

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 1 oktober 2015
Naam opsteller : Eric van Hout
Informatie op te vragen bij : E. van Hout
Portefeuillehouder(s) : mw. O. Rasch
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD150106

Onderwerp: stedenbouwkundige contourenkaart project Mooi Bergen 2.0

Aan de raad,

Beslispunt:	– De stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0 vast te stellen als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen; – De inrichting van de openbare ruimte in de fasering niet als sluitstuk van het project te beschouwen en daar waar het redelijkerwijs mogelijk is, de openbare ruimte gefaseerd definitief in te richten; – De haalbaarheid van het verkeersconcept van ‘shared space’ door het college nader te laten onderzoeken en een definitief besluit hierover te nemen in het eerste kwartaal van 2016.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

In uw vergadering van 29 januari 2015 heeft u de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en het bijbehorende beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 vastgesteld.

De stedenbouwkundige contourenkaart

De structuurvisie is flexibel van aard en biedt in feite de mogelijkheid voor twee scenario's: het basismodel (de huidige rooilijn van de winkels in plandeel Winkelhart blijft hetzelfde) en het basis plusmodel (waarbij deze rooilijn circa 5 meter naar voren gaat). Zolang niet duidelijk is welk scenario het wordt, is verdere uitwerking van de plandelen lastig. Mede als gevolg van een door uw raad op 29 januari 2015 aangenomen motie van D66/Kies Lokaal/CDA/PvdA hebben alle plandelen namelijk stedenbouwkundige raakvlakken met elkaar. Na raadpleging van de klankbordgroep en de eigenaren en ondernemers in het plangebied is ons college tot de conclusie gekomen dat het wenselijk is de structuurvisie te verfijnen. Stedenbouwkundig adviseur A. Trompert heeft in samenspraak met het Q-team Mooi Bergen de bij dit raadsvoorstel gevoegde stedenbouwkundige studie onder de noemer 'Haltermodel' uitgevoerd. De belangrijkste elementen uit deze verfijningstudie zijn verwoord in de zgn. stedenbouwkundige contourenkaart (sck).

Op deze kaart wordt in één oogopslag duidelijk welke rooilijnen voor de verschillende plandelen worden aangehouden. Zo ontstaat de mogelijkheid om plandelen los van elkaar uit te werken. Immers, de onderlinge samenhang is dan gewaarborgd in deze contourenkaart. Het idee is dat deze stedenbouwkundige contourenkaart door uw raad wordt vastgesteld en als opmaat dient voor de op te stellen bestemmingsplannen voor de verschillende plandelen. De in januari 2015 structuurvisie Mooi Bergen 2.0 blijft nog steeds van kracht. Hierin is immers het totale planologische kader aangegeven. De sck is niet in beton gegoten noch tot op de centimeter uitgekristalliseerd. Het heeft ook niet de status van een bestemmingsplan. De essentie is dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt vastgelegd. Na vaststelling wordt de sck gevoegd bij de structuurvisie Mooi Bergen 2.0.

De essentie van de sck

Voor wat betreft de inhoud van de stedenbouwkundige contourenkaart streeft ons college een combinatie na tussen het basismodel uit de structuurvisie en het concept idee van de 'park strip' zoals dit eerder in het kader van de burgerparticipatie voorafgaand aan de vaststelling van de structuurvisie is weergegeven in het initiatiefvoorstel "Centrum Park – Markt hal" van Creatio Leijen en dhr. E. van den Bergh.

In de studie 'Haltermodel' worden de twee nieuwe pleinen in het centrumgebied geaccentueerd. Aan de oostzijde is het entreeplein en aan de westzijde het Dorpsplein. Onderling verbonden door een parkstrook oogt dit als een halter. Door enige verschuivingen in de rooilijnen van de plandelen Harmonie en het Winkelhart is het entreeplein duidelijker geworden. De sprong in plandeel Harmonie is zodanig aangebracht dat zij samenvalt met de hoek van het plandeel Winkelhart. Aan de zijde van de Harmonielocatie is de rooilijn naast de Bibliotheek verder terug gelegd. Hierdoor blijft de Bibliotheek ook duidelijk onderdeel van het entreeplein.

De rooilijn van de winkels in plandeel Winkelhart heeft, aan de zijde van de verlengde Dreef enige speelruimte van circa 1,5 meter om het mogelijk te maken een nieuwe voorgevel voor de bestaande gevel te bouwen. Het scenario van sloop en nieuwbouw van de winkelruimte is kostbaar en met de introductie van het Haltermodel niet meer de enige mogelijkheid. Behoud van de winkels en het creëren van een nieuwe gevel met opbouw in de vorm van appartementen is ook mogelijk. Het gebouw op de kop van het Dorpsplein (het v/m Signaal) wordt bij voorkeur los van de bebouwing langs de Jan Oldenburglaan gebouwd. De mogelijkheid blijft open dit gebouw met de bebouwing langs de Jan Oldenburglaan te verbinden. Als hiervoor gekozen wordt, dient dit op een visueel ondergeschikte wijze te gebeuren.

De klankbordgroep Mooi Bergen en ondernemers/eigenaren in het plangebied zijn over de totstandkoming van de sck geraadpleegd. Men is positief over het idee van toevoeging van de parkstrip.

De openbare ruimte

De afgelopen jaren heeft ons geleerd dat project Mooi Bergen een project van lange adem is. Het kan nog enige jaren duren voordat alle plandelen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Zeker nu uw raad in uw vergadering van 25 september 2014 heeft besloten dat de rol van de gemeente Bergen in het project Mooi Bergen 2.0 is gewijzigd van initiërend/risicodragend naar overwegend regisserend/faciliterend. Het is aan eigenaren in het gebied om de handschoen op te pakken.

Gegeven dit raadsbesluit stelt ons college u voor dat de gemeente Bergen zich nadrukkelijk gaat richten op dat onderdeel van het plan waar we als eigenaar wel invloed op hebben: de openbare ruimte. Bijkomend voordeel van het vastleggen van de contouren van de bebouwing is namelijk dat ook meteen duidelijk wordt wat het plangebied van de openbare ruimte wordt. Uit eerste vingeroefeningen is ons gebleken dat het mogelijk is om een gedeelte van de openbare ruimte alvast definitief in te richten. Op deze wijze kan er alvast een kwaliteitsimpuls aan het centrum worden gegeven. Mogelijk dat dit als een soort vliegwiel voor de overige plandelen werkt.

In de huidige grondexploitatie (grex) Mooi Bergen wordt van het principe uitgegaan dat de openbare ruimte definitief wordt ingericht nadat alle bebouwing is afgerond. Ons college stelt voor de inrichting van de openbare ruimte niet als sluitstuk van het project te beschouwen en

daar waar het redelijkerwijs mogelijk is, de openbare ruimte gefaseerd definitief in te richten en deze benadering te verwerken in de, in 2016 te herijken grex.

In financieel opzicht zijn er ook gevolgen indien er wordt gekozen voor het 'Haltermodel'. In de grex Mooi Bergen is rekening gehouden met het basis plus model uit de Structuurvisie. In de sck wordt uitgegaan van een groter oppervlak openbaar gebied (oftewel, circa 360 m² minder toevoeging van winkelvloeroppervlak). Op netto contante waarde berekend, kost de inrichting van dit groter openbaar gebied circa 2 ton extra. In de risicoreserve bij de grex was hier rekening mee gehouden. Bij de herijking van de grex in het eerste kwartaal van 2016 zal een toevoeging uit de reserve worden voorgesteld om dit te bekostigen. Op dat moment is het inrichtingsplan met een concrete kostenraming gereed.

Over de invulling van de openbare ruimte zijn in het Beeldkwaliteitskader enige richtinggevende uitspraken gedaan. Echter, de concrete invulling is nog allerm minst duidelijk. Ons college heeft besloten de inwoners van Bergen nadrukkelijk te betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte. Voor het zomer reces is een eerste oproep gedaan aan de inwoners om mee te denken aan de inrichting van de openbare ruimte.

Het idee is ontwerp sessies te organiseren waarbij dan ook een landschapsarchitect, stedenbouwkundige en verkeersdeskundige aanwezig zijn om wensen en ideeën van inwoners en ondernemers op papier te krijgen. Het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte bestaat grofweg uit twee onderdelen.

Het eerste onderdeel wat ons college nader wil onderzoeken, is het verkeerskundig ontwerp. De inrichting van straten en de pleinen bepaalt hoe fietsers, voetgangers en auto's veilig samen de weg delen. Daarnaast is het type bestrating van belang. Tijdens de presentatie avond aan de raad op 28 mei 2015 heeft verkeerskundig adviseur, de heer L. Lurvink een toelichting gegeven op het verkeerskundig concept "shared space" en de ervaringen elders in het land. Deze presentatie is ook gedaan op de informatieavond op 10 juni 2015 over Mooi Bergen. Ons college is enthousiast over dit principe en wil laten onderzoeken of deze manier van benaderen en inrichten ook te gebruiken is in het centrum van Bergen. Daarover kan in oktober ook verder worden gepraat en getekend. De advieswerkgroep Verkeer (met daarin vertegenwoordigers van de Fietsersbond, VVN en de politie) wordt hierbij betrokken. Een definitief besluit over het al dan niet toepassen van dit verkeerskundig concept neemt uw raad in het eerste kwartaal van 2016.

Het tweede onderdeel gaat over de inrichting met bomen, speelplekken, kunst (bijvoorbeeld het wel of niet inpassen van het cultuurpad naar museum Kranenburgh) en straatmeubilair, zoals banken, fietsenrekken en lantaarnpalen. Ook worden de klankbordgroep Mooi Bergen en de ondernemers/eigenaren in het gebied bij dit proces betrokken. Het voorstel is dat het inrichtingsplan voor de openbare ruimte gereed is bij de herijking van de grex in het eerste kwartaal 2016.

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

Door de stedenbouwkundige contourenkaart vast te stellen ontstaat een praktisch uitvoerbare verfijning van de structuurvisie waardoor het mogelijk is om diverse plandelen los van elkaar te ontwikkelen. Verder wordt de haalbaarheid van toepassing van het verkeersconcept "shared space" nader onderzocht en tenslotte wordt gestart met concrete planvorming voor inrichting van de openbare ruimte.

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

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

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

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking. Betreft het centrumgebied van de kern Bergen

Burgerparticipatie: ja

De klankbordgroep Mooi Bergen is na de vaststelling van de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 uitgebreid met vertegenwoordigers van de VVE's van appartementencomplexen Hartje Bergen, Dreefzicht en de Rustende Jager.

De klankbordgroep Mooi Bergen is op 3 maart en 11 mei over de voortgang in het project geïnformeerd en over de totstandkoming van de sck geraadpleegd. De ondernemers/eigenaren van percelen in het plangebied zijn op 29 april geraadpleegd over dit voorstel. De leden van de raad hebben op 21 mei een presentatie gehad.

Op 10 juni 2015 is een informatieavond geweest in de Ruïnekerk waarbij de stedenbouwkundige contourenkaart is gepresenteerd en het principe van "shared space" is toegelicht. Er waren deze avond ruim 100 geïnteresseerden aanwezig.

Uit alle overleggen en bijeenkomsten heeft ons college geconcludeerd, dat de inwoners, ondernemers en betrokkenen zeer positief zijn over het verwerken van de parkstrip in de uitwerking.

Externe communicatie: ja

Extern overleg gevoerd met: klankbordgroep Mooi Bergen 2.0 en de eigenaren en ondernemers in het plangebied

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

Het alternatief is de benadering uit 'Mooi Bergen 1.0' waarbij sprake is van één totaalverhaal, waardoor alles van elkaar afhankelijk is en dus ook op elkaar moet wachten.

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

De herijking van de grex Mooi Bergen is gepland in januari/februari 2016. U wordt in dat kader nader geïnformeerd.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

De kosten van het vergroten van het areaal openbare ruimte is bij benadering becijferd op € 200.000 extra. Bij de herijking van de grex is exact duidelijk wat de financiële gevolgen zijn van dit principe voorstel.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris):

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

Met de vaststelling van de sck wordt een pragmatische werkwijze bereikt met als doel project Mooi Bergen 2.0 gefaseerd te ontwikkelen. De sck geeft de mogelijkheid de openbare ruimte vooruitlopend op de bouwontwikkelingen gefaseerd in te richten.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundige studie "Haltermodel"
2. Stedenbouwkundige contourenkaart.

Bergen, 25 augustus 2015

College van Bergen

mr. M.N. Schroor
locogemeentesecretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester