



gemeente BERGEN

Agendapunt : 10.  
Voorstelnummer : 09-050.  
Raadsvergadering : 25 september 2014  
Naam opsteller : Eric van Hout  
Informatie op te vragen bij : E. van Hout  
Portefeuillehouder(s) : mw. O. Rasch  
Zaaknummer :  
Registratienummer :

Onderwerp: project Mooi Bergen versie 2.0

### Aan de raad,

<b>Beslispunt:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 d.d. 7 juli 2014 van het bureau Droogh Trommelen en Partners;</li><li>2. De op 10 november 2011 vastgestelde structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern aan te passen aan de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en het gewijzigde concept ingevolge de Inspraakverordening ter inzage te leggen;</li><li>3. Het op 18 april 2013 vastgestelde beeldkwaliteitplan aan te passen tot een beeldkwaliteitskader, waarbij het document "Stedenbouwkundig Masterplan 2.0" van bureau Aad Trompert als indicatief vertrekpunt dient. Het concept beeldkwaliteitskader ingevolge de Inspraakverordening ter inzage te leggen;</li><li>4. De voorstellen uit de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 ten aanzien van het openbaar gebied nader te laten uitwerken en te bespreken met de klankbordgroep Mooi Bergen en werkgroep Verkeer;</li><li>5. De op 18 april 2013 vastgestelde Aanbestedingsstrategie in te trekken;</li><li>6. De rol van de gemeente Bergen in het project Mooi Bergen 2.0 te wijzigen van initiërend/risicodragend naar overwegend regisserend/faciliterend en het college opdracht te geven de Grondexploitatie Mooi Bergen te herijken;</li><li>7. Het voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten in te trekken ten aanzien van de percelen gelegen in de plandelen Winkelhart en Harmonie. Het betreft de eigendommen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende perceellijst.</li></ol>
--------------------	--

### 1. Waar gaat dit voorstel over?

De Europese aanbesteding van het project Mooi Bergen heeft in 2013 niet tot geldige inschrijvingen geleid. In breder verband kan geconstateerd worden dat de vastgoedmarkt voor woningen en commerciële ruimtes de afgelopen jaren structureel is gewijzigd. Ook de projectontwikkeling als winstgevendende activiteit (en daarmee de rol van de ontwikkelaars) is hiermee in een ander daglicht komen te staan. Het centrum van Bergen is in die zin geen uitzondering ten opzichte van andere centrumontwikkelingen in Nederland. Na raadpleging van de Algemene raadscommissie in februari 2014 is aan het bureau Droogh Trommelen & Partners (DTnP) opdracht verleend voor het opstellen van een visie waarin in essentie antwoord wordt gegeven op de vraag: hoe nu verder met dit centrumplan?

Het bureau DTnP heeft de notitie 'Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0' opgesteld (bijlage 1). Dit raadsvoorstel heeft als doel te komen tot een doorstart van het project Mooi Bergen, waarbij de oorspronkelijke, reeds in 2009 geformuleerde doelstellingen, nog steeds van toepassing zijn en er tevens wordt ingespeeld op de gewijzigde commerciële vastgoedmarkt en overige relevante trends. Dit onder de noemer Mooi Bergen versie 2.0.

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

Wat zijn, kort samengevat, de leerpunten uit de evaluatie van de gevolgde aanbesteding van het project Mooi Bergen?

- Laat het idee los dat de toevoeging van extra meters winkelruimte zich zonder probleem zal vullen. Zoals overal in Nederland is het (zelfs) in Bergen geen vanzelfsprekendheid meer dat er zo maar circa 4.000 m<sup>2</sup> commerciële ruimte gerealiseerd kan worden. Er dient een duidelijk plan met een herkenbare kapstok te zijn waaraan nieuwe commerciële ontwikkelingen dan kunnen worden opgehangen;
- Kijk nog eens goed naar de ambities ten aanzien van openbaar parkeren onder de grond. Zijn twee ondergrondse parkeergarages met een ondergrondse verbinding onder de verlengde Dreef echt nodig?
- Niet meer richten op één projectontwikkelaar die het gehele gebied ontwikkelt maar meer op de ondernemers/ de eindgebruikers in het gebied;
- Zorg voor 'hapklare brokken' in die zin dat het centrum gefaseerd kan worden ontwikkeld binnen een stedenbouwkundig kader dat door de gemeente wordt bepaald en schrijf ook geen fasering voor;
- Herijk de rol van de gemeente;
- Voor het welslagen van een centrumplan is het een voorwaarde dat de inrichting van het openbaar gebied van hoge kwaliteit is. Het gaat niet alleen om mooie gebouwen maar ook om een aantrekkelijke omgeving.

In hoofdstuk 4 van de notitie Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 wordt op al deze aspecten ingegaan. Wat wordt voorgesteld ten aanzien van bovenstaande onderwerpen?

### *De 'kapstok'*

In de snel veranderende commerciële vastgoedmarkt (waarin voornamelijk sprake is van krimp) is duidelijk dat de supermarkt het goed doet en ook blijft doen. Op pagina 13 van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 is schematisch aangegeven wat voor effect een supermarkt op een winkelgebied heeft. Het is de opgave te bewerkstelligen dat in een winkelgebied elk moment van het jaar voldoende consumentenbewegingen zijn. Dat het centrum van Bergen in de zomermaanden een magneet kan zijn, is met de aanwezigheid van museum Kranenburgh, duinen, zee en terrasjes rond de Ruïnekerk duidelijk. De opgave is evenwel dat er bijvoorbeeld ook op een willekeurige dinsdagmorgen in november voldoende consumentenbewegingen in het centrum zijn. Dit wordt bereikt door de toevoeging van een supermarkt in het kernwinkelgebied.

In het projectvoorstel Mooi Bergen 2.0 is om deze reden in plandeel Harmonie ruimte gecreëerd voor een full-service supermarkt van circa 1.800 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak, visueel ingepakt met winkels en entrees naar bovenliggende woningen. Er wordt bewust geen uitspraak gedaan over welke supermarktformule dit zou moeten zijn. De vestiging van een supermarkt op deze locatie kan benut worden om ruimtelijke knelpunten elders in het centrum op te lossen. DTnP stelt dat het de voorkeur heeft uit te gaan van de verplaatsing van een (of meer) bestaande supermarkt(en). Ons college is het eens met deze stelling. Het voorstel is om het scenario waarbij een nieuwe supermarktformule wordt toegevoegd in het centrum van Bergen als een vangnetscenario te beschouwen.

Er zijn diverse scenario's denkbaar, zoals:

- Albert Heijn naar Harmonie, herinvulling pand Albert Heijn;
- Deen naar Harmonie, herinvulling pand Deen;
- Aldi naar Harmonie, herinvulling pand Aldi;
- Herinvulling oude panden Albert Heijn of Deen door Aldi.

Het is niet aan de overheid om te bepalen welke winkelformule zich vestigt in een winkelpand, zolang dit past binnen de bestemming. Hoewel het 'doorschuiven' van bestaande supermarkten voor de hand ligt, is een andere supermarktformule (ook als dit gepaard gaat met de eventuele verdringing van een bestaande formule) niet uit te sluiten. Vanuit ruimtelijk oogpunt maakt dit in beginsel geen verschil en draagt de invulling van een supermarkt op de Harmonielocatie bij aan de ruimtelijke structuur. Dit is te vergelijken met de situatie die in het project Schoorl Klopt aan de orde is. Het is primair aan marktpartijen zelf om af te wegen welke positie zij willen innemen in het toekomstige centrum van Bergen.

In gesprekken met vertegenwoordigers van de supermarkten is voorzichtig afgetast wat men van een dergelijke visie vindt. De geraadpleegde supermarktketens beschouwen het voorgestelde als een interessante grondgedachte waarvan de haalbaarheid uiteraard nog wel nader dient te worden onderzocht. Het is aan de markt om de puzzel daadwerkelijk te leggen. De gemeente Bergen heeft hierin een marginaal toetsende rol.

#### *De parkeergarage(s)*

Het voorstel Mooi Bergen 2.0 gaat nog steeds uit van een openbare ondergrondse parkeergarage onder plandeel Harmonie die wordt aangesloten op de bestaande parkeergarage onder het complex De Rustende Jager. Door de veranderende stedenbouwkundige lay-out is die parkeerbak een stuk efficiënter geworden en door de komst van een supermarkt ook een stuk interessanter voor de exploitatie. De oorspronkelijke openbare parkeerbak aan de noordzijde onder plandeel Winkelhart is verlaten. Het is goed mogelijk dat hier wel een parkeergarage komt, maar dat zal dan een besloten stallinggarage zijn voor bewoners en ondernemers. Dit is te vergelijken met de parkeervoorziening onder de v/m Texaco-locatie.

#### *De Ontwikkelstrategie*

Het voorstel is om de Ontwikkelingsvisie in samenwerking met de eigenaren en ondernemers in het gebied verder vorm te geven en uit te werken. De rol van de gemeente verandert hierdoor van initiërend/ risicodragend naar overwegend regisserend/ faciliterend. De gemeente bepaalt de stedenbouwkundige kaders en architectonische uitgangspunten en is opdrachtgever voor de aanleg van het openbaar gebied. Dit impliceert dan ook dat de gemeente geen fasering voorschrijft. De ondernemers in het gebied zijn opdrachtgever voor het bedenken van de plannen en het risicodragend ontwikkelen en uitvoeren van de plannen binnen de gangbare kaders ten aanzien van bijvoorbeeld parkeernormen en het volkshuisvestingsbeleid. Dit impliceert een forse koerswijziging ten opzichte van uw raadsbesluit van 18 april 2013 (bijlage 2), waarbij de aanbestedingsstrategie is vastgesteld. Het belangrijkste element is dat het principe wordt verlaten dat voor realisatie noodzakelijke grondverwerving altijd via de gemeente Bergen plaatsvindt en de gemeente als 'grondbank' opereert. Het hiermee gepaard gaande risico is dan ook grotendeels van tafel. Dit heeft ook gevolgen voor het realiseren van de parkeergarage. De opdracht (en het risico) voor realisatie hiervan komt bij de potentiële exploitant te liggen. Uit eerste gesprekken is gebleken dat Schrama B.V., de beoogde exploitant van de parkeergarage in het oorspronkelijke plan, positief is over de voorstellen voor plandeel Harmonie. Het is aan de markt om de haalbaarheid van het mogelijke programma van dit plandeel te onderzoeken en daar partijen bij te zoeken. Aangezien de geplande parkeergarage wordt verbonden aan de bestaande parkeergarage, de entree moet worden verplaatst en Schrama B.V. ook eigendom in dit plandeel bezit, zijn er redenen aanwezig dat genoemd onderzoek door deze partij wordt opgepakt. Ons college heeft hiertoe een concept intentie overeenkomst met Schrama B.V. opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt om de economische haalbaarheid van plandeel Harmonie te onderzoeken. Naast het gewijzigde programma in de commerciële

plint is een nieuw element in dit plandeel dat de oorspronkelijke koppeling met project De Haaf voor het realiseren van extra woningen in het sociale segment in Mooi Bergen 2.0 van tafel is. Na instemming door uw raad met dit raadsvoorstel, kan de intentie overeenkomst worden ondertekend. De concept intentie overeenkomst ligt voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage bij de griffier van de raad.

Abstract beschouwd onderscheiden zich in principe nog steeds een drietal plangebieden. Dit is in bijlage 3 verbeeld. Het betreft plandelen Harmonie (zuidzijde), Winkelhart (winkels op het Plein) en het Signaal (kop Jan Oldenburglaan, de Bakemaflat, het v/m VVV-pand en het v/m NHKC-pand). Het is denkbaar dat plandeel Winkelhart gefaseerd ontwikkeld wordt. Dat is aan de eigenaren en ondernemers in het gebied. De verwachting is dat plandelen Signaal en Harmonie wel één ontwikkeling zijn. Er zijn meerdere gesprekken geweest met diverse eigenaren en ondernemers in het gebied om een gevoel te krijgen of deze weg een begaanbare is. Uit deze gesprekken is een positief beeld ontstaan.

Het is goed denkbaar dat niet alle plandelen tegelijk worden ontwikkeld. Dat gegeven moet gefaciliteerd worden met een flexibel plan. Het belang van de gemeente Bergen hierbij is dat er in stedenbouwkundig opzicht samenhang blijft bestaan tussen de verschillende plandelen. In het projectvoorstel van DTnP is om deze reden rekening gehouden met een basismodel (geen uitbreiding) en een basismodel 'plus', waarbij de rooilijn van de commerciële plint in plandeel Winkelhart enige meters naar voren gaat. Het is aan een combinatie van eigenaren om zelf een plan te maken binnen de door de gemeente te stellen stedenbouwkundige- en planologische kaders.

#### *Het beeldkwaliteitplan omvormen tot een beeldkwaliteitskader*

Zoals gesteld, wijzigt de rol voor de gemeente Bergen. De gemeente beperkt zich tot aanleg van het openbaar gebied en bepaalt de stedenbouwkundige- en planologische kaders waarbinnen ontwikkelingen mogelijk kunnen zijn. De planologische kaders (zoals bijvoorbeeld het volkshuisvestingsbeleid en het ruimtelijk parkeerbeleid) zijn in feite vrij hard, want dat betreft de toepassing van hetzij door uw raad hetzij door ons college vastgesteld sectoraal beleid. Wat de stedenbouwkundige kaders betreft is het ons voorstel dat de gemeente aangeeft binnen welke uitgangspunten men moet bewegen (de zgn. stedenbouwkundige enveloppe) en dat de uitwerking van de plannen in samenwerking met de eigenaren/ondernemers geschiedt, waarbij ook het door ons college ingestelde kwaliteitsteam (Q-team) een rol heeft. Het initiatief ligt evenwel nadrukkelijk bij de eigenaar.

Bij besluit van 18 april 2013 heeft uw raad het Beeldkwaliteitplan Mooi Bergen vastgesteld. In dat plan is de vormgeving van de nieuwbouw uitgebreid en vrij concreet aangegeven (lees: voorgeschreven). Uit de evaluatie van de gevolgde aanbesteding is gebleken dat ontwikkelaars de visie van dit beeldkwaliteitplan op zich onderschrijven maar dat bepaalde hoofdstukken uit het document als een (te) strak korset werden ervaren. Gelet op dit signaal, alsmede gelet op de gewijzigde rol van de gemeente, is het voorstel van ons college om het beeldkwaliteitplan minder stringent te maken en marktpartijen meer flexibiliteit te bieden om met eigen initiatieven te komen. Er is alle aanleiding om vast te houden aan het eerder door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig concept en de gewenste beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Dat kan evenwel niet dichtgetimmerd zijn. Om de dialoog met particuliere initiatiefnemers aan te gaan is het wenselijk te beschikken over een beeldkwaliteitskader. In een beeldkwaliteitskader worden richtinggevende uitspraken gedaan over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische structuur en de openbare ruimte.

Voor wat betreft het openbaar gebied, is het voorstel om de in het beeldkwaliteitplan opgenomen uitgangspunten onverkort van kracht te houden. Het is immers aan de gemeente om de gestelde ambities te verwezenlijken. Een fraai openbaar gebied is een voorwaarde voor een goed functionerend winkelcentrumgebied.

Bijlage 4 bij dit voorstel is het Stedenbouwkundig Masterplan 2.0 van stedenbouwkundig supervisor Aad Trompert. In dit masterplan is in feite de 'stedenbouwkundige enveloppe' geduid en het geeft een indicatie over de ruimtelijke effecten op het centrum in de verschillende modellen. Ter illustratie zijn ook enige mogelijke uitwerkingen toegevoegd. De uitwerkingen zijn ter inspiratie voor initiatiefnemers en dienen te worden beschouwd als een indicatief vertrekpunt. Op basis van dit stedenbouwkundig masterplan 2.0 wordt het beeldkwaliteitplan omgevormd tot een beeldkwaliteitskader. Het voorstel tot daadwerkelijke vaststelling van dat beeldkwaliteitskader wordt, na het voeren van een inspraakprocedure, tegelijk met besluitvorming over de nieuwe structuurvisie Mooi Bergen 2.0 aan uw raad van 29 januari 2015 voorgelegd. Dat document wordt uiteindelijk een toetsingskader voor ons college en een handvat voor een dialoog tussen architecten en het Q-team.

#### *De verkeersafwikkeling*

Een gevolg van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 is dat de in het oorspronkelijke plan opgenomen brink/rotonde door het faciliteren van ruimte voor een full service supermarkt in plandeel Harmonie, komt te vervallen. Dat vindt ons college jammer want de brink heeft een groot aantal voordelen. Het is een groene entree, werkt als snelheidsremmer en is een draaipunt voor de bus. Het voorstel van DTnP is een concept. Dat moet op een aantal onderdelen nader uitgewerkt worden. Dat wil ons college ook doen ten aanzien van dit kruispunt. Uit eerste vingeroefeningen blijkt dat het ruimtelijk mogelijk is voor een bus om te draaien op het nieuwe plein naast plandeel Winkelhart oost. Of dit echt de meest optimale optie is, zal nog nader onderzocht worden. Dat geldt ook voor de groene inrichting en het creëren van een verkeersveilige situatie. De periode na instemming met de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 wil ons college benutten om in samenspraak met de klankbordgroep Mooi Bergen en de werkgroep Verkeer te komen tot een concrete optimale uitwerking van dit kruispunt.

#### *Wet voorkeursrecht gemeenten*

Eén van de onderdelen van de aanbestedingsstrategie van 18 april 2013 was, dat de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is verklaard op alle percelen in het plangebied van Mooi Bergen. Hierover is bij een aantal eigenaren grote consternatie ontstaan en er zijn de nodige bezwaarschriften ingediend tegen de vestiging van de Wvg. In uw vergadering van 6 maart 2014 (bijlage 5) heeft u, kort gezegd, besloten tot het in stand laten van het raadsbesluit van 18 april 2013, maar is wel overwogen dat een definitief standpunt hieromtrent gekoppeld wordt aan de besluitvorming omtrent de nieuwe Ontwikkelingsvisie voor het project.

De strategie die hoort bij de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 is evident anders dan de in april 2013 aangenomen Aanbestedingsstrategie. Het voorstel is om de uitwerking en de realisatie van de plannen uit Mooi Bergen 2.0 aan de ondernemers en eigenaren over te laten. De gemeente Bergen geeft de stedenbouwkundige- en planologische kaders aan. Hier is geen initiërende rol van de gemeente Bergen meer voorzien. Dat heeft dan ook gevolgen voor de Wvg. Het voorstel is om het voorkeursrecht ten aanzien van de percelen in plandelen Winkelhart en Harmonie in te trekken (zie bijlage 6). Het voorstel is ook om het voorkeursrecht wel in stand te houden ten aanzien van de percelen in de Bakema flat. De reden hiervoor is dat de Wvg inmiddels haar werking al doet. Naast het v/m VVV pand zijn 4 van de 6 appartementen in de Bakema flat gekocht door de gemeente Bergen. Ons college acht het onverstandig om 'met de finish in zicht' het voorkeursrecht er af te halen. De gekochte appartementen worden commercieel verhuurd. Indien binnen 3 jaar na vaststelling van de gewijzigde structuurvisie niet blijkt dat concreet zicht is op realisatie van plandeel Signaal, krijgt uw raad een voorstel over verkoop van het betreffende eigendom. Het is namelijk niet de bedoeling dat de gemeente Bergen tot in lengte van jaren eigenaar blijft van vastgoed in het centrum van Bergen. Tenslotte heeft ons college overwogen dat de vestiging van de Wvg in april 2013 voor deze percelen niet tot de eerder genoemde consternatie heeft geleid.

### *Relatie met aanbestedingsrecht en staatssteunrecht*

De gewijzigde strategie heeft grote gevolgen voor de te volgen procedure. Voor het realiseren van project Mooi Bergen 'oude stijl' moest een Europese aanbestedingsprocedure gevolgd worden doordat de gemeente Bergen als opdrachtgever optrad en het plan als één geheel werd beschouwd. Doordat het plan nu wordt gefaseerd en kan worden geknipt, alsmede doordat de gemeente een andere rol aanneemt, is door onze juridisch adviseur van het kantoor Houthoff Buruma een nieuwe notitie geschreven over de relatie met de wetgeving op gebied aanbestedingsrecht en staatssteunrecht. Genoemde notitie is vertrouwelijk ter inzage gelegd voor de raadsleden bij de griffier.

### **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?***

Dit voorstel heeft in feite gevolgen voor alle ondernemers in het centrumgebied van Bergen. Daarnaast behelst het specifiek alle eigenaren van percelen en panden in het plangebied.

### **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 omdat het een centrumontwikkeling in de kern Bergen betreft.

### **Burgerparticipatie: ja**

Op 3 juli 2014 is een presentatie/informatie avond geweest voor de ondernemers, eigenaren en de klankbordgroep Mooi Bergen. Er was sprake van een grote opkomst (circa 50 aanwezigen) en de indruk is dat er draagvlak is voor de nieuw in te zetten koers. Ook uit diverse gesprekken met eigenaren en ondernemers is ons gebleken dat men enthousiast is over deze nieuwe richting. Men ziet er kansen in.

### **Extern overleg gevoerd met:**

Een groot aantal eigenaren en ondernemers in het plangebied.  
Adviseurs van bureau Droogh Trommelen en Partners, Houthoff Buruma, Grontmij en stedenbouwkundig supervisor Aad Trompert.

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

De ingeschakelde deskundige van bureau DTnP komt na een uitgebreide analyse en beschouwing weloverwogen tot dit voorstel. Het alternatief is terugvallen/vasthouden aan de verkaveling en uitgangspunten van Mooi Bergen en dat is niet uitvoerbaar gebleken. Als de doelstelling is te komen tot een ruimtelijke- en economische impuls, dan is dit voorstel de wijze om dit te bereiken.

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

De op 10 november 2011 door uw raad vastgestelde structuurvisie Mooi Bergen moet aangepast worden als gevolg van het instemmen met de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0. Uw raad dient de gewijzigde structuurvisie en bijbehorende grex wederom vast te stellen

als nieuw beleidskader. De gewijzigde concept structuurvisie wordt ingevolge de Inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De planning is dat uw raad de nieuwe structuurvisie Mooi Bergen 2.0 op 29 januari 2015 al dan niet gewijzigd vaststelt. Daarmee is de basis gecreëerd om ten behoeve van de realisatie van een bepaald plandeel een concept bestemmingsplan op te stellen.

- 25 september 2014 raadsbesluit over Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0;
- Oktober 2014 documenten ter inzage in het kader van de Inspraakverordening;
- Eerste of tweede week oktober 2014 een informatie avond voor alle geïnteresseerden;
- 29 januari 2015 raadsbesluit over structuurvisie, grondexploitatie en beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0.

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

Bij de vaststelling van de structuurvisie heeft uw raad op 10 november 2011 in besloten vergadering tevens een grondexploitatie (grex) vastgesteld. Bij dat besluit heeft uw raad een risicoreserve grote projecten ingesteld om eventuele financiële risico's op te vangen. Vervolgens is op 23 april 2013 de aanbestedingsstrategie voor dit project door uw raad vastgesteld. In dezelfde vergadering heeft uw raad in beslotenheid de grex herijkt en wederom vastgesteld.

De grex ging uit van de eerder gevolgde aanbesteding. Ofschoon de grex formeel nog geldig is (immers niet door uw raad ingetrokken) is de grex niet actueel. Dat betekent in feite dat vanaf oktober 2013 maatwerk wordt toegepast ten aanzien van uitgaven die gerelateerd zijn aan project Mooi Bergen. Het is zaak dat de grex wordt herijkt. In verband met de cyclus van de jaarrekening 2014, dient dit uiterlijk in februari 2015 te gebeuren. Het ideale moment om de grex te herijken is tegelijk met het vaststellen van de gewijzigde structuurvisie Mooi Bergen 2.0 op 29 januari 2015.

Ons college heeft op basis van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 een Financiële Verkenning (FV) laten opstellen. In een FV wordt op hoofdlijnen onderzocht of de stedenbouwkundige voorstellen economisch uitvoerbaar kunnen zijn. Dit als voorloper op het herijken van de grex. De FV is vertrouwelijk van aard en dient bijvoorbeeld ter ondersteuning van gesprekken en onderhandelingen die ons college op een bepaald moment gaat voeren. Deze FV is op 4 september 2014 in een besloten gedeelte van de vergadering van de ARC toegelicht. In dit verband volstaat de constatering dat uit de FV is op te maken dat uitvoering van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 vanuit een andere rol van de gemeente Bergen binnen de door uw raad vastgestelde financiële kaders blijft. De FV is vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffier. Voor dit moment kunt u de resultaten voor kennisgeving aannemen. Het daadwerkelijke raadsbesluit over de herijkte grex is op 29 januari 2015.

- open-einde regelingen:
- garantieverplichtingen:
- risico's gemeentelijke eigendommen: in het kader van de Wvg is een aantal eigendommen aangekocht.
- overige risico's:
- opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris). In het kader van de herijking van de grex wordt voor Mooi Bergen 2.0 een aparte risico analyse opgesteld.

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

Met het nemen van dit besluit wordt de basis gecreëerd om het centrum van Bergen gefaseerd van een ruimtelijke- en economische impuls te voorzien.

**Bijlagen:**

1. Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 van bureau DTnP d.d. 7 juli 2014;
2. Raadsbesluit 18 april 2013;
3. Overzichtskaart met deelplannen;
4. Stedenbouwkundig Masterplan 2.0 van bureau Aad Trompert;
5. Raadsbesluit 6 maart 2014;
6. Perceellijst met overzicht van percelen waarvoor de Wvg wordt ingetrokken.

Bergen, 22 juli 2014.

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman  
secretaris

drs. H. Hafkamp  
burgemeester