

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 30 september 2010
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij :
Portefeuillehouders : wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: Structuurvisie Winkelkern Bergen en notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen.

Aan de raad,

Beslispunt:

- *De gemeenteraad neemt kennis van de concept-ontwerp structuurvisie Winkelkern Bergen, versie 24 augustus 2010.*
- *De gemeenteraad spreekt uit dat de richtinggevende, indicatieve notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden versie 15 juni 2010 op hoofdlijnen een correcte uitwerking is van het raadsbesluit van 27 mei 2009.*
- *De gemeenteraad gaat akkoord met het in de inspraak brengen van beide documenten.*

1. **Waar gaat dit voorstel over?**

In uw vergadering van 27 mei 2009 heeft u in het kader van het project Mooi Bergen het college opdracht gegeven een structuurvisie voor te bereiden voor meerdere ontwikkelingen in het centrumgebied van de kern Bergen.

Het project Mooi Bergen omvat de volgende deelprojecten:

- herinrichting omgeving Rüinekerk;
- reconstructie Dreef;
- het cultuurpad;
- plandeel Plein en omgeving
- plandeel Binnenhof en omgeving.

Deze deelplannen hebben ieder hun eigen snelheid en dynamiek. Inmiddels is een start gemaakt met de herinrichting van de omgeving rond de Rüinekerk en vanaf oktober 2010 wordt de Dreef gereconstrueerd. De verdere uitwerking van het cultuurpad wordt actueel na oplevering van de nieuwbouw rond het centrum voor kunst en cultuur Nieuw-Kranenburg. De uitwerking van de uitgangspunten voor het gebied Binnenhof en omgeving is voorlopig getemporiseerd. Er is eerst nog nader overleg met omwonenden en initiatiefnemers nodig en daarnaast is het niet wenselijk dat het centrum van Bergen gedurende een langere tijd één grote bouwput is. Het verdient in onze gedachte de voorkeur om uitvoering van nieuwbouwprojecten met een grote ruimtelijke impact te faseren zodat het centrum leefbaar en bereikbaar blijft.

Thans is aan de orde de verdere uitwerking van de uitgangspunten voor het plandeel Plein en omgeving. Doordat het gebied wordt begrensd door de Jan Oldenburglaan en de Karel de Grotelaan, en dus meer omvat dan alleen het Plein, is gekozen voor een andere werknaam van de op te stellen structuurvisie: de structuurvisie Winkelkern Bergen. Kort samengevat heeft de gemeenteraad op 27 mei 2009 voor dit plandeel de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- a. De entree van het centrum vanaf de Dreef vormgeven met een brink;
- b. In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum de brink gebruiken als keerpunt voor de bus. De ruimte naast de bibliotheek gebruiken als nieuwe bushalte voor de reguliere buslijn;
- c. In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum geen paviljoen in plandeel 2 projecteren;
- d. De Dreef een aantal meter in zuidelijke richting verleggen en een "laanachtige" inrichting geven tot aan de Breelaan;
- e. Streven naar ondergronds parkeren;
- f. Streven naar vorming van twee pleinen;
- g. In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de Pleinflat in plandeel 4;
- h. Op de vrijkomende locatie ter hoogte van de Pleinflat in plandeel 4 een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met een grote architectonische waarde, projecteren;
- i. In afwijking van het Masterplan Bergen Centrum bij de planvorming wel uitgaan van amovering van de brandweerkazerne in plandeel 5;
- j. De stedenbouwkundige schets van december 2008 als vertrekpunt aanhouden voor de planologische ontwikkeling;

Zoals bekend, is een structuurvisie een planologisch document waarin de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid voor een langere periode, worden vastgelegd. Nadat de gemeenteraad de structuurvisie heeft vastgesteld, zal een bestemmingsplan worden opgesteld waarin alle aspecten concreet worden uitgewerkt in de vorm van bindende planvoorschriften.

Na het raadsbesluit van 27 mei 2009 is gewerkt aan de realisatie van twee documenten. Enerzijds is door het planologisch bureau Bügel Hajema het formeel-juridische beleidsdocument voor planologische ontwikkelingen, in de vorm van de concept-ontwerp structuurvisie, opgesteld. En anderzijds is onder leiding van onze stedenbouwkundig supervisor, de heer A. Trompert een richtinggevend en indicatief stedenbouwkundig plan gemaakt. Het is de intentie dat beide documenten in het kader van de Inspraakverordening ter inzage worden gelegd.

I. De structuurvisie Winkelkern Bergen

In een structuurvisie worden de relevante kaders voor een planuitwerking beschreven. In hoofdstuk 3 van de bijgevoegde concept-ontwerp structuurvisie d.d. 24 augustus 2010 zijn de uitgangspunten en kaders op gebied van onder meer grondbeleid, cultuurhistorie, volkshuisvesting, detailhandel, parkeren, horeca en duurzaamheid beschreven. Deze, op verschillende momenten door het college of de gemeenteraad vastgestelde beleidsstukken dienen te worden toegepast bij de invulling van het gebied. In hoofdstuk 4 van het document is de beoogde stedenbouwkundige hoofdstructuur beschreven, waarbij de in het raadsbesluit van 27 mei 2009 aangegeven uitgangspunten als kapstok hebben gediend. Kort gezegd komen deze uitgangspunten neer op: een herinrichting van de openbare ruimte en het opnieuw structureren van de stedenbouwkundige opbouw door hier voor Bergen passende centrumvoorzieningen (inclusief de woonfunctie) te ontwikkelen.

Bij de structuurvisie hoort een structuurvisiekaart, waarop de hoofdfuncties zijn aangegeven. De structuurvisiekaart moet in samenhang met de tekst worden gelezen omdat op die manier de ruimtelijke intenties van de ontwikkelingen duidelijker worden.

Het is zaak bij de beschrijving van de kaders een bepaalde mate van flexibiliteit aan te houden, zodat op een later moment, een eventuele marktpartij een eigen nadere uitwerking kan maken. Dat is dan ook de reden waarom bijvoorbeeld is gesteld dat er tussen de 50 en 70 woningen (exclusief de Texacolokatie) in het gebied kunnen worden gerealiseerd. Ook

zijn om die reden nog geen concrete bouwhoogten aangegeven. De plattegrond (de zgn. 'footprint') van de geprojecteerde nieuwbouw is daarentegen wel duidelijk op de structuurvisiekaart bepaald. In het raadsbesluit van 27 mei 2009 is immers bepaald dat de, bij dat besluit behorende stedenbouwkundige schets als vertrekpunt wordt aangehouden voor de planologische ontwikkeling.

1a. Nadere beschouwing plandelen

Het plangebied van de structuurvisie Winkelkern Bergen kent 5 plandelen:

- plandeel 1 - voormalige Texaco locatie;
- plandeel 2 - het openbaar gebied;
- plandeel 3 - het Winkelhart (noordzijde van het huidige Plein);
- plandeel 4 - het Signaal (ter hoogte van de huidige Bakemafflat);
- plandeel 5 - Harmonielocatie (zuidzijde van het huidige Plein).

Voor het plandeel voormalige Texaco locatie is sprake van een onherroepelijke bouwvergunning. Hier komt 1.500 m² winkelruimte op de begane grond en zijn 23 appartementen op de verdiepingen gepland. Onder het gebouw komt een besloten parkeergarage met 59 parkeerplaatsen.

De grootste blikvanger van het openbaar gebied is de Brink, een groene enclave die voor het verkeer als rotonde en voor het openbaar vervoer als keerlus kan worden gebruikt. De Verlengde Dreef zal een "laanachtige" inrichting krijgen, te vergelijken met de Stationsstraat. Er zijn twee verkeersvrije pleinen geprojecteerd. Het plein tussen het Signaal en de Rustende Jager heeft als werktitel het Stationsplein. Dit plein zal vrij van obstakels worden gemaakt en dus een veel opener karakter krijgen. De opgave is tevens dat de, uit cultuurhistorisch oogpunt belangrijke 'noord-zuidverbinding' ter hoogte van de Breelaan, in ruimtelijke zin versterkt c.q. hersteld wordt.

In het plandeel het Winkelhart is de realisatie van circa 2.850 m² aan winkeloppervlak gepland, met woningen op de verdiepingen. Een gedeelte van de nieuwbouw, aan de zijde van het Stationsplein, is gereserveerd voor horeca. In de lijn van het raadsbesluit van 27 mei 2009 is, ter hoogte van de huidige Bakemafflat, in de uitwerking een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met een grote architectonische waarde geprojecteerd. In dit gebouw, het Signaal genaamd, zijn winkels en horeca op de begane grond geprojecteerd en woningen op de verdiepingen.

In de nieuwbouw van het gebouw in het plandeel De Harmonielocatie zijn op de begane grond, in lijn met de Detailhandelsstructuurvisie ondersteunende en dienstverlenende functies gepland met sociale woningbouw op de verdiepingen. Langs het laantje naar de Karel de Grotelaan, met de werktitel het Brinklaantje, is een drietal grondgebonden woningen bedacht.

Wat de hoogte van de bebouwing betreft, gaat het over het algemeen om 3 à 4 bouwlagen met een hoogteaccent in plandeel het Signaal in de vorm van een gebouw met 5 bouwlagen. Om te voorkomen dat er gesloten gevelwanden ontstaan, zullen de volumes op het dak van de begane grond ruimtelijk gescheiden worden gehouden en worden alle gebouwen vorm gegeven met een duidelijke kap. Daarnaast is het zaak dat de bouwblokken qua materiaalgebruik, positionering en uitstraling van elkaar te laten verschillen om te veel herhaling in beelden en uniformiteit te voorkomen. De nieuwbouw moet passen binnen de zgn. 'Bergense stijl'.

Belangrijk onderdeel van de uitgangspunten is het streven naar ondergronds parkeren. De twee te realiseren pleinen zullen vrij van parkeerplaatsen zijn. Ook langs de Verlengde

Dreef is, behoudens parkeerplaatsen ten behoeve van invaliden en taxi's, geen parkeerruimte ingetekend. Zowel onder de nieuwbouw van het Winkelhart als onder de bebouwing op de Harmonielocatie is een ondergrondse parkeergarage geprojecteerd, die met elkaar ondergronds onder de Verlengde Dreef verbonden zullen worden zodat er één in- en uitgang ter hoogte van de bibliotheek, zal zijn. De parkeergarage onder het complex De Rustende Jager wordt gekoppeld aan de nieuwe parkeergarage onder de Harmonielocatie. De huidige entree vervalt in deze gedachte.

Ib. Grondexploitatie (grex)

Tegelijk met het uitwerken van de stedenbouwkundige plannen (zie onder hoofdstuk II.) hebben wij een Financiële verkenning laten opstellen. In een Financiële verkenning wordt concreet onderzocht of de stedenbouwkundige voorstellen economisch uitvoerbaar zijn. Alle kosten en opbrengsten als gevolg van de voorstellen, worden, op basis van de residuele grondwaardemethodiek, inzichtelijk gemaakt. Een Financiële verkenning betreft een inschatting als ware het dat de gemeente op de stoel van de projectontwikkelaar zit. Het resultaat is dus geen hard gegeven. De daadwerkelijke resultaten zijn afhankelijk van de marktsituatie, onderhandelingen en aanbestedingen. Het betreft dus feitelijk een momentopname, waarin inzichtelijk wordt gemaakt of een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Deze Financiële verkenning is vertrouwelijk van aard en zal dienen ter ondersteuning van gesprekken en onderhandelingen die het college op een bepaald moment zal voeren met marktpartijen over bijvoorbeeld de inbrengwaarde van percelen, de bouwkosten van een parkeerkelder of mogelijke opbrengsten van te verkopen nieuwbouwwoningen in het project. Deze Financiële verkenning is u op 26 augustus jl. in een besloten bijeenkomst toegelicht.

Als afgeleide van deze Financiële verkenning, zal per plandeel een gemeentelijke grondexploitatie (grex) worden opgesteld. Een grex is een opsomming van alle kosten en uitgaven die de gemeente Bergen heeft als gevolg van de betreffende deelprojecten. Deze kunnen dus worden gedestilleerd uit de Financiële verkenning. Onder 'opbrengsten' in dit project worden bijvoorbeeld verstaan: de eerder overeengekomen bijdrage van projectontwikkelaar Heijmans Vastgoed B.V. voor het realiseren van 11 sociale huurwoningen als gevolg van het project De Haaf, de opbrengst van verkoop van percelen, de eerder overeengekomen parkeerbijdrage van Bot Bouw Initiatief als gevolg van het bouwplan voor de Texaco locatie en de bijdrage van marktpartijen in de plankosten. Als kostenpost gelden onder meer de verwervingskosten van percelen, rentekosten en kosten voor externe adviseurs. Bij de vaststelling van de structuurvisie zal per plandeel een grondexploitatie zijn gevoegd. Deze dient tegelijkertijd met de structuurvisie door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Een grex wordt jaarlijks geactualiseerd en door de gemeenteraad vastgesteld. Mogelijke afwijkingen in de planuitwerking worden dan ook verwerkt in de actualisatie van de grex.

De grex is sterk afhankelijk van de manier waarop de gemeente Bergen bij de uitvoering van de plannen haar rol neemt. Dit kan variëren van een actieve houding (zelf percelen aankopen en het gebied bouw- en woonrijpmaken) tot een passieve houding, waarbij de gemeente haar gronden inbrengt bij een marktpartij en de ruimtelijke ontwikkeling faciliteert middels het opstellen van een bestemmingsplan. Een actieve houding biedt meer kansen op het maken van winst maar heeft ook meer risico's in zich. Een passieve houding daarentegen is minder lucratief maar ook minder risicovol. Wat betreft de realisatie van de Harmonielocatie is het voorstel om het gemeentelijk eigendom in te brengen bij een samenwerkingsverband van woningbouwvereniging Kennemer Wonen en de huidige eigenaar en exploitant van de parkeergarage onder De Rustende Jager, die vervolgens de plannen zullen uitvoeren. Het risico is in dat scenario voor de gemeente Bergen minimaal. Voor wat betreft de ontwikkeling van de deelplannen Het Winkelhart en Het Signaal, is het voorstel dat de gemeente samen met de overige eigenaren in het plangebied die willen participeren in de planontwikkeling, op basis van het aanbestedingsbeleid een

projectontwikkelaar selecteert die de betreffende bouwplannen realiseert en het openbaar gebied aanlegt. In dit beschreven scenario loopt de gemeente Bergen het minste risico. Het alternatief, een actieve houding in de projectontwikkeling, wordt afgeraden vanwege de complexiteit van het project, de onzekerheid van het huidige economische klimaat en de onbekendheid van het gemeentelijk apparaat met een dergelijke materie. Daarnaast dient de gemeente Bergen de komende jaren te bezuinigen. Het is ons voorstel dat wij op basis van deze rolbeschrijving, bij de vaststelling van de structuurvisie, een grondexploitatie per plandeel voorbereiden.

Ic. Mogelijkheden voor kostenverhaal

De nieuwe Grexwet biedt de mogelijkheid om vanuit andere projecten in Bergen, een financiële bijdrage te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een belangrijke maatschappelijke ontwikkeling, waar de toekomstige eigenaren/ gebruikers van meeprofiteren. Onderhavig project voldoet onmiskenbaar aan deze voorwaarde. Het gaat immers om een ontwikkeling van een hoogwaardig centrumgebied, waarbij er wordt geïnvesteerd in ondergronds parkeren en er een kwalitatief hoogwaardig openbare ruimte wordt gerealiseerd. Om deze redenen is het reëel onderhavig project te duiden als een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor vanuit andere ontwikkelingen een financiële bijdrage kan worden verlangd. De hoogte van de betreffende bijdragen zal op basis van nadere exploitatieberekeningen worden vastgesteld. In de Financiële verkenning is overigens geen rekening gehouden met deze mogelijke financiële bijdragen.

II. De richtinggevende, indicatieve stedenbouwkundige uitwerking

De afgelopen maanden heeft de stedenbouwkundig supervisor de heer A. Trompert, in samenwerking met het door ons ingestelde Q-team Mooi Bergen (kwaliteitsteam) bijgevoegde nota Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen versie 15 juni 2010 opgesteld. In het Q-team Mooi Bergen hebben naast de stedenbouwkundig supervisor zitting: een deskundige op gebied van architectuurhistorie, een afgevaardigde van de Welstandscommissie, een lokale architect en een landschapsarchitect. Het document omvat een concrete stedenbouwkundige uitwerking van de kaders, beschreven in de concept-ontwerp Structuurvisie en de uitgangspunten van het raadsbesluit van 27 mei 2009. De heer Trompert heeft op 21 juni 2010 een presentatie van de stedenbouwkundige uitwerking gegeven aan de gemeenteraad en op 7 september is er een presentatie geweest voor alle inwoners van Bergen.

De stedenbouwkundige notitie van 15 juni 2010 is tot stand gekomen na een tweetal bijeenkomsten van de klankbordgroep Mooi Bergen en na een drietal overlegmomenten met de eigenaren van percelen op het Plein. De uitwerkingen zijn op meerdere onderdelen aangepast naar aanleiding van reacties van de klankbordgroep en/of de eigenaren.

De stedenbouwkundige uitwerking is getoetst aan de, in de structuurvisie beschreven beleidsvisies op gebied van volkshuisvesting, verkeer & parkeren, cultuurhistorie, detailhandel, horeca en duurzaamheid. Daarnaast is de economische uitvoerbaarheid van de voorstellen onderzocht en aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat de uitwerking, zoals beschreven in het boekje van 15 juni 2010 vanuit deze beleidsvelden in balans is. Daarmee wordt bedoeld dat de gewenste verdeling op gebied van volkshuisvesting wordt gehaald, er wordt voldaan aan de parkeernorm, de toevoeging van commerciële ruimte in overeenstemming is met de Detailhandelsstructuurvisie en de economische haalbaarheid van de voorstellen in de eerder genoemde Financiële verkenning is onderbouwd.

Hiermee is uiteraard niet gesteld dat het gebied conform deze stedenbouwkundige uitwerking moet worden uitgevoerd. Wel is duidelijk dat het haalbaar is om een plan te ontwikkelen dat enerzijds stedenbouwkundig verantwoord is en anderzijds voldoet aan de

gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Een tweede gegeven is dat de stedenbouwkundige uitwerking, mits deze de maatschappelijke- en politieke toets der kritiek doorstaat, als referentiepunt (zgn. '0-meting') kan dienen voor gesprekken en/of onderhandelingen met marktpartijen. Immers, met de Financiële verkenning in de hand, kan inzichtelijk worden gemaakt wat de economische consequenties zijn indien er aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan worden voorgesteld.

Ila. Financiële Verkenning

De vertrouwelijke Nota Financiële Verkenning Winkelkern Bergen d.d. 15 juni 2010 omvat een aantal hoofdstukken. Naast de beschrijving van de huidige eigendomssituaties en het gewenste stedenbouwkundige kader, is er aan de hand van het programma per onderdeel een opbrengstenraming gemaakt. Daarnaast is er een inschatting van de kostenraming gemaakt. Hierbij gaat het om verwervingskosten, bouwkosten, inrichting openbare ruimte, plankosten en rentekosten. Voorts worden alle risico's en onzekerheden uitgebreid benoemd en beschouwd.

Uiteindelijk blijkt dat, uitgaande van een aantal beschreven aannames en concrete onderzoeken, de stedenbouwkundige uitwerking d.d. 15 juni 2010 economisch uitvoerbaar is. U heeft op 26 augustus 2010 een toelichting gehad op de Financiële Verkenning en leden van de gemeenteraad hebben in vertrouwelijke zin kennis kunnen nemen van de getallen. In het besloten gedeelte van de vergadering van de Algemene raadscommissie op 9 september is de gelegenheid geweest om inhoudelijk te discussiëren over de aannames en resultaten van het document.

Ilb. Stedenbouwkundige uitwerking per plandeel

In algemene zin kan gesteld worden dat, ofschoon het stedenbouwkundig plan een behoorlijk bouwprogram omvat, het dorpse karakter van de kern Bergen na realisatie behouden blijft. Dat wordt met name bewerkstelligd doordat de nieuwbouw losse eenheden kent, waarbij tevens forse kappen worden voorgesteld. De schaal en maatvoering van de nieuwbouw is ten opzichte van de bestaande situatie in evenwicht. Er is een verschil in verschijningsvorm en materiaaltoepassing. Er wordt gestreefd naar behoud van de zgn. 'Bergense identiteit'.

Op de Harmonielocatie is op de begane grond circa 1.150 m² aan ruimte voor dienstverlening en ondersteunende functies geprojecteerd. Daarnaast zijn er 3 grondgebonden woningen en 22 sociale huurwoningen in respectievelijk 2 en 3 bouwlagen ingetekend. Aan de zijde van de bibliotheek is de nieuwbouw 3 bouwlagen in een kap en aansluitend aan het bestaande gebouw van de Rustende Jager zijn 4 bouwlagen verwerkt in een forse kap. Onder deze bebouwing kunnen 66 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In het Winkelhart is ruimte voor 2.600 m² winkelruimte en is vooralsnog uitgegaan van circa 250 m² horeca op de begane grond met 22 woningen op de bouwlagen daarboven. Ook hier zijn maximaal 4 bouwlagen, verwerkt in een duidelijke kap, ingetekend. Onder de nieuwbouw zijn 150 parkeerplaatsen gepland. In de ondergrondse doorsteek naar de parkeergarage onder de Harmonielocatie is nog ruimte voor 16 parkeerplaatsen.

Plandeel Het Signaal omvat het in stedenbouwkundige zin, meest in het oog springende voorstel. Hier is een alzijdig gebouw (een gebouw met aan alle kanten een voorkant) met 5 bouwlagen bedacht die zijn geïntegreerd in een rijzige kapvorm. Het gebouw is zo vorm gegeven dat er enerzijds een stedenbouwkundig verantwoorde overgang naar de panden in de Jan Oldenburglaan ontstaat en dat er anderzijds een antwoord op het gebouw Centre Ville aan de Breelaan is gecreëerd. De Rüinekerk blijft uiteraard het hoogste gebouw in het

centrum van Bergen. In de verdiepingen zijn 7 woningen geprojecteerd. Op de begane grond, met een oppervlakte van circa 350 m², is horeca en/of detailhandel bedacht.

In eerste instantie was het nieuwe openbaar gebied in de plannen conform het 'shared space' principe (een ruimte zonder belijning en specifieke duidingen voor het verkeer) voorgesteld. Dit bleek bij nader inzien, vanwege de hoge verkeersintensiteit, uit oogpunt van verkeersveiligheid geen haalbare kaart. De Verlengde Dreef krijgt een inrichting die te vergelijken is met de Stationsstraat. Aan beide kanten komen bomen, zodat het "laanefect" wordt bereikt. In de Brink komen volwassen bomen en op het pleintje naast de Brink zijn op de hier geprojecteerde parkeergarage ook, zij het kleinere, bomen gepland. Beide pleinen worden met elkaar verbonden door een wandel/ flaneerstrook aan de zijde van het Winkelhart met een breedte van circa 8 meter. Hier kunnen eventueel ook marktkramen komen. Het is de bedoeling dat de oude noord-zuidverbinding over de Breelaan bij de uitwerking van het openbaar gebied, door bestrating en planten van bomen, weer zichtbaar wordt gemaakt. In het raadsbesluit van 27 mei 2009 is ook bepaald dat het beginpunt van het cultuurpad op het Plein ook fysiek gestalte moet krijgen in de vorm van een gebouw of als onderdeel van een multifunctionele ruimte. Over dit onderwerp zijn nog geen concrete voorstellen gedaan in de uitwerking. Een idee kan zijn dat er beelden in de openbare ruimte worden geplaatst, bijvoorbeeld in het midden van de Brink en in één lijn met het voormalige tracé van de stoomtramverbinding.

De stedenbouwkundige uitwerking betreft het gebied tussen de Jan Oldenburglaan en Karel de Grotelaan. Er worden in de uitwerking dan ook voorstellen gedaan om particuliere initiatieven, die hun eigen dynamiek hebben en dus geen onderdeel uitmaken van de structuurvisie, in stedenbouwkundige zin te faciliteren. Er worden in het document van 15 juni 2010 stedenbouwkundige kaders aangegeven die richtinggevend zijn voor initiatieven ten aanzien van de percelen Jan Oldenburglaan 8 en 10 en het gebied tussen de Breelaan 6 en Jan Oldenburglaan 2. In de notitie worden ook uitspraken gedaan over mogelijkheden bij het perceel Karel de Grotelaan 9. Op deze wijze ontstaat een stedenbouwkundig totaalbeeld voor dit plangebied.

Ilc. Toepassing beleidsvelden

Toepassing Notitie Ruimtelijk parkeerbeleid

In de raadsportefeuille is een berekening gevoegd van de parkeerbehoefte indien alle ingetekende functies worden gerealiseerd. Het drukste moment tijdens een koopavond is het ijkpunt. Dan gaat het om 225 benodigde parkeerplaatsen in de parkeergarage. De tekeningen van de parkeergarages voorzien in 60 parkeerplaatsen onder plandeel Harmonielocatie, 16 parkeerplaatsen langs de doorsteek naar de overkant en 150 parkeerplaatsen onder plandeel het Winkelhart. Dat komt op een totaal van 226 parkeerplaatsen. De parkeeropgave is in balans.

Bij het formuleren van de parkeeroplossing, is er wel van uitgegaan dat de bewoners van de geplande sociale huurwoningen geen eigen parkeerplaats in de parkeergarage hebben. Dat is financieel onhaalbaar. Dit overigens, in tegenstelling tot de eigenaren van de koopwoningen. Het idee is dat de parkeerplaatsen achter de bibliotheek en tussen de Breelaan en Prinsesselaan in de nieuwe situatie worden gereserveerd voor vergunninghouders. De bewoners van de huurwoningen zijn in deze optiek ook vergunninghouder. De openbare parkeerplaatsen zullen verplaatst worden naar de ondergrondse garage. Bij de vaststelling van de structuurvisie zullen afzonderlijke voorstellen over flankerend beleid worden gedaan. Dat betreft onder meer ook de hoogte van het parkeertarief van de openbare plaatsen. Deze discussie is momenteel nog niet uitgekristalliseerd. Het principe is evenwel helder: het parkeren op maaiveldniveau (dus bijvoorbeeld in de Jan Oldenburglaan) zal duurder zijn dan het parkeren in de te realiseren ondergrondse parkeergarage. Over de exacte hoogte van het parkeertarief vindt overleg

plaats met de mogelijke exploitant van de parkeergarage en ook de Vereniging Ondernemend Bergen.

Toepassing volkshuisvestingsbeleid

Het volkshuisvestingsbeleid bepaalt dat 30% van de nieuwbouw in de goedkoopste categorie (categorie 1) moet plaatsvinden en dat 10% van de nieuwe woningen in categorie 2 zal zijn. De overige 60% kan in de vrije sector. Na overleg met de klankbordgroep is in plandeel Harmonielocatie een bouwlaag geschrapt, waardoor een betere overgang naar het gebouw van de bibliotheek wordt bereikt. In het aangepaste plan zijn hierdoor 2 sociale huurwoningen geschrapt. De verhouding is nu de volgende. Er zijn 29 vrije sectorwoningen in plandelen het Winkelhart en Het Signaal gepland en 22 'categorie 1-woningen' en 3 'categorie 2-woningen' in plandeel Harmonielocatie geprojecteerd. In totaal 54 woningen. Dit is exclusief de 23 appartementen op de Texacolokatie waarvoor al een bouwvergunning is afgegeven. In het raadsvoorstel, behorende bij de grondverkoop in oktober 2009 is ten aanzien van de Texacolokatie beschreven dat het project van BBI op zich zelf ook voldoet aan de gestelde volkshuisvestingsdoelstelling.

Voor de bepaling van de 30-10-60 verhouding gaat het om de toe te voegen woningen. De 7 bestaande vrije sectorwoningen in de Bakemaflat gaan hier dus van af. Dat geldt ook voor de 11 'categorie 1-woningen' die voor rekening van Heijmans Projectontwikkeling in dit project worden gebouwd ter compensatie van het project De Haaf. Het gaat dus voor de berekening om 36 woningen.

11 categorie 1 woningen staan dan voor 30,5% is afgerond 31%;
3 categorie 2 woningen staan dan voor 8,3% is afgerond 8%;
22 vrije sector woningen staan dan voor 61,1% is afgerond 61%.

De verhouding is derhalve 31-8-61. Wij achten dit acceptabel.

Toepassing detailhandelhandelsstructuurvisie

In april 2007 heeft de gemeenteraad de detailhandelsstructuurvisie vastgesteld, waarin richtinggevende uitspraken worden gedaan over de planologisch-distributieve ruimte voor toevoeging van winkelruimte in het centrum van Bergen. In het stedenbouwkundig plan van 15 juni 2010 wordt in totaal ruim 3.000 m² bruto vloer oppervlak aan winkelruimte toegevoegd. In bijlage 3 van de concept-ontwerp structuurvisie is hierover een uitgebreide analyse gemaakt. De conclusie is dat het stedenbouwkundig plan qua nieuw te bouwen winkelruimte in de pas loopt met de aanbevelingen uit de detailhandelsstructuurvisie uit 2007. In de betreffende analyse is benadrukt dat er geen rekening wordt gehouden met een vestiging van een supermarkt in dit plangebied. De in de Detailhandelsstructuurvisie beschreven distributieve ruimte voor vergroting van het aantal vierkante meters voor deze specifieke branche wordt, conform het raadsbesluit 27 mei 2009 gepland in en gereserveerd voor het plandeel Binnenhof en omgeving.

Toepassing nota horecabeleid Gastvrij Bergen

In deze, op 29 juni 2010 door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota, is aangegeven dat de bestaande clustering van horeca in het centrum van Bergen nog verder kan worden versterkt door bij de herontwikkeling van de bebouwing van aan het Plein in te zetten op uitbreiding van het verblijfsplein. De westzijde van het Plein sluit aan op het bestaande horecacluster en de bezonning voor de terrassen is goed. Aan deze zijde van het Plein kan dan ook ruimte worden geboden voor enige uitbreiding van het horeca-aanbod. De voorstellen van 15 juni 2010 voldoen aan deze beleidsuitspraak.

Toepassing Duurzaamheid

Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een keurmerk voor duurzame gebiedsontwikkeling. Hiervoor is het project Mooi Bergen aangemeld voor deelname aan een pilot voor de toetsing van het concept Dutch Green Building Council (DGBC) keurmerk voor duurzame gebiedsontwikkeling. Doel hiervan is dat inzicht wordt verkregen in de score op duurzaamheid. Het betreft een pro forma toets. Deelname aan de pilot heeft geen enkele formele betekenis. Er ontstaat wel een goede indruk van hoe het project presteert op de gehanteerde duurzaamheidscriteria.

Toepassing Notitie Burgers Betrokken

De bewonersvereniging Bergen-Centrum en FOBES worden betrokken in het participatieproces. Zijn functioneren als adviesgroep (trede adviseuren) uit de participatieladder zoals opgenomen in de, op 27 oktober 2009 vastgestelde notitie Burgers Betrokken.

Ild. Overleg met eigenaren van percelen in het plangebied.

Met de eigenaren van de percelen op en rond het Plein is sedert het raadsbesluit van 27 mei 2009 regelmatig overleg gevoerd. Op initiatief van Vereniging Ondernemend Bergen heeft op 27 augustus 2009 een zgn. 'Ronde Tafel Conferentie' plaatsgevonden in hotel Blooming, met als doelstelling de misverstanden uit het verleden van tafel te krijgen en te werken aan een constructieve samenwerking tussen gemeente en belanghebbenden. Afsproken werd dat de gemeente Bergen het voortouw neemt om het raadsbesluit van 27 mei 2009 uit te werken. Op 30 november 2009 heeft een vervolgesprek plaatsgevonden, waarbij de eigenaren zijn geïnformeerd over de vorderingen met betrekking tot de stedenbouwkundige uitwerkingen.

Op 23 maart 2010 heeft, wederom in hotel Blooming, onder leiding van een extern voorzitter, stedenbouwkundige Trompert de plannen gepresenteerd aan de eigenaren. Op 8 april en 28 april zijn nog twee vervolg overlegmomenten geweest waarbij de door de eigenaren geplaagde opmerkingen over de stedenbouwkundige verkaveling, inhoudelijk zijn beschouwd en is het plan op onderdelen aangepast. Na het laatste overleg op 28 april 2010, is het moment bereikt dat het stedenbouwkundig verkavelingsplan in breder verband getoond wordt, om de maatschappelijke- en politieke haalbaarheid er van af te tasten. De aanwezige eigenaren hebben hiermee ingestemd.

Daarnaast is afgesproken dat er een intentieovereenkomst wordt opgesteld, waarin hetgeen tijdens de overleggen overwogen en besproken is, wordt vastgelegd. Het idee is dat de eigenaren vanuit hun privaatrechtelijke rol en de gemeente Bergen vanuit haar publiekrechtelijke rol uitspreken dat de partijen willen samenwerken om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst waarin onder meer het gezamenlijk programma van wensen en uitgangspunten wordt bepaald en selectiecriteria worden geformuleerd voor mogelijk geïnteresseerde projectontwikkelaars om de plandelen het Winkelhart en het Signaal te realiseren.

Naast de gemeente Bergen zijn 20 grondeigenaren benaderd voor het ondertekenen van de intentieovereenkomst. Uiteindelijk hebben 10 eigenaren de intentieovereenkomst ondertekend. Tien eigenaren hebben niet getekend. Dat behoeft evenwel een nuancering c.q. nadere toelichting. Een 5-tal eigenaren staat namelijk niet negatief tegenover de voorgestelde ontwikkelingen, maar wenst in dit stadium niets te ondertekenen, met als doel de handen straks vrij te hebben voor eventuele onderhandelingen met geïnteresseerde marktpartijen. Dat hebben die eigenaren schriftelijk kenbaar gemaakt. Dat is een legitiem standpunt. Met één eigenaar heeft de gemeente Bergen een huurrelatie. Dat heeft dus z'n eigen dynamiek. Dit betekent dat geconcludeerd kan worden dan na een uitgebreid overlegtraject met de eigenaren, waarbij alle onderwerpen besproken zijn c.q. konden

worden, op dit moment nog niet alle eigenaren bereid zijn om de volgende fase van het proces in te gaan. De komende maanden zal het college in gesprek blijven met deze eigenaren om de mogelijkheden van samenwerking verder te onderzoeken.

Duidelijk is dat het hier om een dermate complex type project gaat, waarbij de eventuele toepassing van het onteigeningsmiddel op voorhand niet kan worden uitgesloten. Ook voor het mogelijk doen van een dergelijke uitspraak ligt het primaat bij de vaststelling van de structuurvisie bij de gemeenteraad.

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

De bedoeling van dit voorstel is dat de gemeenteraad aangeeft dat zowel de concept-ontwerp structuurvisie als de stedenbouwkundige uitwerking een correcte vertaling is van de uitgangspunten van 27 mei 2009 en dat er aanleiding is om de maatschappelijke haalbaarheid ervan af te tasten. Hierbij zij gesteld dat het wel zo is dat de gemeenteraad zich moet kunnen vinden in de hoofdlijnen van de uitwerkingen, aangezien te grote aanpassingen c.q. wijzigingen verstrekkende economische gevolgen kunnen hebben. Immers, als er bijvoorbeeld bij de vaststelling van de structuurvisie over een aantal maanden wordt besloten dat er van alle plandelen één bouwlaag af moet, zal er sprake zijn van een economisch onhaalbaar plan. Dan zijn we in de planvorming weer terug bij het nulpunt. Dat kan niet de bedoeling zijn. Dus geheel vrijblijvend is het vrijgeven van de ontwerp-structuurvisie en de stedenbouwkundige uitwerking, in die optiek niet.

Beide documenten worden ter inzage gelegd. De structuurvisie om een formeel noodzakelijk planologisch beleidskader te verkrijgen en de stedenbouwkundige uitwerking om eerst maatschappelijk en later politiek af te tasten of de uitwerking op draagvlak kan rekenen. De uitwerking kan op die manier als zgn. referentiepunt beschouwd worden in de gesprekken en onderhandelingen met marktpartijen.

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?

Het vaststellen van een structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college bereidt het stuk voor. Het voorstel is, nadat de gemeenteraad de documenten heeft vrij gegeven voor de inspraak, het uitgebreide burgerparticipatietraject wordt vervolgd. Voor de maanden oktober en november is een drietal discussieavonden gepland, waarbij namens de gemeente Bergen in ieder geval de wethouder, de ambtelijk projectleider, de landschapsarchitect en de stedenbouwkundig supervisor aanwezig zullen zijn. Voor de eerste avond worden de leden van de Bewonersvereniging Bergen-Centrum uitgenodigd. De tweede avond is voor de mensen die eerder betrokken waren bij project Mooi Bergen met het invullen van de werkschriftjes in 2008. De derde en laatste avond is voor een ieder die geïnteresseerd is in het project. Bij die gelegenheden kunnen aanwezigen reageren en input leveren. Daarna worden de documenten zes weken ter inzage gelegd en kan een ieder een formele inspraakreactie geven. De klankbordgroep Mooi Bergen wordt nog betrokken om over eventuele aanpassingen te 'klankborden'. Dat geldt uiteraard ook voor de eigenaren. Naar verwachting in het tweede kwartaal van 2011 zal de gemeenteraad de structuurvisie ter besluitvorming voorgelegd krijgen.

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

Toepassing van de Inspraakverordening is een wettelijke verplichting bij de totstandkoming van structuurvisies. De overige voorstellen zijn niet verplicht. Met als doel een zo groot mogelijk draagvlak te krijgen wordt er voor gekozen het proces met discussie- en presentatieavonden in te vullen. Momenteel is in onderzoek of het wenselijk/ haalbaar is om na het raadsbesluit een ruimte in het plangebied als permanente tentoonstellingsruimte in te richten, waar de maquette kan worden geplaatst en de inwoners middels presentatieborden geïnformeerd kunnen worden. De tekst op de website wordt actueel gehouden.

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

In oktober/november 2010 zijn de discussieavonden gepland. Daarna dient er in tijd rekening gehouden te worden met overleg met de klankbordgroep en de eigenaren van de percelen op het Plein. De termijn van ter visielegging is 6 weken. Het streven is dat in het tweede kwartaal van 2011 een raadsvoorstel inzake vaststelling, volgt.

Na vaststelling van de structuurvisie zal worden begonnen met het opstellen van een bestemmingsplan voor de verschillende deelplannen. Het is de verwachting dat de deelplannen niet gelijk zullen worden ontwikkeld. De verwachting is dat de Texacolokatie als eerste aan bod komt. Na verplaatsing van de brandweerkazerne zal de Harmonielocatie ontwikkeld kunnen worden. Dat zal in 2012 of 2013 het geval kunnen zijn. Na oplevering van dat plandeel, kan begonnen worden aan het Winkelhart en het Signaal. Als laatste, naar verwachting in 2016, is het openbaar gebied aan de beurt.

7. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

De kosten van planvoorbereiding tot vaststelling van de structuurvisie wordt gedekt uit het reguliere budget dat voor dit project beschikbaar is. Bij de vaststelling van de structuurvisie in 2011 zal per plandeel een grondexploitatie (grex) zijn gevoegd. Dit is dan de begroting voor uitgaven en inkomsten per plandeel. De grex wordt jaarlijks geactualiseerd.

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

Het college acht het van belang dat de gemeenteraad kennis neemt van het concept ontwerp van de structuurvisie. De gemeenteraad neemt op deze wijze vroegtijdig kennis van de voorgestelde hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het centrum van Bergen.

Bijlagen:

1. **concept-ontwerp structuurvisie Winkelkern Bergen d.d. 24 augustus 2010;**
2. **Nota stedenbouwkundig kader d.d. 15 juni 2010;**

Bergen, 24 augustus 2010

College van Bergen

W. Bierman,
loco-secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester