

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 24 november 2009
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij :
Portefeuillehouders : Wethouder A. Plomp

Onderwerp: Vaststellen uitgangspunten voor Structuurvisie Schoorl Klopt.

Aan de raad,

Beslispunt: - Het college opdracht geven om op basis van de in het raadsbesluit beschreven uitgangspunten voor herontwikkeling van het centrumgebied van de kern Schoorl, de structuurvisie 'Schoorl Klopt' te laten opstellen.

1. Waar gaat dit voorstel over?

In september 2008 hebben wij besloten om de twee projecten die waren gericht op het ontwikkelen van een planologische visie voor een gedeelte van het centrum van Schoorl, te weten project Schoorl Groene Hart en project Schoorl-Centrum, vanwege de vele overlappingsen tussen de betreffende plangebieden, samen te voegen tot een nieuw en alomvattend project: het project "Schoorl Klopt". Bijlage 1 is een luchtfoto van het plangebied. Wij hebben op dat moment tevens gemeend het besluitvormingsproces en met name het onderdeel burgerparticipatie op een andere manier te organiseren.

De doelstelling van project Schoorl Klopt is het realiseren van een integrale planologische visie voor het gebied begrensd door Heereweg – Molenweg – Laanweg (bijlage 2). Per 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening gewijzigd waardoor het noodzakelijk is om voor het centrum van Schoorl eerst een structuurvisie op te stellen, en daarna een bestemmingsplan. In een structuurvisie worden diverse onderwerpen in samenhang met elkaar bekeken en gewogen, waardoor het mogelijk is om op hoofdlijnen uitspraken te doen, die vervolgens per deelgebied verder worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

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

De gemeenteraad is het bevoegd orgaan tot het vaststellen van (de uitgangspunten van) de structuurvisie. Om opdracht te geven voor het opstellen van een structuurvisie, is het wenselijk c.q. noodzakelijk eerst duidelijkheid te hebben over de te hanteren uitgangspunten en overwegingen. Dit voorstel heeft als doel de kaders voor de op te stellen structuurvisie vast te stellen.

Het proces

Wat het proces betreft is er voor gekozen om eerst een goede maatschappelijke discussie te voeren over uitgangspunten en randvoorwaarden voor het betreffende gebied, voordat het een en ander wordt vertaald in stedenbouwkundige schetsen. Doelstelling was dat uiteindelijk een breed maatschappelijk draagvlak wordt verkregen voor het te formuleren programma van uitgangspunten. Aan de hand van een viertal thema's is begin 2009 in de vorm van een klankbordgroep een brede discussie gevoerd. In de klankbordgroep Schoorl Klopt hebben de volgende organisaties, verenigingen, stichtingen en andere vertegenwoordigers zitting.

Klankbordgroep Schoorl Klopt

- o Wijkvereniging Schoorl-Centrum;
- o Vereniging van eigenaren appartementen zuidzijde Paardenmarkt;
- o Stichting Landschap Noord-Holland;
- o Jelgersma van der Hoopstichting;
- o Jeu de Boulesvereniging Schoorl;
- o Ruitervereniging Duinridders;
- o Zakencentrum Schoorl;
- o Groen Platform;
- o Kamer van Koophandel;
- o Korenmolen Kijkduin;
- o Cultuur Historische Vereniging Scoronlo
- o Burg. Peeckstichting;
- o Seniorenraad;
- o Initiatiefnemer voor de supermarkt

Onder leiding van een onafhankelijk voorzitter, de heer J. Stuart, heeft de klankbordgroep Schoorl Klopt aan de hand van stellingen over de volgende 4 thema's met elkaar gediscussieerd:

- Wonen/welzijn/zorg;
- Landschap/natuur/recreatie;
- Verkeer en parkeren;
- Economie en stedenbouw.

De discussies waren niet vrijblijvend. Alle relevante beleidsstukken, raadsbesluiten en wettelijke beperkingen zijn vooraf rondgestuurd, zodat de kaders voor de discussie helder waren. Onze externe stedenbouwkundig adviseur de heer A. Trompert was aanwezig bij deze vergaderingen om al hetgeen is besproken in zich op te nemen. Aan hem is de opdracht gegeven om voor het plangebied een stedenbouwkundige schets te maken.

De door de stedenbouwkundige gemaakte analyse en visie is vervolgens gepresenteerd aan de klankbordgroep. De reactie was unaniem enthousiast. In de vergadering van 7 mei 2009 heeft de stedenbouwkundige tijdens de presentatieavond een toelichting op zijn analyse en het geformuleerde stedenbouwkundige concept gegeven aan de leden van de gemeenteraad. De reacties van de op dat moment aanwezige raadsleden waren ook positief.

Nadien hebben wij de overwegingen en uitgangspunten die hebben geleid tot de stedenbouwkundige visie in een digitale vragenlijst met in totaal 47 concrete vragen aan een internetpanel voorgelegd. Naast de toets door de klankbordgroep wilden wij namelijk ook een gevoel hebben of de voorstellen kunnen steunen op breed maatschappelijk draagvlak onder de inwoners van Schoorl. Gedurende meerdere maanden hebben wij geadverteerd met de vraag of inwoners van Schoorl wilden meedoen aan de instelling van een internetpanel. In de maanden juni, juli en augustus hebben uiteindelijk 121 personen meegedaan met het panelonderzoek. De vragen en de resultaten zijn als bijlage 3 bij dit voorstel gevoegd.

Het aantal van 121 reacties is in onze beleving een mooi resultaat. Dit getal is ook te vergelijken met het aantal respondenten voor de werkboekjes in Bergen voor het project Mooi Bergen in 2008. De vraag roept zich uiteraard op in hoeverre het resultaat representatief is voor de mening van de inwoners van Schoorl. Ofschoon een enquête altijd indicatief is en er dus ook nooit 100% conclusies aan te verbinden zijn, kan worden gesteld dat de verhouding tussen de categorieën personen die hebben gereageerd goed overeenkomt met de bevolkingssamenstelling van Schoorl. Het bureau dat ons bij dit

panelonderzoek heeft begeleid – Linkin Business – stelt dat met de uitslag een goede weergave van de mening van de burgers van Schoorl is weergegeven.

Gelet op de reacties van de leden van de klankbordgroep en gelet op het groot aantal respondenten op het panelonderzoek via internet, menen wij dat er een groot enthousiasme onder de inwoners van Schoorl is over de wijze van participatie. Het is onze bedoeling dit enthousiasme onder de mensen vast te houden bij het vervolg van het proces. De klankbordgroep blijft in tact en de 121 respondenten worden geïnformeerd over het vervolg van het proces. Op de inhoudelijke reacties van het internetpanel komen we in het volgende hoofdstuk terug.

De inhoud van het project Schoorl Klopt

De volgende ruimtelijke vraagstukken in het betreffende plangebied zijn samengevoegd in het project Schoorl Klopt:

- Revitaliseren van het winkelgedeelte van het centrum met woningbouw, uitbreiding van winkelruimte en het inpassen van een nieuwe locatie voor een supermarkt;
- Bij de visievorming het voormalige postkantoor en bij voorkeur ook de appartementen aan de zuidzijde van de Paardenmarkt betrekken;
- Een oplossing zoeken voor de parkeerproblematiek in Schoorl, bij voorkeur door middel van een ondergrondse parkeergarage;
- Woningbouw realiseren, waarbij het volkshuisvestingsbeleid van toepassing is;
- Verplaatsing van de ruitervereniging Duinridders en indien mogelijk het programma van wensen van de vereniging inpassen;
- Verplaatsing van de Jeu de Boulesvereniging Schoorl en indien mogelijk het programma van wensen van de vereniging inpassen;
- Een locatie voor een evenemententerrein inpassen;
- Een logisch recreatief verbindingsnetwerk in de vorm van voet- en fietspaden;
- Eenduidigheid in uitstraling en beheer met de gronden van de Jelgersma van der Hoopstichting nastreven;
- De molenbiotoop van de molen Kijkduin respecteren;
- Indien mogelijk een beschermde woonvorm inpassen;
- Zo veel mogelijk de principes van duurzaam bouwen toepassen.

Het stedenbouwkundig concept van Schoorl Klopt

Er is bewust vooraf geen concreet programma van eisen aan de stedenbouwkundige meegegeven. De opdracht is om met een visie te komen op het dorp Schoorl, geredeneerd vanuit het landschap en niet geredeneerd vanuit een reeds geformuleerd programma. Het resultaat van deze manier van benaderen is verfrissend en verrassend. Als bijlage 4 bij dit raadsvoorstel treft u aan de analyse van de stedenbouwkundige van de structuur van het dorp Schoorl. De stedenbouwkundige komt tot de conclusie dat het dorp Schoorl, bekeken vanaf de Laanweg onafgerond en uit stedenbouwkundig oogpunt niet logisch is. De oorzaak hiervan ligt met name in het huidige tracé van de Sportlaan en de nadrukkelijke aanwezigheid van het niet fraaie parkeerterrein. Het voorstel van de stedenbouwkundige is even geniaal als ogenschijnlijk simpel: het tracé van de Sportlaan wordt enigszins verschoven, waardoor de mogelijkheid bestaat om op de vrijkomende ruimte het centrum van Schoorl aan deze zijde op dorpse wijze af te ronden. Langs het nieuwe tracé van de Sportlaan zijn vrijstaande woningen met een Schoorlse maat geprojecteerd (lage goot met kap). Het parkeerterrein wordt zo aan het zicht onttrokken. Door het hoogteverschil tussen de Sportlaan en de Heereweg, ontstaat het beeld dat de bebouwing in massa en hoogte wordt opgevoerd in de richting van het centrum. De nieuwbouw 'loopt op' tegen het duinlandschap. Daarnaast is er voor gekozen om in het gebied rond de Paardenmarkt (feitelijk het centrum van Schoorl) een hogere bebouwingsdichtheid te kiezen en hier meerdere functies te projecteren. Dat geldt niet voor het gebied rond de stolpboerderij aan

