

MEMO van college aan de raad

datum : 1 november 2011
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Memo n.a.v. vragen in openbare ARC van 27 oktober 2011 inzake
project Mooi Bergen Winkelkern
Portefeuillehouder : de heer A. Hietbrink
Inlichtingen bij : de heer E. van Hout

De Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de ARC van 27 oktober 2011 door de heer A. Hietbrink

De vragen:

- a. Vindt de uitwerking van de plannen plaats in de vorm van een bestemmingsplan of via een omgevingsvergunning en wat is de planning?
- b. In hoeverre is de in oktober 2009 door de raad aangenomen CDA-motie inzake de inzet van de opbrengst van verkoop grond Texaco-lokatie uitgevoerd?
- c. Is het mogelijk t.a.v. kosten en opbrengsten een zgn. '0-meting' en een inschatting van de te verwachten kosten en opbrengsten te krijgen?
- d. Wat voor middelen heeft de gemeente om te voorkomen dat het centrum van Bergen haar bijzondere kwaliteit verliest door vestiging van allerlei filiaalbedrijven?

De antwoorden:

Ad a. De planologische procedure

De diverse deelplannen zullen worden uitgewerkt in (postzegel)bestemmingsplannen. Dit middels verdient de voorkeur boven de omgevingsvergunning aangezien hierbij sprake is van meer flexibiliteit in regelgeving. Punt 6 van het raadsvoorstel zal in deze zin aangepast worden. De verwachting is dat de raad in het vierde kwartaal van 2012 het bestemmingsplan voor plandeel Harmonie ter vaststelling krijgt aangeboden. Het bestemmingsplan voor het Winkelhart en/of Signaal wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2013.

Ad b. De CDA-motie

In de raad van 27 oktober 2009 is de CDA-motie om de opbrengst van verkoop van de grond voor de Texaco-lokatie, ad € 372.000, te betrekken bij het voornemen te komen tot een maatschappelijk verantwoord grondbeleid, unaniem aangenomen. Deze motie is nadien door het college niet in deze zin uitgevoerd. In de grex zoals het ter inzage ligt, is dit bedrag opgenomen om het tekort in plandeel Harmonie - het plandeel waar de sociale woningbouw

is gepland - te verkleinen. Het is uit praktisch oogpunt ongewenst om dit bedrag tussen commissie- en raadsbehandeling uit de grex te halen. Na ambtelijk overleg met de indiener van de motie, de heer L. Ooijevaar, is het voorstel dat in 2012 een bedrag van € 372.000 van uit de reserve Sociale Woningbouw wordt gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn), waardoor het mogelijk wordt het komende jaar beleidsregels te ontwikkelen om starters op de woningmarkt financieel te helpen met het kopen van een woning. De gemeente Alkmaar heeft hier inmiddels ervaring mee. Met deze benadering wordt de motie van oktober 2009 zo letterlijk mogelijk uitgevoerd. Op deze pragmatische wijze wordt enerzijds voorkomen dat er een gat van € 372.000 ontstaat in de grex voor Mooi Bergen en anderzijds wordt de gedachte achter de motie nageleefd. In 2012 zal hiertoe een voorstel worden gedaan. In de reserve Sociale Woningbouw zit per eind december 2011 circa € 704.000.

Ad c. inschatting van kosten en opbrengsten

Het is mogelijk inzichtelijk te krijgen wat de huidige WOZ-opbrengsten van bedrijfspanden en woningen in het gebied zijn en in te schatten wat de WOZ-opbrengsten zullen zijn van de voorgenomen plannen. Daarnaast is inzichtelijk te krijgen wat voor gevolgen dit mogelijk kan hebben voor de bijdrage uit de algemene uitkering. Wat parkeerinkomsten betreft kan inzichtelijk worden gemaakt wat de huidige opbrengsten zijn en kan een inschatting gemaakt worden van de mogelijke parkeerinkomsten. Wat de kosten betreft, zal een tekstuele verhandeling worden gemaakt van de kosten van beheer openbaar gebied in de huidige en toekomstige situatie. Deze informatie wordt vóór raadsbehandeling van 10 november a.s. bij de griffier ter inzage gelegd.

Ad d. De vestiging van de filiaalbedrijven

Ofschoon het formeel bezien juridisch niet haalbaar (en overigens ook niet wenselijk) is dat een gemeente stuurt op het voorkomen van de vestiging van bepaalde winkelformules in panden met een detailhandelsbestemming, is het wel degelijk mogelijk om op een bepaalde manier kaders te creëren voor het nieuwe winkelhart.

De vrees bestaat dat het thans nog onderscheidende en bijzondere karakter van de winkelkern Bergen verdwijnt indien hier filiaalbedrijven aan worden toegevoegd. In dat verband zij het volgende overwogen.

