



Gemeente Bergen
T.a.v. de heer E. van Hout
e.vanhout@bergen-nh.nl

datum: 17-1-2014
projectnummer: 1372.1013
onderwerp: projectvoorstel Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0

Geachte heer Van Hout,

Op 10 december jl. hebben wij aan de raad een toelichting gegeven over de gewijzigde winkel- en projectontwikkelingsmarkt en de gevolgen voor 'Mooi Bergen'. Op 12 december jl. hebben wij het vervolgproces besproken. U heeft ons gevraagd onze werkzaamheden om te komen tot een ontwikkelingsvisie 'Mooi bergen 2.0' uit te werken in een projectvoorstel.

Aanleiding

De aanbesteding van het centrumproject 'Mooi Bergen' is gestagneerd. De vastgoedmarkt voor woningen en commerciële ruimtes is in de afgelopen jaren gewijzigd. Ook de positie en rol van projectontwikkelaars is in korte tijd veranderd. Dit betekent dat het ingezette proces voor 'Mooi Bergen' aanpassing behoeft. Voor de verdere toelichting verwijzen wij naar onze notitie "Hoe verder met 'Mooi Bergen' in de gewijzigde winkelmarkt" (december 2013).

Doel en aanpak

Doel is te komen tot een (her)ontwikkeling van het plangebied 'Mooi Bergen', om zo op deze prominente locatie een impuls te geven aan het hele centrum. Het is daarbij gewenst om 'Mooi Bergen' vanuit het totale centrum opnieuw te bezien en vanuit wenselijk programma opnieuw 'op te bouwen'. In de huidige marktsituatie is projectontwikkeling in toenemende mate gekoppeld aan bestaande grond-/vasteigenaren en/of eindgebruikers. Dit vraagt een haalbare visie en regie vanuit de gemeente Bergen, op basis waarvan marktpartijen uitgedaagd worden op de juiste locaties te investeren, rekening houdend met de totale (gewenste) functioneel-ruimtelijke structuur van het centrum.

De door de raad vastgestelde beleidsdocumenten (structuurvisie, detailhandelsstructuurvisie, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig masterplan) vormen het vertrekpunt en worden meegenomen in het proces. Vanuit een geactualiseerd beeld over de haalbare (bijzondere) positie van Bergen in de regio wordt de huidige functioneel-ruimtelijke structuur tegen het licht gehouden. De afbakening van het centrum en de positie van deelgebieden hierin (detailhandelsvisie 2006) worden beoordeeld vanuit de nieuwe vastgoedmarkt en actuele functioneel-ruimtelijke knelpunten en kansen. Van hieruit wordt een geactualiseerd functioneel-ruimtelijk concept ontwikkeld voor 'Mooi Bergen'.

Werkplan

Wij stellen achtereenvolgens de volgende werkzaamheden voor:

a Terugkoppeling Algemene raadscommissie [13 februari]

Het proces start met een terugkoppeling met de Algemene raadscommissie. Hierin wordt het vervolgproces met onderstaand werkplan doorgesproken. De raadscommissie kan aangeven welke aandachtspunten zij wil meegeven en op welke wijze zij bij het proces betrokken wil zijn.

b observatie en deskresearch

Het centrum en de omgeving worden gericht bekeken. Er wordt onder meer aandacht besteed aan het horeca- en winkelaanbod, aanbod van overige voorzieningen, routing, uitstraling, openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren. Verder wordt gekeken naar stedenbouwkundige kwaliteiten en openbare ruimte. Tevens wordt gekeken naar de specifieke kwaliteiten van verschillende ontwikkelingslocaties van 'Mooi Bergen'.

Relevant onderzoeksmateriaal, beleidsnota's en overige informatie worden door ons bekeken en gebruikt. Er worden geactualiseerde kaarten samengesteld met de verschillende functies¹, verkeer- en parkeersituatie, ruimtelijke structuur en sterke en zwakke punten van het centrum. Deze worden gebruikt voor de (discussie over de) positiebepaling van de ontwikkelingslocaties.

c Positie, programmatische verkenning

Op basis van ontwikkelingen in de markt, actuele kengetallen (distributieplanologische analyse), een gerichte vergelijking van Bergen met referentiecentra (benchmark), een verkenning van ontbrekende/kansrijke branches en formules (DTNP-databank) en kwalitatieve observatie van gevestigde winkels/overige publieksfuncties (omvang/locatie) wordt een actuele inschatting gemaakt van de haalbare positie van Bergen en bijbehorend programma (detailhandel, horeca, overige publieksgerichte voorzieningen).

d Ruimtelijke verkenning plangebied Mooi Bergen

Los van bestaande kaders en rekening houdend met actuele en praktische mogelijkheden worden globale scenario's voor Mooi Bergen verkend. Hierbij wordt rekening gehouden met programmatische verkenning, resultaten uit recente gesprekken met supermarkten, bestaande bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen. Doel van deze stap is om de (nieuwe) kaders en uitgangspunten voor Mooi Bergen te bepalen bij de verdere planvorming. Deze vormen de basis voor overleg met de projectgroep.

e Overleg projectgroep [18 februari]

Er is reeds een ambtelijke projectgroep samengesteld waarin de betrokken disciplines zijn vertegenwoordigd. De resultaten van de eerste verkenningen vormen de basis voor een discussie over ambities, kansen en mogelijkheden. Op basis hiervan worden de verschillende denkrichtingen nader geconcretiseerd en afgewogen. Nadere aandachtspunten komen in beeld. Daarnaast worden werkafspraken gemaakt voor de volgende stappen, waaronder de hierna aangegeven opties.

¹ Indien de gemeente Bergen niet beschikt over een actueel bestand op adresniveau kan dat door ons tegen kostprijs worden besteld (Locatus).

f Informatiebijeenkomst ondernemers en eigenaren centrum

Er wordt een informatiebijeenkomst gehouden voor ondernemers en eigenaren in het centrum van Bergen. Hierin worden (vergelijkbaar met de bijeenkomst voor de raad op 10 december en met de resultaten van 13 februari) de gewijzigde omstandigheden en vervolgproces toegelicht. Aan de hand van enkele kaarten (stap b) worden aanwezigen uitgenodigd aandachtspunten aan ons mee te geven.

g Ondernemersspreekuur

Op een praktische wijze worden ondernemers in de gelegenheid gesteld hun wensen kenbaar te maken en hun eventuele belangstelling voor Mooi Bergen. Via een brief van de gemeente worden ondernemers in de gelegenheid gesteld zich zelf aan te melden bij DTNP voor een persoonlijk gesprek op een vastgestelde datum. Op deze datum houden wij spreekuur in het centrum van Bergen (locatie PM). Op deze wijze is iedere ondernemer in de gelegenheid ons persoonlijk te spreken. Onze energie richt zich op de ondernemers die eventueel iets willen. Bij het ondernemersspreekuur is ook de beleidsmedewerker EZ aanwezig. Vooralnog gaan wij uit van 10 à 12 aanmeldingen (1 dag). Bij meer aanmeldingen kan dit worden uitgebreid (optie I).

h Gesprekken sleutelpersonen

Met een nader te bepalen aantal sleutelpersonen worden door ons individuele gesprekken gevoerd op afspraak, bij de sleutelpersoon. Te denken valt aan (cruciale) eigenaren in het plangebied Mooi Bergen, structuurbepalende ondernemers, makelaar(s) en woningcorporatie. De planning en inhoud van de gesprekken wordt nader afgestemd met de projectgroep. Bij de gesprekken kan eventueel ook de beleidsmedewerker EZ aanwezig zijn. Wij gaan vooralnog uit van 2 dagen (6 à 8 gesprekken, mede afhankelijk van locatie en planning). Desgewenst kan dit aantal worden uitgebreid (optie II).

i Functioneel-ruimtelijke visie centrum Bergen

De informatie uit voorgaande stappen wordt geanalyseerd. We stellen een presentatie samen waarin positie, ontwikkelingen, sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het centrum en deelgebieden hierin in beeld worden gebracht. Hierbij wordt voortgebouwd op de eerdere visie uit 2006. De toekomstige positie en het haalbare programma winkels, horeca en overige voorzieningen, kwaliteiten van deelgebieden en de kansen voor gespecialiseerde functies/milieus komen aan bod. Eventuele op te lossen knelpunten en/of te maken keuzes komen in beeld. Vanuit deze functioneel-ruimtelijke visie, de ruimtelijke verkenning (stap d) worden de haalbare positie en de mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor deelgebieden binnen Mooi Bergen nader bepaald. De presentatie wordt gebruikt voor een gestructureerde discussie met de projectgroep (en eventuele overige betrokkenen).

j Presentatie/discussie projectgroep [18 maart]

De resultaten worden gepresenteerd en besproken in de projectgroep. Er vindt een gerichte discussie plaats over de analyse, de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum, de positie van de afzonderlijke deelgebieden en het ambitieniveau, programma en ontwikkelingsrichting van Mooi Bergen.

k Uitwerking Mooi Bergen 2.0

Er worden een of meer varianten uitgewerkt voor de verkaveling (platte vlak), de mogelijke bebouwingsmassa (bouwlagen) en het programma voor het plangebied Mooi Bergen. Er wordt rekening gehouden met eigendomsverhoudingen, randvoorwaarden ten aanzien van verkeer, parkeren, bevoorraden, openbare ruimte en beeldkwaliteit. Op basis van onze beschikbare gegevens over Bergen en expertise van de markt wordt de haalbaarheid van modellen door ons direct op hoofdlijnen getoetst. In overleg met de gemeentelijke planeconoom kunnen eventueel nadere grondexploitatieberekening worden gemaakt. Voor de gewenste stedenbouwkundige vormgeving en beeldkwaliteit wordt desgewenst een extra verdiepingsslag gemaakt door een via de gemeente extern in te schakelen stedenbouwkundig ontwerper.

l Opstellen conceptrapport

De resultaten worden verder uitgewerkt tot een samenhangende rapportage. Hierin wordt voor het centrum als geheel ingegaan op:

- sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen, toekomstige positie;
- haalbaar programma, functioneel-ruimtelijke structuur, positie van deelgebieden.

Voor het plangebied Mooi Bergen wordt ingegaan op:

- programma (winkels, horeca, wonen, overige functies)
- stedenbouwkundige opzet (verkaveling, bouwhoogtes)
- stedenbouwkundige verschijningsvorm, beeldkwaliteit (referentiebeelden ambitieniveau)
- functioneel-ruimtelijke structuur openbare ruimte, verkeer, parkeren en bevoorraden

Bij de uitwerking voor Mooi Bergen wordt rekening gehouden met de benodigde flexibiliteit, eigendomsgrenzen, onderhandelingsstrategie gemeente, faseringsmogelijkheden, stedenbouwkundige, planeconomische en politiek-maatschappelijke haalbaarheid. In dit licht gaan wij vooralsnog uit van minimaal twee varianten: een voorkeursvariant en een terugvaloptie (waarbij weinig tot geen vastgoed hoeft worden verworven/medewerking nodig is).

Wij gaan vooralsnog uit van een bondige rapportage (indicatie 20 pagina's) waarbij de nadruk ligt op kaartmateriaal, ruimtelijke modellen, dwarsdoorsnedes en referentiefoto's. De toelichtende teksten worden zoveel mogelijk puntsgewijs weergegeven. In overleg met de projectgroep worden onze resultaten aangevuld/geconcretiseerd met uitwerkingen/ontwerpen voor stedenbouwkundige en architectonische vormgeving (extern in te schakelen ontwerper).

m Bespreking projectgroep [15 april]

Het conceptrapport wordt opgestuurd en besproken met de projectgroep. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel de inhoudelijke conclusies als de wijze van formulering in de rapportage. Ook eventuele procesmatige vervolgstappen komen aan bod. Mogelijk blijkt in de loop van het proces dat de zorgvuldigheid, afstemming of beschikbaarheid van informatie meer tijd vraagt dan voorzien. In dat geval kan worden besloten tot een langere doorlooptijd en een of meer extra bijeenkomsten met de projectgroep (optie III).

n Presentaties regiegroep Mooi Bergen

De resultaten worden gepresenteerd aan en besproken met de regiegroep Mooi Bergen. Er wordt getoetst of wij geen belangrijke zaken over het hoofd hebben gezien en of betrokkenen aanvullende informatie hebben. Zo nodig kan dit nog worden meegenomen in het eindrapport.

o Afronding en levering

Naar aanleiding van de laatste bespreking wordt het rapport afgerond en digitaal (reproklare pdf) geleverd. Eventuele papieren exemplaren zijn tegen kostprijs (repro) leverbaar.

p Presentaties Algemene raadscommissie en ondernemers/eigenaren

De resultaten worden in afzonderlijke bijeenkomsten gepresenteerd aan de Algemene raadscommissie en ondernemers/eigenaren.

Uitvoering en projectteam

Het project wordt uitgevoerd in samenwerking/overleg met een ambtelijk projectteam van de gemeente Bergen. Vanwege het strategische karakter van het project wordt het project binnen DTNP geleid door Dirk Jan Droogh (directie). Voor overige werkzaamheden (analyse, ruimtelijk-economische visie, uitwerking planconcept, ondersteuning) wordt binnen DTNP capaciteit op maat ingeschakeld.

Planning

Er wordt aangesloten bij de reeds geplande vergaderstructuur van de bestaande ambtelijke projectgroep. Indien zorgvuldigheid, afstemming of beschikbaarheid van informatie meer tijd vraagt dan voorzien kan in de projectgroep worden besloten tot een langere doorlooptijd. Vooralsnog denken wij aan de volgende planning:

	Onderdeel werkplan	Planning
a	Algemene raadscommissie	13 februari
b	Observatie en deskresearch	februari
c	Positie en programmatische verkenning	februari
d	Ruimtelijke verkenning plangebied	februari
e	Overleg projectgroep	18 februari
f	Informatiebijeenkomst	februari
g	Ondernemerssprekkuur	maart
h	Gesprekken sleutelinformanten	maart
i	Functioneel-ruimtelijke visie	maart
j	Presentatie/discussie projectgroep	18 maart
k	Uitwerking Mooi Bergen 2.0	maart/april
l	Opstellen conceptrapport	maart/april
m	Bespreken projectgroep	15 april
n	Presentatie regiegroep	april
o	Afronding en levering	april
p	Presentaties raadscommissie; ondernemers/eigenaren	april/mei

Urenbegroting en kosten

Bij bovengenoemd werkplan gaan wij uit de volgende urenbegroting (exclusief opties):

	Onderdeel werkplan	Directie	Adviseur
a	Algemene raadscommissie	4	0
b	Observatie en deskresearch	4	4
c	Positie en programmatische verkenning	2	8
d	Ruimtelijke verkenning plangebied	2	8
e	Overleg projectgroep	4	0
f	Informatiebijeenkomst	6	0
g	Ondernemersspreekuur	0	8
h	gesprekken sleutelinformanten	16	0
i	Functioneel-ruimtelijke visie	4	24
j	Presentatie/discussie projectgroep	4	0
k	Uitwerking Mooi Bergen 2.0	4	32
l	Opstellen conceptrapport	4	36
m	Bespreken projectgroep	4	0
n	Presentatie regiegroep	6	0
o	Afronding en levering	2	4
p	Presentaties raadscommissie; ondernemers/eigenaren	12	0
	Totaal	78	124

Kosten werkplan	Uurtarief	Uren	Totaal
Directie	€ 175	78	€ 13.650
Projectleider	€ 150	-	0
Adviseur / ontwerper	€ 125	124	€ 15.500
Onderzoeker	€ 100	4	€ 400
Reis- en bureaunkosten			€ 2.475
Totaal (exclusief BTW)			€ 32.025

Opties/meerwerk

Desgewenst kan gedurende het proces besloten worden tot extra werkzaamheden. Daarbij hanteren wij de volgende kosten exclusief BTW, inclusief reiskosten:

	Opties/meerwerk	Totaal
I	Ondernemersspreekuur (adviseur), per extra dag (± 12 gesprekken)	€ 1.075
II	Gesprekken sleutelpersonen (directie) per extra dag (3 à 4 gesprekken)	€ 1.475
III	Extra bijeenkomst projectgroep (directie)	€ 775
IV	Extra tussentijdse terugkoppeling / presentatie (incl. voorbereiding)	€ 1.200

Meerwerk

Alle hiervoor genoemde kosten betreffen vaste prijzen, behorend bij de aangegeven werkzaamheden in het werkplan. Meerwerk wordt alleen uitgevoerd na overleg met de opdrachtgever.

Wij hopen u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Desgewenst zijn wij graag bereid hierover nader met u van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dirk Jan Droogh', written in a cursive style.

Dirk Jan Droogh

Bijlagen:

- Opdrachtbevestiging
- Leveringsvoorwaarden

Opdrachtbevestiging

Ondergetekende bevestigt opdracht te hebben verleend aan Droogh Trommelen en Partners (DTNP) voor het uitvoeren van werkzaamheden als beschreven in de brief:

datum: 17-1-2014

projectnummer: 1372.1013

onderwerp: projectvoorstel Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0

Tevens verklaart ondergetekende kennis te hebben genomen van de algemene voorwaarden van DTNP en bereid te zijn de advieskosten, zijnde

€ 32.025,- exclusief BTW

te voldoen op de volgende wijze: 50% bij opdrachtverstrekking, 40% na levering van de conceptrapportage en 10% na voltooiing van de opdracht. Eventueel nader overeengekomen opties en meerwerk worden na afronding ervan in rekening gebracht.

Plaats: _____

Datum: _____

Organisatie: _____

Naam: _____

Handtekening: _____

Opsturen naar:

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

Algemene Voorwaarden Droogh Trommelen en Partners

1. Definities

- a. Droogh Trommelen en Partners: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Droogh Trommelen en Partners (DTNP), gevestigd te Nijmegen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Arnhem onder nummer 09209490.
- b. Wederpartij: degene die een overeenkomst aangaat met of offerte aanvraagt bij DTNP.

2. Toepasselijkheid

- a. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen van, alle diensten verricht door en alle overeenkomsten gesloten met DTNP.
- b. De toepasselijkheid van deze voorwaarden worden door wederpartij aanvaard door het vragen van een offerte en/of het verlenen van een opdracht en/of het sluiten van enige andere overeenkomst en voorts iedere handeling van wederpartij waaruit kan worden afgeleid dat een overeenkomst is aangegaan.
- c. Verwijzing door wederpartij naar welke andere algemene voorwaarde dan ook, wordt door DTNP niet aanvaard.

3. Consumentenbepaling

Wanneer wederpartij een natuurlijke persoon is, niet handelend in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, dan gelden deze voorwaarden onverkort, behoudens de bepalingen die in strijd zijn met het bepaalde, opgesomd in art. 6:236 en 6:237 BW. In deze gevallen geldt het bepaalde in genoemde artikelen van het burgerlijk wetboek.

4. Aanbieding en overeenkomst

- a. Alle door DTNP gedane aanbiedingen zijn vrijblijvend en hebben een geldigheid van drie maanden na dagtekening, tenzij anders vermeld.
- b. Tenzij anders vermeld gelden alle prijzen exclusief omzetbelasting.
- c. Een opdracht is verleend nadat deze schriftelijk is bevestigd.
- d. Aanvullende opdrachten worden pas uitgevoerd nadat deze afzonderlijk schriftelijk zijn bevestigd.
- e. Gedeeltelijke of gehele annulering door wederpartij maakt deze schadeplichtig jegens DTNP voor alle kosten welke reeds voor uitvoering van de opdracht zijn gemaakt, onverminderd het recht van DTNP wederpartij aan te spreken wegens winstderving.

5. Nakoming en levering

- a. Leveringstermijnen worden door DTNP bij benadering en naar beste weten opgegeven. Zij zijn niet bindend en overschrijding ervan maakt DTNP op generlei wijze schadeplichtig, noch geeft dit de wederpartij het recht de opdracht te annuleren.
- b. Wederpartij verplicht zich tijdig aan DTNP inlichtingen en gegevens te verstrekken welke nodig zijn om de opdracht uit te voeren.
- c. DTNP heeft het recht de uitvoering van de opdracht op te schorten indien de wederpartij op enigerlei wijze in gebreke blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien er redenen zijn aan te nemen dat dit het geval zal zijn. De hiermee gepaard gaande kosten, alsmede de reeds gemaakte kosten, zijn voor rekening van de wederpartij.
- d. DTNP is gerechtigd derden in te schakelen voor de uitvoering van de opdracht.

6. Facturering, betaling en eigendom

- a. Facturering van het overeengekomen bedrag geschiedt, tenzij anders overeengekomen, voor de helft bij opdrachtverstrekking en voor de helft bij voltooiing van de opdracht. Bij opdrachten op uren/declaratiebasis wordt in vierwekelijkse termijnen gefactureerd.
- b. Wederpartij verplicht zich alle rekeningen binnen 30 dagen na factuurdatum te voldoen.
- c. Bij overschrijding van de betalingstermijn is de wederpartij van rechtswege in verzuim en is een rentevergoeding verschuldigd van 1,5 % per maand, onverminderd het recht van DTNP dit bedrag te vermeerderen met incasso-, gerechts- en andere inningskosten, waaronder begrepen de kosten van een advocaat. De incassokosten bedragen ten minste 15% van de hoofdsom met een minimum van € 250,-.
- d. Indien het voorgaande lid zich voordoen zullen betalingen door of vanwege de wederpartij in eerste instantie worden aangemerkt als betaling van rente en kosten, ongeacht onder welke omschrijving de betaling werd verricht.
- e. Zolang wederpartij niet aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan, blijft al het geleverde eigendom van DTNP.

7. Reclame

Reclames dienen door de wederpartij binnen 8 dagen na levering per aangetekend schrijven aan DTNP ter kennis te worden gesteld, op straffe van verval van iedere aanspraak.

8. Aansprakelijkheid

Alle door DTNP verrichte werkzaamheden geschieden naar beste vermogen, doch voor risico van de opdrachtgever. Derhalve is DTNP jegens wederpartij nimmer aansprakelijk voor schade en vrijwaart wederpartij DTNP voor aanspraken door derden wegens schade voortkomend uit verrichte werkzaamheden, gegeven adviezen of enig verzuim in de uitvoering van een gegeven opdracht.

9. Geschillen

- a. De burgerlijke rechter is met uitsluiting van iedere andere rechter, arbiter of bindend adviseur, bevoegd kennis te nemen van geschillen, gerezen naar aanleiding van aanbiedingen, opdrachten en/of overeenkomsten tussen DTNP en wederpartij.
- b. Op alle onder deze voorwaarden vallende aanbiedingen, opdrachten en/of overeenkomsten is het Nederlands recht toepasselijk.