de Heereweg 58. Hier is gekozen voor een lagere bebouwingsdichtheid met minder massa. Alleen woningen of woongebouwen met een kap (maximaal 3 bouwlagen inclusief kap).

De te verleggen Sportlaan is deels geprojecteerd op een perceel grond dat in eigendom is van de Jelgersma van der Hoopstichting. Het bestuur van deze stichting heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verder onderzoeken van de haalbaarheid van dit voorstel. Dit onderwerp komt elders terug in het raadsvoorstel.

Inpassing van de thema's en de reactie van het internetpanel

Stedenbouw

Algemeen uitgangspunt bij de herontwikkeling is dat Schoorl een dorp is en ook moet blijven. De eigen sfeer en identiteit, het dorpse karakter zal behouden moeten blijven. Dit streven wordt door 92,6% van de respondenten bevestigd. Het plan van Trompert omvat een ingrijpend en duurzaam voorstel en is er op gericht om het dorp af te ronden. In de richting van het groene hart kunnen hierna geen ingrepen meer worden gedaan. 65,3% van de respondenten is het hiermee eens.

Wat de stedenbouwkundige uitgangspunten gericht op nieuwbouw betreft, gaat het voorstel uit van bebouwing dat 'oploopt' tegen het duin. Aan de Sportlaanzijde komen vrijstaande woningen met een lage goothoogte om zo het dorpse karakter te bevestigen. In de zone tussen de Sportlaan en de Heereweg is sprake van een hoogteverschil van ruim 2 meter. Van dit hoogteverschil zal optimaal gebruik worden gemaakt. De nieuwbouw van Sunny & Djive aan de Heereweg wordt door de stedenbouwkundige als referentie genoemd. Blijkens de enquête een gedachte die door 66% van de respondenten wordt onderschreven. De huidige historische lintbebouwing in de structuur van het dorp zal ook in het nieuwe voorstel herkenbaar blijven. Dit uitgangspunt wordt door 72,7% van de respondenten onderschreven.

Wonen, welzijn, zorg

In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonbeleidsnota is de behoefte aan nieuwbouw van woningen in onder meer Schoorl tot 2015 aangegeven. Gebleken is dat, naast een relatief kleine behoefte aan starterswoningen, er voor senioren tot 2015 circa 95 woningen toegevoegd zouden moeten worden. Daarnaast is er in Schoorl extra behoefte aan woningen voor de meest kwetsbare inwoners, de mensen die behoefte hebben aan 24-uurs toezicht en mensen die afhankelijk zijn van zorg. Deze laatste categorie is berekend op 24 wooneenden. Dit betreft een opgave voor heel Schoorl. Bij afwezigheid van andere geschikte woningbouwlocaties in Schoorl, zou onderhavig plangebied bij uitstek de locatie kunnen zijn waar deze opgave gerealiseerd wordt. Echter, er is voor gekozen om deze getallen vooraf niet als doelstelling mee te geven voor dit plangebied. De toevoeging van een dergelijk aantal woningen is simpelweg niet te bereiken binnen de kaders die onder het kopje 'stedenbouw' zijn benoemd. Hier dient zich dus een groot spanningsveld aan tussen wat enerzijds stedenbouwkundig verantwoord is en anderzijds wat qua programma wenselijk is. Aan het internetpanel is de vraag voorgehouden waar de voorkeur ligt, indien er gekozen moet worden. Sec het programma leidend laten zijn steunt op 6,6% Het behoud van het dorpse karakter heeft 40,5% aan reacties. Het bij de verdere uitwerking zoeken naar een optimaal compromis kan op 49,3% steun rekenen. Duidelijk is dat dit onderwerp uiterst zorgvuldig moet worden uitgewerkt. Flankerende maatregelen, zoals het realiseren van zgn. 'nultredenwoningen' en 'levensloopbestendige woningen' kunnen uiteraard wel worden doorgevoerd.

Het geformuleerde stedenbouwkundig concept voorziet in de realisatie van vrijstaande woningen langs de te verleggen Sportlaan en een aantal appartementen en overige grondgebonden woningen. In deze fase van de planvorming worden bewust nog geen aantallen genoemd. De stedenbouwkundige heeft wel een maquette van het voorstel gemaakt en heeft uiteraard ook al voorzichtig woningaantallen ingetekend, maar dat maakt geen onderdeel uit van de besluitvorming. Dat is onderwerp van verdere uitwerking. Het

gaat thans alleen om de structuur, de zgn. footprint van de bebouwing. Conform het volkshuisvestingsbeleid zal als opgave gelden dat voor alle woningen die worden toegevoegd aan het centrum 30% in de zgn. categorie 1, en 10% in de zgn. categorie 2 dient te worden gerealiseerd. Het bouwplan voor het v/m groene kruisgebouw aan de Sportlaan 2-4 zal bij deze rekensom worden betrokken.

Economie

In het voorstel is de realisatie van een supermarkt ingepast. Ook is er rekening gehouden met verplaatsing en uitbreiding van winkelruimte. Over de wens en/of noodzaak van een supermarkt op deze plek is in het verleden veel gesproken. Eind 2006 is door Droogh Trommelen en Partners (DTNP) voor de gehele gemeente Bergen de nota Detailhandel opgesteld. Voor het centrum van Schoorl is geconstateerd dat de huidige supermarkt Super de Boer op basis van de huidige normen aan de kleine kant is om zijn rol als publiekstrekker optimaal te kunnen vervullen. Door het bureau is de ontwikkeling van een nieuwe supermarktlocatie aan de oostzijde van de Heereweg, gelet op de beperkingen van de locatie aan de Duinvoetweg als een goede en wenselijke ontwikkeling geacht. Echter, in de visie van het bureau is het verzorgingsgebied van Schoorl te klein voor twee moderne supermarkten. Door het bureau is geadviseerd om bij voorkeur uit te gaan van verplaatsing van de bestaande supermarkt.

Op 24 april 2007 heeft de gemeenteraad de betreffende detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Ten aanzien van het centrum van Schoorl is door de raad expliciet toegevoegd: "De gemeente Bergen is voorstander van het ontwikkelen van een nieuwe locatie voor een moderne supermarkt in het centrum van Schoorl. De gemeente Bergen verwacht dat dit project een belangrijke impuls zal geven aan de ruimtelijke structuur en het functioneren van het overige winkelaanbod. Het al of niet zoeken naar een oplossing voor de bestaande supermarkt maakt deel uit van het project".

Na dit besluit hebben vertegenwoordigers van de bestaande supermarkt Super de Boer, de ontwikkelaar van de locatie aan de oostzijde van de Heereweg en de gemeente Bergen nader overleg gevoerd. Dit overleg had als insteek de haalbaarheid te onderzoeken van de variant dat Super de Boer zou verplaatsen naar de nieuwe locatie, zodat er sprake blijft van 1 supermarkt in Schoorl. Door of namens Super de Boer zijn, ondanks herhaaldelijke verzoeken van de gemeente, niet de gevraagde schriftelijke verklaringen geleverd die nodig zijn om tot het daadwerkelijk sluiten van overeenkomsten over te kunnen gaan. Gelet op het belang van het centrumproject voor Schoorl, willen wij de voortgang van het project niet langer laten afhangen van de eventuele verplaatsing van Super de Boer. Aan DTNP is gevraagd naar de distributieplanologische consequenties indien in het nieuwe project een nieuwe servicesupermarkt zich zou vestigen en Super de Boer op haar huidige locatie gevestigd blijft.

Bij brief van 31 januari 2008 (bijlage 5) geeft het bureau een uitgebreid advies. DTNP is er duidelijk over dat de toevoeging van een tweede full-servicesupermarkt in Schoorl kan leiden tot een dusdanige daling van het gemiddelde bedrijfsresultaat, dat dit kan resulteren in sluiting van een van beide supermarkten. Bij de afweging of onder deze omstandigheden de vestiging van een tweede supermarkt gewenst is, is het van belang af te wegen in hoeverre dit mogelijk leidt tot een **duurzame ontwrichting van de winkelstructuur**. Bij een dergelijke afweging is het, gelezen de jurisprudentie, niet van belang of een bestaande winkel door veranderen concurrentieverhoudingen wordt bedreigd. Centraal staat de vraag of de consument na realisatie van het nieuwe initiatief de beschikking heeft en houdt over een fijnmazig en voldoende gedifferentieerd winkelaanbod.

Indien de vestiging van een tweede supermarkt in Schoorl leidt tot sluiting van een van de twee supermarkten, is er per saldo geen sprake van een afname van het aanbod. Er is in die situatie derhalve geen sprake van ontwrichting of zelfs aantasting van de winkelstructuur.

Door DTNP is geconcludeerd dat, het voortgaan met het initiatief voor een centrumplan op de aangegeven locatie ten oosten van de Heereweg, ook indien Super de Boer zich hier niet vestigt, in lijn is met de integrale afweging en het geadviseerde beleid zoals verwoord in de detailhandelsstructuurvisie en vastgesteld door de gemeenteraad. Realisatie van een tweede supermarkt op deze locatie leidt naar verwachting van het bureau minimaal tot behoud en waarschijnlijk tot versterking van de voorzieningenstructuur van Schoorl. Oftewel, het bureau ziet aanleiding om verder te gaan met het plan tot realisatie van een supermarkt in het plangebied. Zoals u wellicht weet, is het de intentie van de eigenaar van de grond om een Albert Heijn-winkel ter plaatste te openen. Uit het panelonderzoek is op te maken dat 53,7% van de respondenten hier mee eens c.q. zeer mee eens is en 29,8% tegen een dergelijke ontwikkeling is.

Bijlage 6 is een onderzoek van 22 april 2008 van het bureau Goudappel Coffeng naar de distributieve mogelijkheden voor de vestiging van een moderne full-service supermarkt.

Landschap, natuur en recreatie

Uitgangspunt is dat er een eenheid in uitstraling en beheer komt van de gronden, gelegen tussen de Sportlaan, Molenweg en Laanweg. De belanghebbenden, zijnde de Jelgersma van der Hoopstichting, jeugdvereniging Schoorl, ruitervereniging Duinridders, de gemeente Bergen en molen Kuikduin, hebben de handen in een geslagen en zullen bij de uitwerking van dit plandeel gezamenlijk optrekken waarin wordt gestreefd naar het op landschappelijk verantwoorde wijze realiseren van het gewenste programma. Alle partijen hebben ook zitting in de klankbordgroep. De gedachte is om met de Jelgersma van der Hoopstichting de voor het verleggen van de Sportlaan benodigde grond te ruilen tegen het gemeentelijk eigendom in het zgn. groene hart. Dat betreft dan zowel het v/m hockeyveld als het v/m voetbalveld. Het idee is dat de bestaande bomenrij langs de Sportlaan wordt verwijderd, zodat een beter zicht op de te nieuw te creëren voorkant van het centrum, ontstaat. Een maatregel die door 53,7% van het internetpanel wordt onderschreven en door 35,6% niet wordt gesteund.

Voor wat betreft het onderdeel toerisme en recreatie is rekening gehouden met een uitbreiding van hotel-restaurant De Viersprong. Uit marktonderzoek is gebleken dat er voor het centrum van Schoorl behoefte bestaat aan uitbreiding van hotelfaciliteiten in het middensegment (categorie 3-sterren). Een voorstel dat door een meerderheid (55%) van het internetpanel wordt onderschreven.

Verkeer en parkeren

Het verleggen van de Sportlaan wordt gesteund door 58,7% (versus 24,8%) van de respondenten gesteund. Dit voorstel heeft gevolgen voor de infrastructuur in Schoorl Centrum. De Heereweg krijgt hierdoor een ander karakter. Uit de reactie van het panelonderzoek maken wij op dat een discussie over het gebruik (bijvoorbeeld autoluw maken) van de Heereweg zal worden meegenomen bij de uitwerking van het voorstel. Het voorstel om de Sportlaan de Molenweg te laten kruisen zal verder moeten worden uitgewerkt. De reacties hierover zijn verdeeld (43,8% voor, 28,1% tegen en 24,8% neutraal). Dit zal in de volgende fase goed onderbouwd en gevisualiseerd moeten worden.

Wat parkeren betreft is het idee om het huidige parkeerterrein efficiënter in te richten waardoor er circa 180 parkeerplaatsen komen (in plaats van de huidige 154) en onder de supermarkt komt twee lagen parkeren met in totaal circa 180 parkeerplaatsen. Indien dit in voorkomende gevallen niet toereikend is, zal het evenemententerrein aan de Molenweg dusdanig worden ingericht dat dit gebied ook als overloopterrein voor parkeren kan gelden. Een idee dat door een groot gedeelte van de respondenten wordt gesteund (64,4% versus 18,2% dat hier niet mee eens is). Van de ondervraagden vindt 64,4% het logisch dat een dergelijk terrein onder het regime van betaald parkeren wordt gevoegd.

De plandelen van het stedenbouwkundig concept

Het plangebied van het project Schoorl Klopt is met het structuurvoorstel onder te verdelen in 5 plandelen (zie bijlage 7):

- a. Het winkelhof;
- b. De gouden rand;
- c. De stolplocatie;
- d. Het groene hart;
- e. De infrastructuur

Korte toelichting per plandeel

a. het winkelhof

Het voorstel voorziet in de realisatie van een supermarkt met winkelruimten. Dit gebouw wordt omringd (dus gecamoufleerd) door gebouwen met twee lagen en een kap (vergelijkbaar met Sunny & Djive) waarin circa 50 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Het dak van de supermarkt kan in de gekozen opstelling als daktuin dienst doen. De parkeergarage ligt onder de nieuwbouw. De intentie is dat de parkeergarage wordt aangelegd en geëxploiteerd door de initiatiefnemer voor dit plandeel. Over tarieven en openstelling worden afspraken gemaakt. Ter plaatse van het huidige pand van restaurant De Rustende Jager is een nieuw dorpsplein bedacht met uitzicht over het groene hart, middels de as die hier is bedacht. In dit plandeel is ook een uitbreiding van het hotel bedacht met een gebouw met 3 lagen en ontstaat de mogelijkheid na sloop van een aantal panden een winkelstraatje te realiseren. De uitvoering van dit plandeel is mede afhankelijk van het verkrijgen van medewerking van diverse eigenaren. Dat zal een complex proces zijn, waarbij de gemeente faciliterend zal zijn. De visie (let wel: dus geen uitgekristalliseerd plan) gaat uit van verwijdering van de gebouwen aan de Paardenmarkt, met uitzondering van het noordelijk gelegen appartementencomplex en een aantal winkels aan de Heereweg. Het initiatief en risico voor dit plandeel ligt bij particuliere ondernemer die de supermarkt wil realiseren.

b. de gouden rand

Langs de te verleggen Sportlaan zijn circa 15 kavels bedacht waar vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Er wordt gedacht aan kavels tussen de 400 m² en 460 m². Dit plandeel is grotendeels eigendom van de gemeente Bergen. De opbrengsten zullen moeten worden aangewend voor de verlegging van de Sportlaan. De woningen zijn bedoeld om van de achterkant van het centrum een voorkant te maken en het parkeerterrein wordt met de bouw van de woningen aan het zicht onttrokken. Het momenteel vrij dominante appartementengebouw op de hoek Sportlaan wordt door de verlegging van de Sportlaan aan de voorzijde aan een te creëren plantsoen geplaatst waardoor het minder storend wordt.

c. de stolplocatie

De stolpboerderij Heereweg 58 is een rijksmonument. Dit gegeven is van grote invloed voor de invulling van dit plandeel. Momenteel wordt onderzocht wat een goede invulling van dit pand kan zijn. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een restaurant. De stedenbouwkundige is van mening dat in dit plandeel geen appartementengebouwen passen. Er wordt gedacht aan sociale appartementen in de vorm van eengezinshuizen. Het is noodzakelijk dat het gebouw van de Rabobank hier verdwijnt. Dat geldt ook voor de banen van de Jeu de Boulesclub Schoorl. In combinatie met de nieuwe invulling van het v/m groene kruisgebouw aan de overkant zal in dit plandeel met name de oplossing van het vraagstuk van sociale woningbouw moeten worden gevonden. In het middengebied is een parkeerplaats bedacht.

d. het groene hart

Behoud van de openheid en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van dit plandeel is bepalend. De speelbanen van de jeu de boulesclub en de paardenbakken van de ruitervereniging zullen worden samengevoegd in de zone ter hoogte van het v/m voetbalveld aan de Molenweg, in combinatie met het evenemententerrein. Zoals gesteld, de partijen hebben zich verenigd en een nog te benaderen landschapsarchitect zal met een totaalvoorstel voor dit plandeel moeten komen. Het is het idee om de gronden van de Jelgersma van der Hoopstichting in het gebied tussen de Sportlaan en de Molenweg in het opstellen van die visie mee te nemen zodat een totaalbeeld kan ontstaan. Het clubgebouw voor de sportverenigingen zal zowel qua maatvoering, uitstraling als locatie moeten voegen in dit landschappelijk kwetsbare plandeel. Overigens is 33,1% van de respondenten het eens met de gedachte dat de ruitersport in het dorpscentrum moet plaatsvinden en is 41,3% hier niet mee eens. Ondanks deze constatering is het voorstel er toch op gericht om de ruitervereniging in dit gebied te laten terugkeren. Enerzijds zijn hiertoe in het verleden reeds bestuurlijke toezeggingen gedaan en anderzijds is buiten de dorpsgrenzen van Schoorl geen beschikbaar perceel grond te vinden met een vergelijkbare ondergrond.

e. de infrastructuur

Het idee achter de wijziging van het tracé van de Sportlaan is om, komend vanuit het noorden, vlak na De Sanderij, de weg te laten afbuigen en te laten doorlopen langs de rand van het groene hart. Zo wordt er – ter hoogte van de stolpboerderij – als het ware een splitsing gemaakt. Automobilisten moeten richting het groene hart rijden. Fietzers kunnen dit ook, maar hebben eveneens de mogelijkheid om rechtdoor over de Heereweg het centrum in te rijden. Op deze manier ontstaat tussen de weg door het centrum en de nieuwe Sportlaan een ander gebied, dat opnieuw geordend kan worden. De exacte effecten van het voorstel tot wijziging van het tracé van de Sportlaan zijn nog niet in kaart gebracht. De aantakking van de Sportlaan op de Heereweg, de kruising met de Molenweg, de bocht achter de stolpboerderij en de nieuwe aantakking op de Laanweg moeten allemaal nog door een verkeersdeskundige worden uitgewerkt. Met het Zakencentrum Schoorl zal overleg plaatsvinden over het mogelijk nieuwe karakter van de Heereweg.

De toegevoegde functies genereren een bepaalde parkeerbehoefte. Het project zal er in moeten voorzien dat de hiervoor noodzakelijke parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast is het uitgangspunt dat er boven op deze doelstelling extra openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in bepaalde mate het huidige tekort aan parkeerplaatsen in het centrum van Schoorl te ondervangen. In 2006 is dit reeds onderzocht door het verkeersbureau DTV. Exacte toe te voegen aantallen parkeerplaatsen zijn niet bekend aangezien het exacte programma ook nog moet worden geformuleerd. Het evenemententerrein aan de Molenweg kan in deze gedachte als overloopgebied dienen.

De maquette

In bijlage 8 zijn alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied voor de structuurvisie samengevoegd zodat een totaalbeeld is ontstaan van de diverse voorstellen. Er is ook een maquette gemaakt, waarop de diverse ontwikkelingen in relatie met elkaar inzichtelijk zijn gemaakt. De maquette heeft 3 maanden bij de expositie over Schoorl Klopt in gebouw De Oorsprong gestaan en zal in de raadskamer worden geplaatst. De maquette is vrijblijvend van aard en is bedoeld om een bepaald gevoel te krijgen bij de diverse voorstellen.

Instellen van een kwaliteitsteam (Q-team)

Indien uw raad instemt met de uitgangspunten en de geformuleerde visie zullen de 5 beschreven plandelen verder uitgewerkt moeten worden. Daarbij dienen meerdere disciplines betrokken te worden. De uitwerking willen wij laten plaatsvinden door een kwaliteitsteam (het Q-team). In deze club van deskundigen zullen plaatsnemen:

- De stedenbouwkundig supervisor;

- Gemeentelijk projectleider;
- Een landschapsdeskundige;
- Een verkeersdeskundige;
- Een afgevaardigde van de Welstandscommissie;
- Een architectuurhistoricus;
- Een of twee inwoners van Schoorl met specifieke kennis.

De economische uitvoerbaarheid van de voorstellen

Met onderhavig voorstel is een nadrukkelijk stedenbouwkundig kader voor de komende decennia neergelegd. Een groot aantal onderdelen (bouwhoogten, aantallen woningen en woningtypologieën) is hierin bewust nog niet benoemd. Dat is onderwerp van verdere uitwerking en komt dus terug in het vervolgtraject. Het Q-team zal hierbij een essentiële rol spelen. In de vervolgstap belanden we ook in een onderhandelingstraject, waarbij uitspraken gedaan moeten worden over grondprijzen en inbrengwaarden in relatie tot de ontwikkelingen. Ook de aanleg en de wijze van exploitatie van de parkeergarage zal in de vervolgfase verder aandacht krijgen. Het is duidelijk dat het welslagen van dit project afhankelijk is van de medewerking van een groot aantal partijen. Het is de kunst het optimum te vinden tussen de diverse deelbelangen. De gemeente Bergen treedt hierin als regisseur op. Ofschoon een groot gedeelte van de gronden waarop ontwikkelingen zijn aangegeven, in eigendom van de gemeente is, is het niet de bedoeling dat de gemeente als projectontwikkelaar en dus ook als risicodragers gaat optreden. Het is het idee van het college dat in overleg met de overige partijen een projectontwikkelaar geselecteerd wordt die het gebied zal ontwikkelen binnen de stedenbouwkundig kaders uit de vast te stellen structuurvisie. Onderdeel van de structuurvisie is een economische paragraaf met een grondexploitatie-opzet van het project.

De mening van het internetpanel

Wat betreft het algemene cijfer van 6,5 dat aan het resultaat is gegeven, wordt door de deskundige gesteld dat dit een goed cijfer is. Immers, mensen die positief zijn, belonen het voorstel met een 7 of een 8, aangezien het plan nog verder moet worden uitgewerkt. Mensen die uitgesproken negatief zijn, hebben het cijfer 1 gegeven. Dat verklaart het gemiddelde van een 6,5. Het ingeschakelde bureau vindt dit een relatief hoog cijfer dat aangeeft dat er draagvlak is voor de eerste opzet van het plan.

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

- collegebevoegdheid
- raadsbevoegdheid
- opiniërend
- kaderstellend
- maatschappelijk urgent
- budgetrecht

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

In dit proces zijn meerdere actoren. De wijkverenigingen, grondeigenaren, winkeliers, direct-omwonenden, diverse belangenorganisaties en feitelijk alle inwoners van de kern Schoorl. Dat is wel gebleken uit het gegeven dat 121 mensen de tijd en moeite hebben genomen om mee te denken over de voorstellen. Zoals beschreven, is een uitgebreid communicatietraject gevolgd. Het idee is om het enthousiasme onder de inwoners van de kern Schoorl vast te houden. In overleg met het bureau Communicatie zal een zorgvuldig vervolg communicatietraject worden uitgezet.

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

Na de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is het noodzakelijk voor relatief grootschalige ontwikkelingen eerst een structuurvisie vast te stellen waarin de hoofdlijnen van het beleid zijn verwoord, voordat een bestemmingsplan kan worden opgesteld. Er is dus geen andere mogelijkheid dan het opstellen van een structuurvisie.

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

De raad stelt de uitgangspunten vast voor de structuurvisie voor Schoorl Klopt. Op basis van de uitgangspunten zal het college eerst een voorontwerp-structuurvisie opstellen waarin alle onderwerpen in samenhang met elkaar verder zijn uitgewerkt. In het proces tot opstellen van het voorontwerp-structuurvisie, zal de klankbordgroep een rol blijven houden, om helder te houden of er ook maatschappelijk draagvlak is voor de visie. Indien de gemeenteraad instemt met het voorontwerp, zal het college dit document als ontwerp-structuurvisie ter inzage leggen. Een ieder kan een zienswijze indienen tegen de ontwerp-structuurvisie. De gemeenteraad zal uiteindelijk, de zienswijzen in overweging nemende, de structuurvisie vaststellen. Na vaststelling van de structuurvisie zal een bestemmingsplan voor het gebied of wellicht meerdere bestemmingsplannen voor de deelgebieden worden opgesteld.

Het is de bedoeling uw raad voor het zomerreces 2010 een voorstel inzake het voorontwerp te doen, waarna het document na het zomerreces als ontwerp-structuurvisie ter inzage. Vaststelling van de structuurvisie is in deze gedachte gepland in het laatste kwartaal van 2010. Daarna kunnen de verschillende bestemmingsplannen worden opgesteld. De gedachte is dat na het zomerreces 2011 - op het moment dat de betreffende bestemmingsplannen rechtskracht kunnen hebben - er tot uitvoering van de werkzaamheden kan worden overgegaan.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Het voorstel betreft het vaststellen van uitgangspunten. Voor het voorbereiden en opstellen van de structuurvisie is budget beschikbaar.

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

Het is noodzakelijk eerst de kaders helder te hebben voordat een structuurvisie wordt uitgewerkt. Ruimtelijke planvorming werkt altijd van grof naar fijn. Onderhavig voorgesteld besluit voorziet in het benoemen van de kaders. Wij zullen binnen de gegeven ruimte met een concept-uitwerking in de vorm van een voorontwerp-structuurvisie komen. Indien dat document door u raad wordt geaccordeerd zal de procedure, gericht op het vaststellen van de structuurvisie in gang gezet worden.

Bijlagen: bijgevoegde bijlagen nummeren en benoemen

1. Luchtfoto plangebied met huisnummers; ter inzage
2. Begrenzing plangebied;
3. Resultaten internet panelonderzoek; ter inzage
4. Analyse van structuur centrum Schoorl van stedenbouwkundig supervisor Trompert; ter inzage
5. Brief adviseur Droogh Trommelen en Partners van 31 januari 2008 inzake de supermarktproblematiek; ter inzage
6. Distributie-planologisch onderzoek (DPO) van bureau Goudappel Coffeng inzake effecten vestiging full-service supermarkt; ter inzage
7. Onderverdeling plangebied Schoorl Klopt in 5 plandelen; ter inzage
8. Stedenbouwkundige schets d.d. maart 2009 met totaalbeeld

Bergen, 20 oktober 2009

College van Bergen

R. Groninger,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester