

Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 8 november 2012
Naam opsteller : E. de Waard
Informatie op te vragen bij : E. de Waard
Portefeuillehouders : wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: Publiek Programma van Eisen MOB complex Bergen; vaststellen ruimtelijk kader

Aan de raad,

Beslispunt:

- **Akkoord gaan met de ontwikkelvisie**
- **Akkoord gaan met de ruimtelijke en functionele eisen**
- **Het Publiek programma van eisen voor herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex Bergen aan te vullen met het behoud van de commandobunker**
- **Het Publiek programma van eisen voor herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex Bergen vast stellen**

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

Dit voorstel gaat over het herbestemmen van het Mobilisatiecomplex aan de Groeneweg te Bergen.

De Dienst Landelijk Gebied (DLG) voert het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen (PrOMT) uit. Overbodige terreinen worden in samenspraak met de provincies en gemeenten herbestemd en door DLG openbaar verkocht.

Binnen de gemeente Bergen liggen twee terreinen die onder dit project vallen a) het Magazijncomplex aan de Hoeverweg te Egmond aan den Hoef en b) het Mobilisatiecomplex (MOB) aan de Groeneweg te Bergen. Voor het Vliegveld, de graslanden ten zuiden van het MOB, is een ander traject gevolgd. Deze gronden krijgen een natuur- en waterbergingsfunctie. Het is mogelijk dat een deel een agrarische functie behoudt.

Ons college heeft met de Provincie en DLG een ruimtelijk kader ontwikkeld waarbinnen de herontwikkeling kan plaats vinden. Met het opstellen van het kader is rekening gehouden met de ligging van het perceel midden in het landelijk gebied en het gegeven dat het object binnen PrOMT, geld moet genereren. Het gehele PrOMT project moet budgettair neutraal verlopen.

Voor het gebied geldt het beleid uit de provinciale structuurvisie en in aansluiting daarop de gemeentelijke structuurvisie Landelijk Gebied. Het provinciaal beleid staat niet toe dat er woningen gebouwd worden in het landelijk gebied. Bij besluit van 18 september 2012 heeft Gedeputeerde Staten zich akkoord verklaard met de herontwikkeling van het perceel conform het Publiek Programma van Eisen (PPE).

Specifiek is over het MOB in de gemeentelijke visie gesteld dat *“te denken valt aan de realisatie van extensieve hoogwaardige woningbouw, onder behoud van het groene decor. Het geheel kan worden gezien als een experiment voor duurzaam bouwen en een inspirerende omgeving voor kunstenaars. Als aantrekkelijk alternatief kan volledige sanering van bebouwing en beplanting worden onderzocht”*. Voor het MOB is geen duidelijke keuze gemaakt, er zijn wel richtingen aangegeven. Dit is voor ons college het vertrekpunt geweest in het overleg om tot een nieuwe

ruimtelijke invulling te komen. Onderstaande invulling past binnen de geschetste kaders van de structuurvisie Landelijk Gebied.

Het MOB complex is 19,5 ha groot en is sterk afwijkend van de rest van het open weidegebied in de Bergermeer polder. De Nationale Reserve blijft op het oostelijk deel (4,5 ha) van het terrein gehuisvest. Op het MOB complex zijn aanwezig: onderhoudsgarage met kantoor, 13 loodsen, 6 (munitie)bunkers en een wachtgebouw. In totaal staat er op het complex 10.000 m² bebouwing. Daarnaast is ongeveer 46.000 m² verharding aanwezig bestaande uit klinkers, betonplaten en asfalt.

Ons college heeft, na de informatieavond geconstateerd, dat het onderdeel cultuurhistorie: militair erfgoed, in het PPE onvoldoende is uitgewerkt. Uit een informatieve inventarisatie over WOII erfgoed blijkt dat de commandobunker op het westelijk deel van het complex uniek is in Nederland mede vanwege de gaafheid van het gebouw en het beperkte aantal van dergelijke objecten, maar ook delen van de verharding worden als uniek bestempeld vanwege de zichtbaarheid van voormalige bomkraters. Vanwege het algemene uitgangspunt om het perceel vrij te spelen van bebouwing en verharding zijn wij geen voorstander van het bewaren van de verharding. Dit zet de plannen te veel onder druk. Wij spreken wel een voorkeur uit voor het behoud van de commandobunker binnen de herontwikkeling van het perceel.

In het PPE is aangegeven dat op het terrein vervuiling aanwezig is. De ontwikkelaars dienen deze vervuiling te saneren en kunnen hiermee rekening houden in de bieding. Het rapport over vervuiling maakt deel uit van het biedboek. Er is daarnaast een kans dat niet-gesprongen explosieven (NGE) op het terrein aanwezig zijn. Op het MOB terrein is nader onderzoek nodig op de plekken waar gebouwd gaat worden. DLG stelt dat hier een zogenaamde Bommenregeling voor geldt op basis waarvan de gemeente een vergoeding vanuit het Gemeentefonds kan krijgen tot 70% van de gemaakte kosten van onderzoek en ruiming. Uw raad dient dan een besluit tot aanvraag te nemen en dit voor 1 maart van een jaar bij het fonds in te dienen. De overige kosten (30%) moeten door de ontwikkelaar in de exploitatieopzet worden meegenomen.

In het PPE is de overeengekomen ontwikkelvisie en het ruimtelijk kader vastgelegd. In hoofdlijnen is het volgende beschreven: het westelijk deel van het complex krijgt een open karakter, aansluitend en afgestemd op het omliggende open weidelandschap. Dit houdt in dat de loodsen, bunkers en wegenverharding worden gesloopt, uitgezonderd het Natres gedeelte. Om het perceel open te maken wordt ook de randbeplanting grotendeels gekapt.

Grenzend aan de Natres is op het oostelijk deel wonen, maar ook bebouwing voor wonen met zorg een denkbare optie. Cultuur en/ of cultuureducatie al of niet in combinatie met (atelier)wonen is ook passend en past bij het imago van Bergen. Tevens wordt een invulling met een agrarisch bedrijf passend geacht. Voorop staat de uitstraling rust en natuur. Het gebied moet (recreatief) toegankelijk worden en er mogen geen verkeersaantrekkende functies komen.

Deze visie is verder uitgewerkt in ruimtelijke en functionele eisen. De hoofdlijnen hiervan zijn: bestaande bebouwing wordt in beginsel gesloopt, maximaal bebouwd oppervlakte 2000 m² (hoofd + bijgebouwen), goot/ nokhoogte 7/11 m, groene omzoming van de bebouwing, minimaal 8 ha inrichten voor natuur of landbouw, zichtlijnen op polders realiseren, parkeren op het eigen perceel, openbaar voor wandelaars en fietsers, realisatie fietspad over terrein naar de Kol. Sneepweg (eigendom Staat), volumes moeten los gebouwd worden.

Het PPE biedt goede kansen voor een passende vervolgfunctie van het complex, waarbij sterk de nadruk is gelegd op de situering in het landelijk gebied en de kans om de openheid van de polder te vergroten. De mogelijke gebruiksfuncties lopen uiteen van wonen tot een boerderij vestiging.

Het PPE is aan het Overlegorgaan Landelijk Gebied Bergen (OLGB) ter advisering voorgelegd. In een reactie geeft de OLGB aan dat een duidelijke relatie met de omgeving moet worden gelegd, de gewenste openheid moet worden gegarandeerd, rode ontwikkelingen in harmonie moeten gebeuren en kleinschalig van opzet, variabiliteit in bebouwing nastreven en werken aan huis niet uitsluiten en voorkomen dat alleen topsegment wordt gebouwd. Ons college meent dat met de

geformuleerde randvoorwaarden aan het advies tegemoet wordt gekomen. Daarnaast pleit de OLGB er voor de verdien capaciteit van het complex te verkleinen waardoor minder zware functies mogelijk worden zoals een natuurvriendelijk agrarische bedrijf. Ons college is van mening dat met de randvoorwaarden al beperkingen zijn opgelegd aan de verdien capaciteit.

Ons college en gedeputeerde staten zijn van mening dat het PPE ruimtelijk passend is bij het gebied en kansen biedt om tot herstel en verbetering te komen. Ons college vraagt uw raad akkoord te gaan met het PPE onder aanvulling van het behoud van de commandobunker.

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

De raad stelt met dit besluit het PPE vast en daarmee het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het MOB Bergen. Het PPE is de basis voor de openbare verkoop door DLG. De aspirant koper moet plannen ontwikkelen binnen het geschetste kader, dit en het geboden aankoopbedrag bepalen aan wie het terrein wordt verkocht. Na de biedingen worden de plannen getoetst, waarbij de gemeente meekijkt naar de passendheid. Het gekozen plan wordt door de koper daarna verder uitgewerkt.

Het vaststellen van het PPE door de gemeenteraad biedt de zekerheid aan de koper dat het plan voor herbestemming van het MOB, dat past binnen de kaders van het PPE, ook past binnen de door de gemeente en de provincie geboden planologische ruimte voor herontwikkeling van het MOB Bergen. Het uitgewerkte plan wordt afhankelijk van het uiteindelijke volume onder de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en wordt voorgelegd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ordening. Uiteindelijk wordt dit verwerkt in een bestemmingsplan op basis waarvan rechten worden verkregen om de gewenste ontwikkeling uit te voeren, na het verkrijgen van een Omgevings-vergunning.

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

kaderstellend

De raad stelt het ruimtelijk beleidskader van de gemeente vast. DLG wenst het perceel dit jaar in de openbare verkoop te brengen omdat het PROMT dit jaar afloopt. Het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het complex is in het PPE vastgelegd en Gedeputeerde Staten hebben zich onlangs positief uitgesproken, waardoor het nu kan worden voorgelegd.

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

De provincie en DLG hebben direct van doen met de beslissing van de gemeenteraad. De provincie als ruimtelijk beleidsbepaler voor het buitengebied en DLG als eigenaar/ verkoper. Daarnaast is aan de OLGB advies gevraagd. In de OLGB zijn partijen vertegenwoordigd die een belang hebben in het landelijk gebied.

De gemeente wordt met het PPE gevraagd om ruimtelijk te faciliteren. Het ruimtelijk kader is daarom met de provincie doorgenomen en geaccordeerd .

Het plan omvat een groot perceel in het landelijk gebied en wordt daarom met belangstelling gevolgd.

a. Burgerparticipatie burgerparticipatie

De Wet ruimtelijke ordening biedt in het vervolgproces ruimte aan een ieder om in te spreken of van bezwaarmogelijkheden gebruik te maken.

b. Externe communicatie De externe communicatie over het PPE wordt door DLG verzorgd via de website van deze instantie.

c. Extern overleg gevoerd met Provincie Noord Holland, Dienst Landelijk Gebied, OLGB (Overlegorgaan Landelijk Gebied Bergen).

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

Het doel: het herbestemmen van het voormalige MOB complex kan alleen via een ruimtelijke procedure gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en de medewerking van de eigenaar en de provincie.

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

Op basis van het PPE worden biedingen gedaan door potentiële kopers. Deze biedingen worden getoetst aan de geformuleerde eisen. De koper moet na verwerving een verzoek doen aan de gemeente voor medewerking aan het realiseren van de nieuwe bestemming. De basis hieronder is een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

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

In principe zijn met dit project geen gemeentelijke middelen gemoeid. Door DLG wordt gesteld dat binnen het gemeentefonds een Bommenregeling is opgenomen. De gemeente kan 70% van de kosten van onderzoek en ruiming declareren bij dit fonds. De raad dient dan voor 1 maart van een jaar een besluit te nemen en dit toe te zenden aan het fonds. De overige 30% van de kosten dient de ontwikkelaar binnen zijn exploitatieopzet mee te nemen.

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

De herbestemming van het perceel biedt kansen om tot een landschappelijke verbetering in het gebied te komen door het creëren van meer openheid. De bijbehorende bebouwing wordt groen ingepakt. Het plan kan op goedkeuring rekenen van de provincie.

Bijlagen: 1) Publiek programma van eisen voor herontwikkeling van het voormalige mobilisatiecomplex Bergen.

Bergen, 25 september 2012

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester