt wil gaan exploiteren, zich verzet tegen het voornemen voor een Aldi-vestiging op de Scholten-locatie. Hoewel Lidl niet over een concurrerende supermarkt beschikt, zou de rechter kunnen oordelen dat zij voldoende voorbereidingen heeft getroffen om als belanghebbende te worden aangemerkt.

Of de besluitvorming *inhoudelijk* overeind blijft, is afhankelijk van tal van factoren. Aan welke voorwaarden moet het bouwplan bijvoorbeeld voldoen om te passen in provinciaal beleid / regelgeving? Hoe wordt de (landelijk spelende) stikstofproblematiek in dit geval opgelost? Deze en dergelijke vragen zullen ongetwijfeld in tegen het plan gerichte beroepsprocedures aan de orde komen en de uitkomst daarvan is op voorhand niet met zekerheid in te schatten.

Beheersmaatregel:

Wel geldt dat deze risico's in het voortraject zijn onderkend en dat daaromtrent een pleitbaar standpunt in te nemen valt (vgl. hierna onder "Planologisch" en de daar genoemde advisering).

- Staatsteun.

Door advocatenkantoor Houthoff is voor de gemeente Bergen in een memo uiteengezet of en zo ja in hoeverre er binnen het project sprake is of kan zijn van ongeoorloofde staatsteun. Hieronder volgen de conclusies van Houthoff per onderdeel

1. Vaststellingsovereenkomst gemeente Bergen / Schrama B.V.

De Vaststellingsovereenkomst resulteert mogelijk in een economisch voordeel voor Schrama omdat de maximale Kostenvergoeding van € 1,5 miljoen geen rekening lijkt te houden met de kosten die de Gemeente in verband met het Project heeft gemaakt. Houthoff adviseert de Kostenvergoeding te verrekenen met de eerder overeengekomen Exploitatiebijdrage.

2. Koopovereenkomst gemeente Bergen / Scholten

De koopsom voor de Scholtenlocatie ligt hoger dan de eerder uitgevoerde taxatie. Dit maakt dat de marktconformiteit van de overeengekomen koopsom zal moeten worden onderbouwd om een onverenigbaar economisch voordeel voor Scholten uit te sluiten. Voor deze onderbouwing zijn twee sporen mogelijk. Indien de marktconformiteit van de overeengekomen koopsom en de schadeloosstelling voorts worden bevestigd door een onafhankelijke taxateur, is verdedigbaar dat Scholten geen economisch voordeel ontvangt.

3. Anterieure overeenkomst en Koopovereenkomst Aldi Vastgoed B.V.

De overeenkomsten met Aldi waarborgen dat Aldi met de verwerving van de gronden die de Gemeente van Scholten koopt, geen economisch voordeel ontvangt doordat deze bepalen dat de getaxeerde verwervingsprijs van de gronden wordt vermeerderd met de door de Gemeente te maken kosten verband houdend met o.a. het fiscaal bouwrijpmaken en het verdisconteren van kostenverhaal. Voor het overige is het staatsteunrisico contractueel bij Aldi belegd.

Risico:

Indien de grondtransactie tussen de gemeente en Scholten of de gemeente en Aldi wordt aangemerkt als een steunmaatregel (of zelfs als onrechtmatige staatssteun) brengt dit met zich mee dat de overeenkomst mogelijk nietig wordt verklaard. Dit betekent zowel financiële als juridische risico's. Afhankelijk van het moment waarop de overeenkomst wordt aangetast variëren deze risico's van zeer klein tot zeer omvangrijk. Het grootste risico bij een eventueel geslaagd beroep op schending van de zgn. *standstill*-verplichting bij een steunmaatregel zit in het restitueringsrisico dat de gemeente loopt voor de aankoop van het Scholten terrein. De gemeente is bij nietigverklaring geen eigenaar van het Scholten terrein en zal de koopsom van Scholten terug willen vorderen. Afhankelijk van de financiële situatie van Scholten kan

dit mogelijk slechts gedeeltelijk worden teruggevorderd. Dit hangt mede samen met de toekomstige investeringen van Scholten en zijn financiële liquiditeit. Ook eventuele derdenbescherming bij doorverkoop van de gronden kan een complicerende factor zijn bij het ongedaan maken van de steunmaatregel.

Beheersmaatregel:

In lijn met het advies van Houthoff zal rond de Kostenvergoeding de vergoeding worden verrekend. Wanneer deze verrekening onsuccesvol zou zijn of door Schrama succesvol wordt bestreden valt de onrechtmatige steun binnen de minimis-regel.

Voor de overeenkomst met Scholten zijn de door Houthoff benoemde taxaties, ter staving van het ontbreken van een onverenigbaar voordeel, inmiddels uitgevoerd. Uit de taxatie voor de variant minnelijke onteigening volgt dat de getaxeerde Schadeloosstelling niet geheel overeenkomt met de koopsom. Uit de variant waarin de marktwaarde naar peildatum 15 juni is getaxeed volgt dat deze taxatie overeenkomt met de koopsom. Hier vanuit kan worden geconcludeerd dat nu de taxatie voor de variant marktwaarde naar peildatum 15 juni volgt dat deze marktwaarde aansluit bij de koopsom het goed verdedigbaar is dat voor Scholten geen economisch voordeel ontstaat zodanig dat dit onverenigbaar is met de Europese staatsteunregels. Voor de subsidiaire onderbouwing van de marktconformiteit wordt de Schadeloosstellingsvariant op dit moment nog verder uitgewerkt. In lijn met het advies van Houthoff wordt, ter staving van de variant minnelijke onteigening, in het bestemmingsplan en de koopovereenkomst het onteigeningsvoornemen opgenomen.

Mocht twijfel blijven bestaan over de houdbaarheid van de onderbouwing voor de afwezigheid van onrechtmatige staatsteun bij de transactie met Scholten zal de gemeente Bergen uit eigen beweging de eventuele staatsteun aanmelden bij de commissie. De gemeente zal dit doen na het moment van het verstrijken van de laatste opschortende voorwaarde binnen de overeenkomst. Dit brengt echter wel een aanzienlijk risico met zich mee nu de daarop volgende *standstill* periode lang kan duren.

2. Planologisch

De volgende planologische risico's worden in het licht van dit voorstel geadresseerd.

- Strijdigheid gemeentelijk beleid

Risico:

Het gemeentelijk beleid is gericht op realisatie van een supermarkt in het centrum. Anders is dit volgens de recente notitie Beleid supermarkten Bergen van 15 april 2020. Dit beleidsstuk moet echter nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast is het gemeentelijk beleid niet gericht op de vestiging van een supermarkt en woningen op deze locatie. Als laatste moet worden onderbouwd waarom een supermarkt van 1495 m² (op deze locatie) vereist is. Voor het centrum gold een supermarkt als trekker om het centrum te versterken. Daarvan is hier niet zonder meer sprake.

Beheersmaatregel:

In het nog op te stellen bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd waarom op deze punten wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid.

- Ruimtelijke kwaliteit

Risico:

De inpassing van het bouwvolume van het telmodel in de ruimtelijk/landschappelijke uitgangspunten is op het moment van schrijven in onderzoek. Het is mogelijk dat het ontwikkelingsteam en/of de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zal concluderen dat dit (met het volledige programma) niet mogelijk is.

Beheersmaatregel:

Inschakeling van de ervenconsulent van Mooi-Noord-Holland in het ontwikkelingsteam en tussentijdse consultatie van een gemandateerde van de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

- Strijdigheid provinciaal beleid

Risico:

In de notitie van Houthoff wordt uiteengezet waarom de realisatie van de ontwikkeling op de Scholtenlocatie zou passen binnen het ruimtelijke beleid van de provincie. Van te voren valt niet met zekerheid te zeggen of deze motivering de toets bij de Afdeling doorstaat.

Daarnaast is de Bergerweg een provinciale weg. De vraag is of de provincie akkoord gaat met het verhoogde gebruik van de ontsluiting. Het provinciale beleid verplicht daarnaast tot de afstemming van de toevoeging aan het woningbouwprogramma. De regiogemeenten dienen deze toevoeging te accorderen.

Indien provinciale instemming ontbreekt bestaat het risico op een reactieve aanwijzing waarbij het bestemmingsplan (of een gedeelte daarvan) door de provincie buiten werking kan worden gesteld. Een reactieve aanwijzing is slechts mogelijk als door de provincie zienswijzen zijn ingediend en deze niet zijn overgenomen door de gemeente. Tegen een reactieve aanwijzing kan de gemeenteraad rechtsmiddelen aanwenden. Dit levert wel nadere vertraging op in het proces.

Beheersmaatregel:

In het nog op te stellen bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling passend is in het provinciale beleid. De te realiseren woningbouw dient te worden afgestemd met de regiogemeenten en met de provincie dient te worden overlegd over de ontsluiting.

- Natuurbeschermingswetgeving

Risico:

Op dit moment bestaat geen duidelijkheid of de ontwikkeling op de Scholtenlocatie zorgt voor een ontoelaatbare toename van de stikstofdepositie in de omliggende Natura-2000 gebieden.

Beheersmaatregel:

Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient een Aerius berekening te worden uitgevoerd. Mogelijk kan interne saldering een rol spelen bij dit project.

3. Financieel

De financiële risico's worden hieronder verder toegelicht edoch vaak met een verwijzing naar de paragraaf 'Financiën'.

- Afboeking boekwaarde Harmonielocatie

Risico:

Zoals in de paragraaf 'Financiën' beschreven moet een deel van de plankosten voor de Harmonielocatie worden afgeboekt. Hoe groter er wordt afgeweken van het bestaande plan hoe meer plankosten zullen moeten worden afgeboekt.

Beheersmaatregel:

Door, binnen de ruimtelijke randvoorwaarden, zo dicht mogelijk te blijven bij de oorspronkelijke plannen kan worden voorkomen dat een groter deel van de gemaakte plankosten hoeft te worden afgeboekt.

- Planvorming Scholtenlocatie

Risico:

Het verwerven van gronden met de gedachte dat er een programma wordt ontwikkeld dat niet binnen het bestemmingsplan past, brengt een risico met zich mee. Wanneer het bestemmingsplan wel is vastgesteld, maar niet onherroepelijk wordt, blijft de gemeente eigenaar van de gronden voor het aankoopbedrag [REDACTED].

Beheersmaatregel:

Omdat dit risico te ondervangen is een waardebeoordeling uitgevoerd voor de realisatie van een alternatief programma op de locatie dat volledig voorziet in woningbouw. Deze waardebeoordeling is als bijlage 12 bij dit voorstel gevoegd. Hoewel het de gemeente in principe vrij staat de bestemming van de Scholtenlocatie dusdanig te wijzigen dat dit programma mogelijk wordt, blijven ook aan deze bestemmingsplanwijziging risico's kleven. Wanneer alle vormen van planwijziging op deze locatie falen, kan de locatie nog met de bestaande bestemming worden verkocht. Eventueel na afsplitsing van de bedrijfswoning.

- Rente over de aankoopsom

Risico:

Het moment van aankopen van de Scholtenlocatie in de optie Samenspraak brengt een voorinvestering van [REDACTED] met zich mee. [REDACTED]

[REDACTED] Bij een langer lopende procedure of de omstandigheid dat de gemeente blijft zitten met de gronden en er geen of slecht gedeeltelijke ontwikkeling plaats kan vinden om de aankoopsom terug te krijgen, zal over het verschil tussen de aankoopsom en de uiteindelijke inkomsten een langlopende lening aangetrokken moeten worden. Huidige renteverwachting ligt tussen de 2% en 2,5%.

Beheersmaatregel:

Om de procedure zo kort mogelijk te laten duren wordt gekozen voor het gebruik van de coördinatie-regelen. Daarmee is zo snel mogelijk duidelijkheid over de uitkomst en de nadere financiële gevolgen

FINANCIËN

De raad stelt een budget van [REDACTED] beschikbaar voor de aankoop van de grond. De grond dient tegen de verwervingsprijs onder voorraden op de balans opgenomen te worden nu de huidige marktwaarde, getaxeerd op [REDACTED]. (Zie bijlage 13) hoger ligt dan de

verwervingsprijs. Dit betekent dat van afschrijving van het verschil tussen verwervingsprijs en de boekwaarde geen sprake is.

Afboeking Boekwaarde Harmonielocatie

De gewijzigde uitgangspunten voor het centrumplan Mooi Bergen hebben consequenties voor het afboeken van de boekwaarde van de plankosten. Wanneer wordt gekozen voor optie Samenspraak zal een deel van de boekwaarde van de grondexploitatie afgeboekt moeten worden ten laste van het resultaat. Zo ontstaat er een opgeschoonde financiële vertaling van de toekomstige ontwikkeling van de Harmonielocatie in de grondexploitatie. De gemaakte plankosten voor de hele grondexploitatie Mooi Bergen zijn € 1,1 mln. Slechts een deel van de plankosten ten behoeve van de ontwikkelingen op de Harmonielocatie behoeft te worden afgeboekt. Een eerste inschatting gaat uit van een afboeking van 20% van de totale plankosten. Dit zijn met name onderzoekskosten voor een alternatief plan op de Harmonielocatie zonder supermarkt. Daarnaast zijn er renteboekingens geweest van in totaal € 0,6 mln. Ook hiervan zal een deel ten laste worden gebracht van het resultaat. Na de zomer zal de grondexploitatie van Mooi Bergen worden geactualiseerd. Hiervoor zullen nieuwe berekeningen op basis van de nieuwe uitgangspunten voor het bouw- en woonrijp maken als input worden gebruikt. Ook de afboeking van de plankosten zal worden verwerkt.

Dekking

De gemeente Bergen heeft één vastgestelde grondexploitatie namelijk die van het centrumplan "Mooi Bergen". Hiervoor is een exploitatiegebied vastgesteld dat ligt binnen het kwadrant van de Breelaan, Plein, Jan Oldenburglaan en Karel de Grotelaan. Het is niet mogelijk verwervingen buiten dit exploitatiegebied ten laste te brengen van de vastgestelde grondexploitatie. Kosten en opbrengsten van de grondexploitatie dienen verband te houden met de ontwikkelingen in het desbetreffende exploitatiegebied. Er zal een aparte voorziening moeten worden getroffen voor de aankoop van de gronden.

Grondbeleid en strategische aankopen

In de nota grondbeleid (vastgesteld 2019) is opgenomen dat het strategisch aankoopbudget van het college € 1.000.000,- per aankoop is. Besluitvorming over deze verwerving moet dus via de gemeenteraad.

Extra plankosten Harmonielocatie:

In het bovenstaande zijn alleen eventuele nieuw te maken plankosten meegenomen. Eventuele afboeking binnen de Grex Mooi Bergen plandeel Harmonie zorgt niet voor extra kosten. Dit betekent alleen een andere manier van verantwoording en verwerking van al gemaakte kosten.

Extra en reeds gemaakte plankosten Scholtenterrein

Wanneer voor de optie Samenspraak wordt gekozen en volledig wordt gerealiseerd worden de plankosten uit de bijlage bij de Anterieure overeenkomst plankostenvergoeding verhaald op Aldi. Deze vormen onderdeel van de koopsom. Zoals reeds met de raad gedeeld tijdens de ARC van 18 juni jl. worden er nu al kosten gemaakt voor de ontwikkeling van een alternatiefscenario als uitvoering van de focusagenda. Deze kosten kunnen, mogelijk tot waarschijnlijk, niet volledig binnen de bestaande Grex worden geboekt. Bij de herijking van de Grex komen wij met een voorstel over het boeken van deze kosten / het aanvragen van budget. Voor een indicatie van de kosten wordt verwezen naar de voornoemde bijlage bij de Anterieure overeenkomst.

Gewijzigde opbrengst Harmonie locatie

Hoogst waarschijnlijk kan door invulling met ander winkels eenzelfde opbrengst worden gehaald als bij de huidige invulling. Hier dient nog wel een ontwikkelaar voor gevonden te worden.

Begrotingswijziging

Begrotingswijzigingen kunnen alleen in een openbare vergadering worden vastgesteld. Dit betekent dat de gemeenteraad op een later moment nog moet besluiten over de financiële gevolgen van de gekozen optie. Dit kan in de 2^e Firap 2020 c.q. via een apart raadsvoorstel en -besluit dat in het openbaar aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Dit dient in het kader van de rechtmatigheid uiterlijk in december 2020 plaats te vinden.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Reacties uit de Bergense gemeenschap op het plan De Zeven Dorpelingen hebben mede geleid tot dit voorstel. Bij het vormgeven van het ruimtelijk kader voor de Harmonielocatie zijn de stichting Mooier Bergen en de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) betrokken. Deze instanties hebben in samenspraak met de wethouder, projectleider en gebiedsregisseur hun voorkeuren voor het kader opgegeven. Een aantal daarvan is hierin opgenomen. De overige beslispunten lenen zich in dit stadium niet voor participatie en samenspel.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Scholtenlocatie

Voor de Scholtenlocatie zal uiterlijk medio oktober een bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan volgt de uitvoering.

Harmonielocatie

Voor de Harmonielocatie zal zo spoedig mogelijk het bestemmingsplan de Zeven Dorpelingen in lijn worden gebracht met de ruimtelijke randvoorwaarden (uiterlijk eind dit jaar). Hierna wordt een ontwikkelaar aangezocht door de gemeente. Deze ontwikkelaar zal over de uiteindelijke invulling binnen de kaders van het bestemmingsplan de participatie starten en tot realisatie overgaan. Gelijk met de aanbidding van het nieuwe bestemmingsplan zal ook de Grex Mooi Bergen worden herijkt.

In beiden trajecten wordt gewerkt met de coördinatieregeling.

BIJLAGEN

1. Vaststellingsovereenkomst, Gemeente Bergen / Schrama B.V. d.d. 9 juni 2020
2. Koopakte Bergerweg 123-125 te Bergen d.d. 24 juni 2020
3. Anterieure overeenkomst locatie Bergerweg, Gemeente Bergen / Aldi Vastgoed B.V. d.d. 24 juni 2020
4. Koopovereenkomst Bergerweg 123 en 125, Gemeente Bergen / Aldi Vastgoed B.V. d.d. 24 juni 2020
5. MEMO Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie d.d. 20 december 2019
6. MEMO Ruimtelijke randvoorwaarden Scholtenlocatie d.d. 18 juni 2020

7. Vaststellings- en intentieovereenkomst Harmonielocatie Gemeente Bergen / Schrama B.V. d.d. 5 december 2019
8. Anterieure Exploitatie-overeenkomst Harmonielocatie Schrama BV Gemeente Bergen d.d. 3 oktober 2017
9. MEMO Houthoff: Bergerweg 123-125 / Provinciaal beleid d.d. 24 juni 2020
10. MEMO Houthoff: Ontwikkelingen Bergen Centrum / Staatsteun d.d. 24 juni 2020
11. Bergerweg 123-125 Bergen, taxatierapport d.d. 23 oktober 2019
12. Bergerweg 123-125 Bergen, taxatierapport alternatief programma d.d. 19 juni 2020
13. Bergerweg 123-125 Bergen, taxatierapport marktwaarde op peildatum [15 juni 2020] d.d. 25 juni 2020
14. Bergerweg 123-125 Bergen, taxatierapport minnelijke onteigening d.d. 25 juni 2020

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Het aantal documenten binnen het dossier Harmonielocatie is van dusdanige omvang dat opname van de achterliggende documenten omwille van de leesbaarheid van dit voorstel achterwege wordt gelaten.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester