

Agendapunt :  
Voorstelnummer :  
Raadsvergadering : 10 november 2011  
Naam opsteller : E. van Hout  
Informatie op te vragen bij :  
Portefeuillehouders : wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: Vaststellen structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern

**Aan de raad,**

**Beslispunt:** - *De structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vast te stellen.*  
- *De Nota van Beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp structuurvisie Winkelkern Bergen, vast te stellen.*

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

### Het proces

In uw vergadering van 30 september 2010 heeft u besloten het ontwerp van de structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern en de richtinggevende, indicatieve notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden in de formele inspraak te brengen.

In dat verband zijn er in de maanden oktober en november 2010 drie discussieavonden geweest met inwoners van Bergen waarbij diverse aspecten van de plannen zijn besproken. In de memo van 18 januari 2011 bent u geïnformeerd over de uitkomsten van die drie discussieavonden en de acties die hieruit zijn voortgekomen. De memo van 18 januari 2011 met de daarbij gevoegd Nota van antwoord n.a.v. de drie discussieavonden is als bijlage bij dit voorstel gevoegd, zodat voor uw raad een totaalbeeld ontstaat van de totstandkoming van de documenten die thans ter besluitvorming worden voorgelegd.

Het ontwerp van de structuurvisie heeft ingevolge de Inspraakverordening van 28 januari tot en met 10 maart 2011 ter inzage gelegen. In een gedeelte van de bibliotheek van Bergen is gedurende deze 6 weken een expositie geweest van de diverse voorstellen, waarbij tevens de aangepaste maquette en een 3D-film werden getoond. Wethouder Hietbrink was in de periode van zes weken op een viertal momenten aanwezig om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Gedurende de zes weken zijn 18 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Daarnaast zijn, in het kader van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening reacties ontvangen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Kamer van Koophandel. Op grond van de in 2009 vastgestelde participatienota "Burgers Betrokken" is advies gevraagd aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) en Federatie Ondernemers Bergen Egmond Schoorl (FOBES). De BBC heeft op 6 maart geadviseerd en de Vereniging Ondernemend Bergen (VOB) heeft op 10 maart 2011 namens FOBES geadviseerd.

In totaal zijn dus 22 brieven ontvangen. Gelet op het intensieve karakter van het burger participatietraject en de vele publiciteit en aandacht die aan dit plan is gegeven, acht het college dit

relatief beperkte aantal reacties, een goed resultaat. Uit de mondelinge reacties tijdens en na afloop van de discussieavonden, de bijeenkomst in de Ruïnekerk van september 2010 en bij de inloopmomenten in de expositie in de bibliotheek is op te maken dat de burgers van Bergen positief zijn over het gevolgde traject. In algemene zin had men niet de indruk dat er sprake was van voldongen feiten. Er is geluisterd naar kritiek en plannen zijn deels aangepast. Dit beeld wordt in meerdere brieven bevestigd. Er is veel lof voor de wijze waarop maatschappelijk draagvlak is gezocht. Het college is content met dit resultaat. Ongeacht dit gegeven, is het met een dergelijke complexe ruimtelijke opgave niet mogelijk om een ieder tevreden te krijgen. In de bij dit raadsvoorstel gevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp Structuurvisie Winkelkern Bergen' wordt per reactie ingegaan op de diverse inhoudelijke argumenten.

#### Hoofdpijnen van inhoudelijke verschillen van standpunt

In essentie zijn veel reacties ingekomen over:

- a. De bouwhoogte en massaliteit van de bebouwing op plandeel Harmonielocatie;
- b. De bouwhoogte van plandeel het Signaal;
- c. De mogelijke koppeling van de parkeeropgave met de plannen voor het nieuwe bestuurscentrum op Elkshove;
- d. De toevoeging van winkelruimte en de mogelijke invulling er van met landelijke formules.

#### *Ad a. bouwhoogte plandeel Harmonielocatie*

Het stedenbouwkundig concept van plandeel Harmonielocatie gaat uit van 3 woningen met een tuin in het straatje tussen de Karel de Grotelaan en het Plein en bebouwing langs de Verlengde Dreef. De 3 grondgebonden woningen zijn in categorie 2 bedacht. Met name over de bebouwing langs de Verlengde Dreef is veel discussie geweest. In dit gedeelte is een parkeerkelder geprojecteerd en de begane grond wordt bestemd voor zakelijke dienstverlening. Op de verdiepingen is de sociale woningbouw in de vorm van categorie 1 appartementen geprojecteerd. In de oorspronkelijke opzet voorzag het stedenbouwkundig plan in een gebouw dat bestaat uit vier 'bouwkorrels' met een kap met ieder 4 bouwlagen, waarin boven de plint met de dienstverlening, 24 categorie 1 woningen waren geprojecteerd. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dat plan, tussen de gebouwen van de nieuwe Rustende Jager (4 bouwlagen) en de Bibliotheek (4 bouwlagen), acceptabel. Daarnaast voldeed dat bouwvoorstel nagenoeg aan het beleid van de raad op gebied van volkshuisvesting wat er op neer komt dat, ten aanzien van toe te voegen woningen 30% in categorie 1, 10% in categorie 2 en 60% in de vrije sector, moet plaats vinden. Uitgaande van 24 categorie 1 woningen, was op dat moment de volkshuisvestingsverhouding: 34%-8%-58%.

Na overleg met de klankbordgroep Mooi Bergen en direct omwonenden is in juni 2010 besloten om van het gebouw bekeken vanaf de Bibliotheek een woonlaag af te halen, waardoor het aantal categorie 1-appartementen werd teruggebracht tot 22. De volkshuisvestingsverhouding die hierbij hoort is: 31%-8%-61%.

Na kritiek van de bewoners aan de Karel de Grotelaan is onderzocht of de Brink iets kon worden verkleind, waardoor de nieuwbouw van de Harmonielocatie naar het noorden wordt verschoven. Dit is mogelijk gebleken. De afstand tussen de achterzijde van de woningen aan de Karel de Grotelaan en de nieuwbouw op de Harmonielocatie is hierdoor vergroot van 16 naar circa 21 meter.

Tijdens de discussieavonden in oktober en november 2010 bleek dat er nog steeds veel weerstand was tegen de bouwhoogte van dit plandeel. Met name van de bewoners aan de Karel de Grotelaan was veel kritiek. Om aan het argument van vermindering van lichtinval tegemoet te komen, is ook van de tweede bouwkorrel, bekeken vanaf de Bibliotheek een woonlaag afgehaald, waardoor het aantal categorie 1 appartementen op 20 is gekomen. De volkshuisvestingsverhouding is daarmee veranderd in: 26%-9%-65%. Deze verhouding is minder dan het college

wenselijk zou achten, maar is, vanwege de specifieke ruimtelijke omstandigheden en de gevoerde maatschappelijke discussie, als minimum acceptabel.

Ondanks deze bewegingen en aanpassingen in het plan, is een aantal briefschrijvers van mening dit gebouw verder moet worden verlaagd, waardoor alle bouwkorrels drie bouwlagen krijgen. Dat betekent dat het aantal categorie 1-woningen wordt teruggebracht naar 16 woningen.

Het college deelt deze mening, om de volgende overwegingen, niet.

- Indien het aantal categorie 1-woningen wordt teruggebracht naar 16, betekent dit dat de volkshuisvestingsverhouding in het project verandert in: 17%-10%-73%, daar waar de 30-10-60 verdeling beleid van de raad is. Het gemeentebestuur acht een dergelijke verhouding niet acceptabel;
- De beoogde exploitant van de sociale huurwoningen, woningstichting Kennemer Wonen, heeft aangegeven dat een complex met 20 categorie 1-woningen, vanwege de door de gemeente gewenste specifieke beeldkwaliteitseisen, uit oogpunt van een verantwoorde exploitatie, het absolute minimum is. Als het aantal woningen lager wordt, zal de onrendabele top (het negatieve verschil tussen bouwkosten en huurinkomsten) te groot worden, waardoor men zal afzien van de investering. Berekend is dat, indien toch een plan met 16 categorie 1 woningen wordt uitgevoerd, de gemeente Bergen een bijdrage in de kosten zal moeten doen van circa € 350.000,--. Daarnaast krijgt de gemeente Bergen € 52.000,-- minder inkomsten voor de te verkopen grond (4 x € 13.000,-- per categorie 1 woning). Per saldo levert een dergelijke planaanpassing voor de gemeente Bergen een negatief resultaat op van circa € 400.000,--. Dit acht het college onevenredig;
- De geplande nieuwbouw op de Harmonielocatie omvat gelijk verdeeld deels 3 bouwlagen en deels 4 bouwlagen. Uit stedenbouwkundig oogpunt voegt een dergelijke invulling zich goed tussen het gebouw van de nieuwe Rustende Jager, dat 4 bouwlagen bevat en de Bibliotheek die, ofschoon vorm gegeven met een forse kap, ook 4 bouwlagen bevat. De afstand met de achtergevel van de vierkapper aan de Karel de Grotelaan 11 t/m 17, is vergroot tot circa 21 meter. Dit is een profiel dat in Bergen gangbaar is. Daarbij zij overwogen dat de nieuwbouw zich aan de noordzijde van de bestaande woningen aan de Karel de Grotelaan bevindt en dat de twee bouwkorrels die tot vermindering van lichtinval zouden kunnen leiden, juist zijn verlaagd. Tenslotte is in dit kader niet onbelangrijk te melden dat het peil van de Verlengde Dreef circa 50 tot 70 centimeter lager ligt dan het peil aan de Karel de Grotelaan. Dit heeft uiteraard effect op de feitelijke beleving van de nieuwbouw.

De door meerdere briefschrijvers voorgestelde overweging om een gedeelte van de sociale woningbouwopgave aan de overzijde, dus in plandeel het Winkelhart, te projecteren, is voor de woningstichting niet interessant vanwege hogere investerings- en exploitatiekosten, dubbele Verenigingen van Eigenaren, dubbele opdrachtgevers voor de nieuwbouw etc. Een dergelijke voorgestelde mix heeft stedenbouwkundig en markttechnisch ook niet de voorkeur.

De bebouwing op de Harmonielocatie is derhalve niet verder aangepast. In de structuurvisie wordt uitgegaan van de bouw van 20 categorie 1-woningen en 3 categorie 2-woningen.

#### *Ad b. De bouwhoogte van het Signaal.*

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2009 als opdracht geformuleerd dat op de vrijkomende locatie ter hoogte van de Bakemaflat een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met grote architectonische waarde moet worden geprojecteerd. Het college is van mening dat met het bouwvoorstel van het Signaal aan deze opdracht is voldaan. Het Signaal is tijdens de

discussieavonden onderwerp geweest van een levendige discussie, waarbij het in algemene zin wel opvallend was dat er uitgesproken voor- en tegenstanders van het voorgestelde gebouw zijn.

De hoogte van het Signaal (vijf bouwlagen) sluit in stedenbouwkundig opzicht goed aan bij de omgeving. Het oostelijke deel van het gebouw krijgt dezelfde hoogte (drie bouwlagen met kap) als de bebouwing aan de oostzijde van het nieuwe dorpsplein. Alleen de kop, tegen de Breelaan wordt een verdieping hoger om de bijzondere plek te benadrukken en om de grotere maat van het nieuwe dorpsplein ruimtelijk te ondersteunen. Bovendien is deze verhoging qua massa en uitstraling bescheiden ten opzichte van Centre Ville. Niet alleen in grootte maar ook omdat in het Signaal de bovenste 2 of 3 lagen in de kap zijn geprojecteerd.

Het is niet de verwachting van het gemeentebestuur dat het Signaal als wig gaat werken en de ruimtelijke relaties in het centrum zal gaan onderbreken. Sterker nog, de ruimtelijke relaties worden in de optiek van het gemeentebestuur juist hersteld. Er is, anders dan in de huidige situatie met de Bakemaflat, gekozen voor een traditionele stedenbouwkundige en dorpse oplossing met het vormen van een dorpsplein. Dit nieuwe dorpsplein krijgt aan de zuid- en zuidwestzijde aangename wanden, waar optimaal van de zon kan worden geprofiteerd. De kruising van de Jan Oldenburglaan met de Breelaan wordt op de in het plan voorgestelde wijze, functioneel goed opgelost. Bovendien vormt het Signaal zo een mooie overgang naar het hart van het winkelcentrum.

De vraag of een dergelijk markant gebouw een succes wordt in de kern van Bergen is helemaal afhankelijk van de wijze waarop het pand wordt vormgegeven. Het college heeft het Q-team ingesteld om voor onder meer deze bouwopgave de noodzakelijke kaders te bepalen. Het is duidelijk dat iedereen wel een mening over het Signaal heeft of kan hebben. Daarom stelt het college voor om voor het Signaal een ontwerpwedstrijd te organiseren waarbij de bewoners van Bergen ook op een bepaalde manier betrokken kunnen worden. Het is denkbaar dat de gemeenteraad, na het voeren van een participatietraject, uiteindelijk de keuze voor een ontwerp zal maken. Over de wijze van participatie zal het college op een later moment een voorstel doen.

Veel briefschrijvers stellen voor om 1 of zelfs 2 bouwlagen van het Signaal af te halen. Het college is hier geen voorstander van. Afgezien van het gegeven dat er dan in alle redelijkheid niet meer kan worden gesproken van een stedenbouwkundig baken, zullen de opbrengsten afnemen waaronder het uiteindelijke saldo voor de gemeente Bergen voor dit project met circa € 500.000,-- negatief beïnvloed zal worden. In de visie van het college is er in ruimtelijk opzicht geen aanleiding dit gebouw te verlagen. Gelet op het financiële gevolg, is het college van mening dat aan een dergelijk voorstel geen medewerking moet worden verleend.

Wat de invulling van het Signaal betreft, wordt door briefschrijvers het voorstel gedaan om te kiezen voor een combinatie van wonen en een publieke functie. Ofschoon een dergelijk voorstel sympathiek is, voorziet het gemeentebestuur dat dit op gespannen voet staat met de economische uitvoerbaarheid van dit plandeel. Immers, er moeten, naast het pand van de VVV, zeven appartementen worden aangekocht en gesloopt en er zijn boven de nieuwe horecaplint, slechts zeven woningen geprojecteerd in de nieuwbouw. Dit neemt niet weg dat het gemeentebestuur een dergelijke wens zal voorleggen aan de nog te selecteren projectontwikkelaar voor dit plandeel. Op advies van de ingeschakelde lokale makelaars is onder het Signaal een kleine besloten parkeergarage geprojecteerd ten behoeve van de eigenaren van de appartementen in dit gebouw. Deze parkeergarage wordt bereikt via een parkeerlift. Het beoogde marktsegment noodzaakt tot deze aanpassing. In de Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden is deze wijziging opgenomen.

*Ad c De mogelijke koppeling van de parkeeropgave met de plannen voor het nieuwe bestuurscentrum Elkshove.*

Door meerdere briefschrijvers is voorgesteld om de ondergrondse parkeeropgave voor het Winkelhart te koppelen aan de parkeeropgave van het mogelijke nieuwe bestuurscentrum op Elkshove. Het college onderschrijft de gedachte om kritisch stil te staan bij nut en noodzaak van de geplande parkeervoorzieningen indien deze in de kern van hetzelfde dorp worden geprojecteerd. Wat de planvorming voor het bestuurscentrum op Elkshove betreft, heeft u op 14 april 2011 besloten dat de haalbaarheid van een viertal varianten wordt onderzocht. Twee van die varianten gaan ook uit van sloop van het voormalige gemeentehuis ter plaatse, waardoor de realisatie van een ondergrondse parkeervoorziening mogelijk zou kunnen worden. Zonder te veel op dat dossier in te gaan, wordt er in dit verband uitgegaan van de bouw bij Elkshove van een parkeergarage met 150 parkeerplaatsen waarbij daarnaast nog 50 parkeerplaatsen op maaiveldniveau kunnen worden aangelegd.

Als bijlage 1 bij de Nota van beantwoording van zienswijzen en vooroverleg is gevoegd een memo met berekening van de parkeerbalans van de plannen Winkelkern Bergen en Elkshove.

Het college is van mening dat een programmatische koppeling met het mogelijke nieuwe bestuurscentrum bij Elkshove niet opportuun is, om de volgende overwegingen.

- De algemene ervaring in Bergen is dat het uit bestuurlijk oogpunt niet wenselijk is om complexe ruimtelijke ontwikkelingen met een verschillend programma en eigen dynamiek in ruimtelijk- en financieel opzicht aan elkaar te koppelen. Het levert in de regel door tijdsverloop slepende constructies op;
- Ingevolge de Bouwverordening dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in principe in de eigen parkeeropgave te voorzien. Uit juridisch oogpunt is een koppeling van het parkeervraagstuk met een andere ontwikkeling, waarover nog besluitvorming moet plaats vinden, redelijk ongewis aangezien de betreffende plannen niet onherroepelijk zijn;
- De woningen in het vrije sectorsegment bevinden zich in een dermate prijsklasse dat deze met parkeervoorziening in directe nabijheid, dus onder de betreffende woningen, moeten worden aangeboden. Het terrein Elkshove bevindt zich op een loopafstand van circa 10 minuten van het Winkelhart. Dat is voor potentiële kopers niet interessant;
- De aanleiding voor de genoemde parkeerbalans van de projecten Winkelkern Bergen en Elkshove is, om te bekijken hoeveel parkeerplaatsen er minder in het centrumgebied hoeven worden aangelegd, indien er wordt uitgegaan van medegebruik van de parkeerplaatsen onder Elkshove. Uit de berekening blijkt, dat er op het maatgevende moment, zijnde een werkmiddag, een besparing van 8 parkeerplaatsen mogelijk is. Dat betekent dat, indien wordt uitgegaan van medegebruik van de te realiseren parkeerplaatsen bij Elkshove er 8 parkeerplaatsen minder in het plan Winkelkern Bergen hoeven worden aangelegd. De gemeente acht dit een dermate klein effect dat een koppeling tussen beide projecten, mede gelet op alle nadelen, geen toegevoegde waarde heeft;
- Naarmate de capaciteit van een parkeergarage groter wordt en de vorm daarbij rechthoekig is, worden de ondergrondse parkeerplaatsen relatief goedkoper. De grootste kostenposten in een parkeergarage betreffen de entree's voor de auto's, stijpunten voor voetgangers en de installaties. Dat verandert niet indien er een aantal parkeerplaatsen minder wordt aangelegd. Het kleiner maken van een parkeergarage vergroot de kosten per parkeerplaats die resterend zijn. Relatief gezien zal een dergelijke actie dus financieel minder opleveren;
- Het plandeel Winkelhart zonder directe parkeeroplossing is voor mogelijke projectontwikkelaars minder interessant.

#### *Ad d. de toevoeging van winkelvloeroppervlak al dan niet ingevuld met filiaalbedrijven*

Een aantal briefschrijvers ziet geen noodzaak van een substantiële uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte gevuld met filiaalbedrijven. Geadviseerd wordt een beperkte uitbreiding toe te staan van kleinere winkeleenheden, die beter aansluiten bij de huidige winkelsegmentering en daardoor betere mogelijkheden biedt voor Bergen.

De kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van winkelvloeroppervlak is, mede door de inbreng van de Bewonersvereniging Bergen Centrum, uitgebreid onderwerp van discussie. In algemene zin is men, onder meer vanwege de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren, kritisch op de voorgestelde substantiële toevoeging van winkeloppervlak.

Bij de ontwerp-structuurvisie is een onderzoek van het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) van 12 januari 2011 gevoegd, waarin wordt geconcludeerd dat de berekende kwantitatieve uitbreidingsruimte aansluit op de in de structuurvisie voorziene uitbreiding. Als aanvulling op dat haalbaarheidsonderzoek heeft hetzelfde bureau bij brief van 18 februari 2011 (bijlage 2 bij de Nota van beantwoording van zienswijzen en vooroverleg) een voorstel gedaan voor een optimale functioneel-ruimtelijke opzet (verkaveling) van plandeel Winkelhart. De belangrijkste elementen in het voorstel zijn:

- Een gevarieerd winkelfront aan de zuid- en oostgevel ter ondersteuning van de beoogde winkelroute;
- Nadruk op gevarieerde horeca aan de westzijde van het project;
- Bevoorrading aan de achterzijde via de bevoorradsingsstraat aan de noordzijde;
- Een mix van gemiddeld relatief grote winkelunits met wat kleiner winkelunit.

Met een dergelijke verkaveling kan ruimte worden geboden aan thans al in Bergen gevestigde ondernemers met uitbreidingsbehoefte of ontbrekende ondernemers die niet in staat zijn een eigentijds winkelpand te vinden. De aanbevolen mix van units tussen de 150 m<sup>2</sup> en 375 m<sup>2</sup> winkel vloer oppervlak (200 a 500 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak) sluit aan op het kleinschalige karakter van Bergen, de behoefte uit de markt en de beoogde positie in de regio (zoals beschreven in de detailhandelsstructuurvisie regio Alkmaar 2010). Aan grotere winkelpanden bestaat minder behoefte.

Gesteld wordt dat het centrum van Bergen niet gebaat is met de komst van filiaalbedrijven. Dat zou leiden tot zgn. 'verblokking' en zou afbreuk doen aan het imago en de bijzondere kwaliteit van het dorp Bergen. Aan het bureau DTNP – de steller van de in 2007 vastgestelde Detailhandelsstructuurvisie – is gevraagd op deze stelling in te gaan (bijlage 3 bij de Nota beantwoording zienswijzen en vooroverleg). Het bureau komt tot de conclusie dat de ontwikkeling van project Mooi Bergen en de eventuele vestigingen van filiaalbedrijven goed aansluit bij het streven naar versterking van Bergen Centrum als onderscheidend centrum met hoogwaardig en gespecialiseerd aanbod in een aantrekkelijke ambiance. Wat betreft de stelling dat winkelstraten in Nederland steeds meer op elkaar gaan lijken, geeft DTNP aan dat dit voor een groot deel het gevolg is van de voorkeur van de consumenten. Bij veel aankopen hechten consumenten grote waarde aan prijs en herkenbaarheid. Ook in Bergen. Filiaalbedrijven kunnen hier, door schaalvoordelen, goed op inspelen.

DTNP stelt verder dat de overlevingskansen en nieuwe mogelijkheden van aanbieders met een uniek en hoogwaardig aanbod stijgen als grotere passantenstromen in het centrum aanwezig zijn. Gespecialiseerde, lokale en/of zelfstandige ondernemers hebben daarmee baat bij bekende, publiekstrekkende filialen. Andersom draagt de aanwezigheid van goed functionerende zelfstandige ondernemers bij aan het onderscheidend karakter van het centrum van Bergen. Het unieke en hoogwaardige aanbod versterkt de concurrentiepositie van het centrum van Bergen ten opzichte van andere centra in de omgeving. Aldus is er sprake van synergie tussen filialen en lokale speciaalzaken. Het college onderschrijft deze analyse.

Als geen ruimte wordt geboden aan populaire ontbrekende filiaalbedrijven en enige schaalvergroting van winkelpanden, dan zal de oriëntatie van consumenten op het centrum van Bergen langzaam afnemen en verschuiven naar winkelcentra waar de filiaalbedrijven wel aanwezig zijn. Het aantal bezoekers in het centrum zou afnemen met als gevolg verschraling van het aanbod en afnemende kansen voor het gespecialiseerde aanbod. Ook het unieke karakter en de toeristische functie komt daarmee in gevaar. Het bureau verwacht dat, in geval van vestiging

van filiaalbedrijven (Hema, Blokker, etc.) het in Bergen zal gaan om relatief kleine 'dorpsvarianten' van formules. Hiermee sluiten zij aan op de schaal en uitstraling van het dorp als geheel.

De waarschuwende geluiden tegen de filialisering worden voornamelijk ingegeven door de elders in Nederland gangbare verschijningsvormen van dergelijke bedrijven. Het winkelgebied van Bergen is er niet bij gebaat dat de beeldkwaliteit wordt gedomineerd door bijvoorbeeld dichtgeplakte etalages en schreeuwende reclames. Dit is een terecht punt. Het gemeentebestuur heeft mede om die reden het Q-team ingesteld om beeldkwalitatieve randvoorwaarden te formuleren met als doel te bewerkstelligen dat de winkelpuien een fraai onderdeel van het winkelgebied zullen worden. Het adviesbureau DTNP ziet het project Mooi Bergen als een belangrijke impuls voor de verdere positionering en kwaliteitsverbetering van Bergen in de regio.

Het college stelt uw raad voor om de structuurvisie ten aanzien van deze onderwerpen ongewijzigd vast te stellen.

### Het Cultuurpad

In het raadsbesluit van 27 mei 2009 is als opdracht geformuleerd dat het beginpunt van het wandelpad van het Plein naar Nieuw-Kranenburg (het Cultuurpad) fysiek gestalte moet worden gegeven in de vorm van een gebouw of als onderdeel van een multifunctionele ruimte. In dat verband is voorts bepaald dat de verdere uitwerking van het Cultuurpad wordt meegenomen in de planvorming voor een ruimtelijke visie voor het gebied rond Berkenlaan 2. Het idee was in 2009 om de voetgangersverbinding tussen de parkeergarage in het Winkelhart en het museaal centrum via de Berkenlaan te laten verlopen. De Bewonersvereniging Bergen Centrum geeft als advies dit idee te verlaten nu het gebied rond de Ruïnekerk is heringericht en de Hoflaan op korte termijn wordt gereconstrueerd, waardoor via deze route het Cultuurpad zich als het ware in natuurlijke zin aandient. Aangezien de projectie van het Cultuurpad buiten het plangebied van de structuurvisie Winkelkern Bergen ligt, neemt het college voor dit moment kennis van de visie van de BBC. Het voorstel van het college is om dit onderwerp te koppelen aan het moment dat de inrichting van de openbare ruimte zich aandient. Er dient namelijk ook nog een fysiek beginpunt van het cultuurpad in het onderhavige plangebied te worden gemarkeerd en het college stelt voor om dit in de openbare ruimte op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een of meerdere beelden of in de materialisatie van het openbaar gebied. Omwille van economische overwegingen is niet haalbaar het gewenste beginpunt in de winkelplint van de plandelen het Winkelhart en het Signaal te projecteren. Het college zal de burgers betrekken bij de uitwerking van het openbaar gebied.

### Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden

Tegelijk met het ontwerp van de structuurvisie is de notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden ter inzage gelegd. In deze notitie is door het Q-team, onder voorzitterschap van stedenbouwkundig supervisor de heer A. Trompert, een voorzet gedaan voor de uitwerking van de in de structuurvisie beschreven ontwikkelingen. Van de uitwerking is een maquette en een 3D-film gemaakt. De uitwerking is indicatief van aard. Echter, doordat deze uitwerking stelselmatig als referentie is aangehouden voor de interpretatie van de voorstellen in de structuurvisie, acht het college aanleiding aanwezig om de notitie wel als vertrekpunt voor de volgende fasen van planuitwerking door de raad te laten vaststellen. De notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt zodoende enerzijds het vertrekpunt voor gesprekken met marktpartijen en eigenaren en anderzijds zal het Q-team nadere beeldkwalitatieve randvoorwaarden formuleren die hun basis vinden in deze notitie. Dat is dan ook de reden waarom de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige uitwerking als bijlage bij de structuurvisie is gevoegd. Daarmee wordt voorkomen dat de notitie te vrijblijvend van aard is.

### Flankerend parkeerbeleid

Eén van de dragers van het plan is dat er een grote ondergrondse parkeervoorziening wordt aangelegd. Deze parkeervoorziening wordt voor rekening en risico van een marktpartij ontwikkeld. Ofschoon het een openbare parkeergarage betreft, is de exploitatie ook in particuliere handen. De gemeente heeft invloed op tariefstelling, openingstijden en de kwaliteit. De eigenaren van woningen in het vrije sector segment zullen een of wellicht meerdere parkeerplaats(en) in de

parkeergarage afnemen. Dat geldt ook voor de exploitanten van de te realiseren winkelruimte. De bewoners van de huurwoningen hebben deze verplichting niet. Zij komen in aanmerking voor een parkeervergunning op maaiveldniveau. Bezoekers van winkels en woningen zullen voor de parkeergarage een entreekaartje moeten kopen.

Voor de parkeergarage en voor het parkeren in de direct aangrenzende winkelstraten zullen passende tarieven worden geheven. Daarbij geldt het principe dat het tarief in de garage lager ligt dan bij de winkelstraten. Het is de bedoeling dat in de winkelstraten alleen nog kort geparkeerd wordt. Over de hoogte van het parkeertarief in de parkeergarage onder plandeel Harmonielocatie vinden momenteel gesprekken plaats met de mogelijk exploitant voor de garage, de heer L. Schrama. Uitgaande van oplevering van de parkeergarage begin 2015, wordt uit gegaan van een uurtarief tussen € 1,70 per uur en maximaal € 1,90 per uur voor ondergronds parkeren. Het tarief voor parkeren in de winkelstraten, zoals de Jan Oldenburglaan en Stationsstraat (zie overzichtskaartje pagina 29 van de structuurvisie) wordt gesteld op € 0,50 per 10 minuten, zijnde € 3,00 per uur. Over dit principe en de tarieven is overleg geweest met de Vereniging Ondernemend Bergen. De thans nog openbare parkeerplaatsen achter de bibliotheek, langs de Dreef, voor de ABN-AMRO en achter Breelaan bij Nero, zullen verdwijnen. De parkeerplaatsen achter Nero en de bibliotheek worden aangewezen voor vergunninghouders (uitsluitend omwonenden). De parkeerplaatsen langs de Dreef en voor de ABN-AMRO worden gecompenseerd in de te realiseren parkeergarage. Doordat de openbare parkeerplaatsen op maaiveld verdwijnen en de nieuwe parkeerplaatsen in de parkeergarage worden geëxploiteerd door een particulier, zijn er voor de gemeente Bergen op jaarbasis circa € 116.000,- minder parkeerinkomsten. Hier staat tegenover dat de parkeertarieven in de winkelstraten bijna verdriedubbelen (huidig tarief € 1,10), er voor de gemeente geen exploitatiekosten meer zijn en de beeldkwaliteit van het winkelgebied enorm verbetert indien al het blik onder de grond verdwijnt. Doordat op dit moment niet duidelijk is wat het effect op het parkeergedrag van consumenten is indien het tarief in de winkelstraten zo toeneemt, is hiervan ook nog geen inschatting gemaakt. Het is evenwel evident dat de inkomsten in deze straten zullen toenemen.

#### Realisatie van de plannen

Eén van de complexe factoren van dit project is de eigendomssituatie. In de plandelen het Signaal en het Winkelhart samen is bijvoorbeeld sprake van circa 25 verschillende eigenaren. De oppervlakte van de percelen verschillen erg. Er is een aantal grotere percelen, maar er zijn ook meerdere relatief kleine percelen. In plandeel Harmonie gaat het om circa 6 verschillende eigenaren. Om uitvoering te kunnen geven aan de voorstellen uit de structuurvisie dient de betreffende projectontwikkelaar de beschikking te hebben over alle relevante eigendommen. In dit kader is er door ons veel energie gestoken in het betrekken van de diverse eigenaren bij de planvorming met als doel een duidelijk draagvlak voor de voorstellen te krijgen. In ons voorstel voor uw vergadering van 30 september 2010 is uitgebreid ingegaan op de gedane acties.

Voor realisatie van de plandelen Harmonielocatie enerzijds en plandelen het Signaal en Winkelhart anderzijds zullen projectontwikkelaars geselecteerd worden. De ervaring – ook elders in Nederland – bij complexe inbreilocaties leert dat mogelijk geïnteresseerde marktpartijen alleen tot het indienen van een concreet bod zullen overgaan indien men de garantie heeft dat, los van alle mogelijke te bedenken problemen bij projectontwikkeling, de eigendomssituatie al dan niet op langere termijn, geen struikelblok zal zijn voor uitvoering van de bouwplannen. Dat betekent concreet dat marktpartijen van de gemeente zullen verlangen dat de gemeente bereid is haar juridische instrumenten in te zetten, mochten gesprekken tussen de ontwikkelaar en eigenaren niet op minnelijke wijze tot een overeenkomst leiden over inbreng c.q. verkoop van de betreffende en voor uitvoering van het plan noodzakelijke grond.

De gemeente Bergen heeft twee privaatrechtelijke instrumenten tot haar beschikking. Het eerste instrument is het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voor gronden die in het kader van die wet door de gemeenteraad zijn aangewezen geldt dat een eigenaar bij eventuele verkoopplannen deze gronden eerst aan de gemeente dient



aan te bieden. Pas als dit niet tot resultaat leidt mogen gronden aan anderen worden verkocht. Het college stelt voor de vestiging van dit recht te overwegen op het moment dat een projectontwikkelaar bekend is, zodat de mogelijkheid bestaat dat de eventueel aan te kopen gronden middels een A-B-C constructie meteen kunnen worden doorgeleverd naar de betreffende ontwikkelaar. Op deze wijze loopt de gemeente geen financieel risico.

Een tweede privaatrechtelijk instrument is de mogelijkheid van onteigening ingevolge de Onteigeningswet. Dat is een meer ingrijpend middel. Dat instrument biedt de gemeente de mogelijkheid om het eigendom van een perceel te verkrijgen indien minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het college stelt u voor de mogelijkheid van toepassing van de Onteigeningswet niet uit te sluiten. Dit is op voorhand geen uitgangspunt en niet eerder definitief aan de orde nadat er beschikking is over een vastgesteld bestemmingsplan. Toepassing van dit instrument dient op uitermate zorgvuldige wijze plaats te vinden en kan alleen maar aan de orde zijn indien de gemeenteraad overtuigd is van pogingen van de betreffende projectontwikkelaar om het aan de orde zijnde perceel op minnelijke wijze in eigendom te verkrijgen.

#### Grondexploitatie en second opinion op de Financiële verkenning

Op 26 augustus 2010 heeft u in besloten vergadering een toelichting gekregen over de bij de ontwerp-structuurvisie behorende Financiële verkenning. In dat document is inzichtelijk gemaakt of de stedenbouwkundige voorstellen economisch uitvoerbaar zijn. Vanwege de betrouwbaarheid van de gegevens is in het openbare raadsbesluit van 30 september 2010 geen beslispunt over dit aspect opgenomen. Bij de behandeling van dit onderwerp in september 2010 is toegezegd dat er een second opinion wordt uitgevoerd op de financiële verkenning. In overleg met een aantal raadsleden op 6 januari 2011 is de opdracht geformuleerd. De second opinion is uitgevoerd door Grontmij. Het rapport van Grontmij van 29 april 2011 en de aanvullende notitie van 19 september 2011 hebben vanaf 5 oktober 2011 als betrouwbaar document ter inzage gelegen bij de griffie. Over de inhoud van dit rapport is een extra besloten vergadering van de Algemene raadscommissie georganiseerd op 25 oktober 2011, waarvoor ook de planeconoom van Grontmij is uitgenodigd voor het geven van een toelichting. Het college stelt dat de second opinion goed en compleet is uitgevoerd en dat op alle deelvragen is ingegaan die op 6 januari jl. door de betreffende raadsleden zijn geformuleerd. De second opinion en de aanvullende notitie van Grontmij hebben duidelijke conclusies en bruikbare aanbevelingen opgeleverd. Het college stelt voor de het advies van Grontmij over te nemen.

In de Financiële verkenning behorend bij de ontwerp-structuurvisie is niet uitgegaan van een bepaalde rolverdeling. De Financiële verkenning is gemaakt als ware het dat de gemeente op de stoel van een projectontwikkelaar zat. De rolverdeling voor de verschillende plandelen is de volgende. Plandeel Harmonielocatie wordt ontwikkeld door woningstichting Kennemer Wonen, de huidige eigenaar en exploitant van de parkeergarage onder de nieuwe Rustende Jager en een door hen te selecteren marktpartij. De gemeente brengt het eigendom in bij de nog op te richten juridische entiteit. Wat de ontwikkeling van plandelen Winkelhart en het Signaal betreft, is het voornemen om samen met de overige eigenaren die de intentieovereenkomst hebben ondertekend, op basis van het aanbestedingsbeleid een projectontwikkelaar te selecteren die de betreffende bouwplannen realiseert. De gemeente Bergen verkoopt in dat verband de eigendommen aan de te selecteren marktpartij. Het openbaar gebied tenslotte, zal in opdracht van de gemeente Bergen worden aangelegd. Dit is bij uitstek een taak die bij een gemeente behoort.

Vanaf het raadsbesluit van 30 september 2010, is de financiële verkenning op basis van deze rolverdeling omgebouwd naar een grondexploitatie (grex). Een grex is een opsomming van alle kosten en uitgaven die de gemeente Bergen heeft als gevolg van de verschillende deelprojecten. Over de inhoud en het format van de grex is overleg geweest met de accountant. De in de second opinion gedane aanbevelingen zijn in de grex verwerkt. De grex is betrouwbaar van aard en dient tegelijk met de structuurvisie door de raad te worden vastgesteld en jaarlijks te worden geactualiseerd. Mogelijke afwijkingen in de planuitwerking worden dan ook verwerkt in de jaarlijkse actualisatie van de grex. Uw raad dient deze jaarlijkse actualisatie vast te stellen. De

vertrouwelijkheid van de grex wordt opgeheven op moment van oplevering van het openbaar gebied. Dat zal naar huidig inzicht eind 2017 zijn.

### Duurzaamheid

In de structuurvisie is in paragraaf 3.4 en 4.4 ingegaan op het beleid ten aanzien van duurzaamheid voor de gemeente Bergen en voor het onderhavig plangebied in het bijzonder. In het kader van de eerder genoemde second opinion is Grontmij gevraagd om aanbevelingen te doen en inzicht te geven in de verschillende ambitieniveaus. Het college heeft in de duurzaamheidsparagraaf van het rapport van Grontmij aanleiding gezien om opdracht te verlenen aan het bureau Groot Ecobouw uit Egmond aan den Hoef voor het opstellen van een concreet projectvoorstel. De conclusies en aanbevelingen van Groot Ecobouw van 22 juni 2011 zijn als bijlage gevoegd bij de memo van het college naar aanleiding van de second opinion. In essentie komt het er op neer dat inzichtelijk is gemaakt wat de meerkosten zijn indien wordt gekozen voor de ambitie van 50% klimaatneutraal bouwen (naar verwachting wetgeving per 1 januari 2015) en 100% klimaatneutraal bouwen (naar verwachting wetgeving per 1 januari 2020).

Het voorstel is om voor het gehele plangebied, in lijn met de verwachte regelgeving per 1 januari 2015, te streven naar minimaal 50% klimaat neutrale nieuwbouw. Voor wat betreft plandeel Harmonielocatie zal het college in overleg treden met de initiatiefnemers met als doel 100% klimaat neutrale nieuwbouw na te streven. Plandelen Het Winkelhart en Het Signaal zullen worden aanbesteed. Het is wettelijk gezien niet mogelijk om een extra ambitie op het gebied van duurzaam bouwen bij uitgifte van kavels te verplichten. Wel is het mogelijk om duurzaamheid in betekende mate (bijvoorbeeld 30%-40%) mee te wegen in de gunning. Op deze manier kan een partij gekozen worden die de ambitie van de gemeente onderschrijft en duurzaamheid als extra kwaliteit ziet. De meerkosten blijven in dit scenario voor de gemeente beperkt. Duurzaam aanbesteden is wel wettelijk toegestaan. Voor wat betreft het openbaar gebied is het tenslotte het voorstel om de ruimte zo duurzaam mogelijk in te richten. Hierbij kan worden gedacht aan gebruik van gebakken klinkers en LED-verlichting.

### Nieuwe elementen na ter visie legging

De notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen is op twee onderdelen, na de ter visie legging, gewijzigd. Voor wat betreft plandeel Harmonielocatie is uit nadere studie gebleken dat de zone tussen de Rustende Jager en de geplande nieuwbouw niet helemaal tot aan de Karel de Grotelaan een laad- en losruimte behoeft te zijn. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om aan de zijde van de Karel de Grotelaan een ruimte van circa 140 m<sup>2</sup> als winkelruimte te bestemmen. Dit sluit qua beeldkwaliteit, sfeer en uitstraling goed aan bij de directe omgeving. Een tweede wijziging betreft het plandeel het Signaal. Bij nader inzien is er alsnog voor gekozen om onder dit gebouw een besloten parkeergarage te realiseren. Deze parkeergarage zal worden gebruikt door de eigenaren en bewoners van de appartementen in dit gebouw. Uit advies van ingeschakelde lokale makelaars is gebleken dat een dergelijke voorziening onmisbaar is bij het beoogde marktsegment. Deze parkeergarage zal worden ontsloten via een parkeerlift vanaf de Jan Oldenburglaan.

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

De structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern is een planologisch beleidsdocument waarin de nieuwe stedenbouwkundige structuur van dit kernwinkelgebied wordt bepaald en waarbij de functionele invulling van de voorgestelde nieuwbouw vanuit diverse beleidsvelden wordt beschouwd.

In essentie komt de nieuwe stedenbouwkundige structuur op het volgende neer.

In plandeel Harmonie komt een openbare parkeergarage onder de grond. Op de begane grond is aan de zijde van de Verlengde Dreef circa 1150 m<sup>2</sup> bvo aan zakelijke dienstverlening geprojecteerd en aan de Karel de Grotelaan circa 140 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte. Op de verdiepingen zijn 20 categorie 1-woningen gepland. Langs het zgn. 'Brinklaantje' komen 3 grondgebonden

categorie 2-woningen. De bebouwing bestaat uit deels vier bouwlagen en deels 3 bouwlagen in een kapvorm. De gebouwen krijgen een duidelijke geleding met een bepaalde tussenruimte. De eerste en tweede bouwkorrel, bekeken vanaf de bibliotheek zijn 3 bouwlagen, waarvan de 3<sup>e</sup> laag is verwerkt in een kap. De derde en vierde bouwkorrel, bekeken vanaf de bibliotheek zijn 4 bouwlagen waarvan de 4<sup>e</sup> laag is verwerkt in een kap.

In plandeel Winkelhart komt een openbare parkeergarage onder de grond. Op de begane grond is circa 2900 m<sup>2</sup> commerciële ruimte geprojecteerd. Op de verdieping komen vrije sector woningen. Ook hier is sprake van een duidelijke geleding met een ruimte tussen de bouwkorrels. De woningen en appartementen zijn 2 lagen plus een kap.

In plandeel het Signaal komt een besloten parkeergarage voor de eigenaren/bewoners van de appartementen in dit gebouw. Deze parkeergarage wordt bereikt met een parkeerlift vanuit de Jan Oldenburglaan. Op de begane grond is circa 350 m<sup>2</sup> commerciële ruimte gepland. Het gebouw bestaat deels uit 4 en deels uit 5 bouwlagen, waarvan de bovenste 2 of 3 lagen zich in de kap bevinden.

In het plandeel openbare ruimte wordt aan de oostkant de 'brink' aangelegd als groene entree van het centrum. De brink dient als rotonde voor autoverkeer en als keerlus voor de bus. Ten noorden van de brink komt een autovrij groen plein. De Verlengde Dreef krijgt aan weerszijden brede wandelstroken met laanbeplanting. Aan de westkant komt het nieuwe, grotere dorpsplein dat vrij blijft van solitaire gebouwtjes en permanente terrassen. De oude historische noord-zuidverbinding naar de Breelaan wordt in ere hersteld en als flaneerstrook ingericht. Ook hier komt laanbeplanting.

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

Het vaststellen van een structuurvisie is een raadsbevoegdheid. De vast te stellen structuurvisie dient als basis voor de op te stellen bestemmingsplannen voor de verschillende plandelen. Als eerste dient zich het bestemmingsplan voor plandeel Harmonielocatie aan. Het is de bedoeling dat na oplevering van de nieuwbouw op de Texacolokatie (2<sup>e</sup> kwartaal 2013) wordt begonnen met de bouw op de Harmonielocatie.

### **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 document is, na het besluit van de gemeenteraad op 30 september 2010 onderwerp geweest voor een uitgebreid burger participatietraject. In oktober en november 2010 hebben drie discussieavonden plaats gevonden. Daarna hebben de documenten zes weken ter inzage gelegen ingevolge de Inspraakverordening. In de bibliotheek was gedurende deze termijn een expositie over de plannen. De klankbordgroep Mooi Bergen blijft betrokken om over eventuele aanpassingen te 'klankborden'. Dat geldt ook voor de eigenaren.

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

In principe is het mogelijk om sec per plandeel een bestemmingsplan te maken. Een structuurvisie is het document waarin de onderlinge samenhang en verbanden worden geduid.

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

Na vaststelling van de structuurvisie zal door de marktpartijen voor plandeel Harmonie een aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge de Wabo worden voorbereid. De verwachting is dat dit in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2012 kan worden ingediend, zodat eind 2012/begin 2013 de vergunning verleend kan zijn. Aangezien het om meer dan 10 woningen gaat, is dit een raadsbevoegdheid. Voor wat betreft plandelen Signaal en Winkelhart zal in overleg met de overige eigenaren die de

intentieovereenkomst hebben ondertekend, een programma van eisen worden opgesteld zodat mogelijk geïnteresseerde marktpartijen kunnen reageren op de voorstellen. Ook voor die plandelen zullen, al dan niet gefaseerd, omgevingsvergunningen aangevraagd worden. Ook dat betreft een raadsbevoegdheid. De aanvraag omgevingsvergunning voor Harmonielocatie verwachten wij in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2012 aan u voor te leggen en over de aanvraag omgevingsvergunning voor Winkelhart en Signaal verwachten wij in het derde of vierde kwartaal van 2013 een voorstel aan uw raad te doen. Daarnaast zal de grex jaarlijks geactualiseerd worden. De raad zal dus jaarlijks worden geïnformeerd over de voortgang van de verschillende plandelen.

#### **7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemeoid?**

Bij de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern behoort de Grondexploitatie Mooi Bergen Winkelkern (grex). In deze grex zijn de ramingen van de kosten en opbrengsten voor de exploitatieperiode tot eind 2017 opgesomd. De raad dient de grex tegelijk met de Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vast te stellen, zodat er budget is voor het aangaan van verplichtingen in verband met het maken van voorbereidende kosten. Ingevolge de Gemeentewet is het mogelijk dat het raadsbesluit over de grex in een besloten vergadering wordt genomen. Vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente en ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, is het voorstel de grex in beslotenheid door uw raad te laten vaststellen. Over dit onderwerp is een apart besloten voorstel opgesteld. De vertrouwelijkheid van de Grondexploitatie Winkelkern Bergen met bijbehorende stukken, zal worden opgeheven op het moment dat het openbaar gebied wordt opgeleverd. Naar huidig inzicht is dat eind 2017.

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

De gemeenteraad is bevoegd orgaan voor het bepalen van de toekomstige structuur van het kernwinkelgebied van Bergen.

#### **Bijlagen:**

- a. Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern;
- b. Notitie stedenbouwkundige randvoorwaarden Mooi Bergen Winkelkern 27 september 2011;
- c. Nota van beantwoording zienswijzen en vooroverleg ontwerp Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern met 5 bijlagen;
- d. Memo aan raad van 18 januari 2011 met Nota van Antwoord naar aanleiding van diverse gestelde vragen en opmerkingen tijdens de discussie avonden, met 10 bijlagen.

Bergen, 4 oktober 2011

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman  
secretaris

drs. H. Hafkamp,  
burgemeester