Door het adviesbureau DTNP is, binnen de gegeven stedenbouwkundige kaders, een optimale invulling van het winkelhart voorgesteld. Dit leidt tot circa 8 a 9 nieuwe winkelunits, variërend van 115 m² tot 490 m². Het gaat hier dus niet om een substantiële toevoeging van nieuwe winkelunits. De verwachting is dat een aantal, thans op het Plein aanwezige winkelformules zal terugkeren in het nieuwe winkelhart. Daarnaast is het denkbaar dat door de projectontwikkelaar/belegger wordt onderzocht in hoeverre het wenselijk en haalbaar is dat huidige, op een andere plek in de kern Bergen gesitueerde winkelformules kunnen worden verplaatst naar dit winkelhart. In dit verband zij bijvoorbeeld overwogen dat in de Kerkstraat een Marskramer/Intertoys gevestigd is. Wellicht is het interessant te bekijken of een dergelijke winkelformule kan verhuizen, waardoor de vrijkomende ruimte kan worden ingevuld met een formule die goed aansluit bij de kleinschalige uitstraling in dat straatje.

Daarnaast heeft een projectontwikkelaar/ belegger wat dit onderwerp betreft hetzelfde belang als de gemeente: koesteren en versterken van een onderscheidend winkelcentrum. In dat verband is het interessant om de studie van Fortis Vastgoed van november 2008 (dus voor de banken crisis) te zien. Dat boekje is ter inzage gelegd bij de griffie. Men heeft destijds een marktanalyse van het centrum van Bergen gedaan en er is geconstateerd dat er sprake is van een lage filialiseringgraad en dat dit kansen biedt voor landelijke formules op gebied van recreatief winkelen in het midden en hoge segment. Men pleit daarnaast bijvoorbeeld voor behoud en versterking van het karakter van Bergen met veel lokale ondernemers. Een marktpartij zal streven naar een optimale balans van winkelformules.

Zoals gesteld, de gemeente kan niet sturen op winkelformules. Er kan wel gestuurd worden op de beeldkwaliteit. Door het Q-team zullen beeldkwalitatieve randvoorwaarden worden geformuleerd die bij de aanbestedingscriteria kunnen worden gevoegd. In 2012 wordt de Welstandsnota geëvalueerd. Momenteel is het niet mogelijk om bouwplannen te toetsen op detaillering, kleurstelling en materiaalgebruik. Dit aspect zal met de evaluatie terugkomen.

Tenslotte is het denkbaar dat geïnteresseerde projectontwikkelaars in het kader van de aanbesteding mede worden geselecteerd op basis van een winkelvisie (het concept) voor het nieuwe winkelhart. In dat verband is het ook mogelijk te bepalen dat er bijvoorbeeld na 2, 5 en 8 jaar met de gemeente Bergen wordt geëvalueerd of de vestiging van winkels strookt met het winkelconcept waarop men mede is geselecteerd. Oftewel, in het kader van de aanbesteding kan nog veel aanvullend geregeld worden.

Bijlagen

- CDA-motie van 27 oktober 2009;
- Markt onderzoekje van Fortis Vastgoed van november 2008 (*alleen ter inzage*)
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden Winkelkern Bergen (*alleen ter inzage*)
- Verslag ontwikkeling Winkelkern Bergen in het kader van het project Mooi Bergen (*alleen ter inzage*)

3

MOTIE

Onderwerp **Agendapunt 14: Verkopen van grond voor de realisatie van het bouwplan Plein 31 – 35 te Bergen.**

De Raad van de gemeente Bergen in vergadering bijeen op 27 oktober 2009,

Inhoud Overwegende dat,

de positie van starters op de woningmarkt slecht is en verbetering behoeft;

van oordeel dat,

de gemeente door het oprichten van een Subsidiefonds ten behoeve van starters op de woningmarkt een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van die positie,

dat een dergelijk fonds gevoed kan en dient te worden uit de opbrengsten van grondexploitaties,

Conclusie Verzoekt het college,

binnen het binnenkort vast te stellen grondbeleid het instellen van een 'Subsidiefonds Starters op de woningmarkt' op te nemen, met een voeding uit de opbrengsten van de grondexploitaties;

spreekt uit,

vooruitlopend op het instellen van bovengenoemd Subsidiefonds, de opbrengst van de verkoop van de grond ten behoeve van het bouwplan Plein 31 – 35 ad € 372.000, na storting in de Algemene Reserve, te betrekken bij het voornemen te komen tot een maatschappelijk verantwoord grondbeleid.

en gaat over tot de orde van de dag.

Naam en ondertekening

CDA

Loek Ooijevaar
CDA Bergen

Ig voor
O T E G E N
A A N G E N O M E N