

Agendapunt : 11.
Voorstelnummer : 01-008
Raadsvergadering : 29 januari 2015
Naam opsteller : Eric van Hout
Informatie op te vragen bij : E. van Hout
Portefeuillehouder(s) : mw. O. Rasch
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD140206

Onderwerp: Vaststellen structuurvisie Mooi Bergen 2.0

Aan de raad,

Beslispunt:	<ol style="list-style-type: none">1. <i>De structuurvisie Mooi Bergen 2.0 gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen:</i><ul style="list-style-type: none">• <i>In plandeel Harmonie wordt de functie maatschappelijke doeleinden toegevoegd;</i>• <i>In plandeel Harmonie wordt de voorgevelrooilijn van bebouwing teruggelegd, conform de programmaschets van stedenbouwkundig supervisor Trompert dd 5 december 2014;</i>2. <i>De variant Brink 2.0 als leidraad aan te houden voor de uitwerking van het openbaar gebied;</i>3. <i>Het parkeerterrein Binnenhof te betrekken bij het integraal oplossen van de parkeeropgave;</i>4. <i>Het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 vast te stellen met in acht name van de door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en het Q-team geplaatste opmerkingen;</i>5. <i>In te stemmen met de Nota van Beantwoording zienswijzen d.d. 16 december 2014;</i>6. <i>In te stemmen met de uitvoeringsprogramma en deze op te nemen in de structuurvisie Mooi Bergen 2.0;</i>7. <i>De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen;</i>8. <i>De opgelegde vertrouwelijkheid op de grondexploitatie Mooi Bergen 2.0 te bekrachtigen en te besluiten hierover in beslotenheid te vergaderen.</i>
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het project Mooi Bergen 2.0 is na het raadsbesluit van 25 september jl. nadrukkelijk onderwerp van gesprek geweest in de gemeente Bergen. De toekomstige invulling van het centrum van Bergen heeft veel discussie en emoties losgemaakt. Ons college vindt het een

goede zaak dat zo veel inwoners van Bergen zich betrokken voelen bij de toekomstige invulling en uitstraling van de entree van het centrum.

Aan de orde is immers besluitvorming over de structuurvisie Mooi Bergen 2.0. In een structuurvisie worden planologische beleidskeuzes voor een langere termijn gemaakt. Het is dus zaak hier uitgebreid en intensief bij stil te staan zodat een weloverwogen besluit kan worden genomen.

De onderhavige ontwerp-structuurvisie Mooi Bergen heeft als toevoeging '2.0'. Dat impliceert dat de oorspronkelijke uitgangspunten en overwegingen, die ten grondslag hebben gelegen aan de geldende structuurvisie van november 2011 (bijlage 1) actueel zijn, maar dat er op onderdelen sprake is van een herijking om de realisatie ervan mogelijk te maken.

Wat was en is de doelstelling van project Mooi Bergen?

In de, op 10 november 2011 door uw raad vastgestelde structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- Creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum;
- Verbetering van de entree naar het centrum;
- Verbetering van het winkelcircuit;
- Combineren van centrumvoorzieningen met wonen;
- Verbetering verkeerssituatie/parkeren;
- Verbetering kwaliteit openbaar gebied.

Deze uitgangspunten vinden hun oorsprong in een alomvattend raadsbesluit over de toekomstige invulling van het centrum van Bergen van 27 mei 2009 en zijn anno 2014 nog steeds actueel.

Wat zijn de wijzigingen in de structuurvisie Mooi Bergen 2.0?

In essentie zijn er in de ontwerp-structuurvisie drie wijzigingen opgenomen ten opzichte van de structuurvisie Mooi Bergen uit 2011. Dat betreffen:

- De mogelijkheid voor het realiseren van een supermarkt in plandeel Harmonie, met een gewijzigde voorgevelrooilijn;
- Functieverruiming voor de percelen in plandeel Winkelhart (noordzijde Plein) van 'detailhandel' naar 'centrumvoorzieningen', waardoor er flexibiliteit in gebruik ontstaat;
- Flexibele voorgevelrooilijnen in plandeel Winkelhart, waardoor realisatie van het basismodel en/of het basis plus model mogelijk is.

Voor het overige is de oorspronkelijke structuurvisie intact gebleven.

Het proces

In uw vergadering van 25 september 2014 heeft u besloten in te stemmen met de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en het hierop gebaseerde ontwerp van de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (**bijlage 1**) alsmede het ontwerp Beeldkwaliteitskader (**bijlage 2**) ingevolge de Inspraakverordening ter inzage te leggen. Hierbij zijn twee voorwaarden gesteld. Er dient een quick scan plaats te vinden op de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en er dient burgerparticipatie te worden toegepast voordat een definitief besluit wordt genomen.

De inspraaktermijn was 5 november 2014 afgelopen en er zijn 56 inspraakreacties ontvangen.

In de oorspronkelijke opzet van burgerparticipatie waren tijdens de inspraaktermijn drie informatieavonden georganiseerd. De eerste twee informatieavond hadden tot doel de

Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en de gedachten hierachter toe te lichten, terwijl de derde informatieavond was bedoeld om geïnteresseerden te betrekken en mee te laten denken over de uitwerking van stedenbouwkundige voorstellen en het openbaar gebied. Direct na de eerste bewonersavond in hotel Blooming op 22 oktober jl. is het proces drastisch omgegooid. Er was een grote opkomst (circa 130 geïnteresseerden). Tijdens de avond bleek dat er ongerustheid was over het gevolgde proces en de inhoud van de ontwerp-structuurvisie. Met name het gegeven dat op plandeel Harmonie (de zuidzijde van het plangebied) de vestiging van een supermarkt met een oppervlakte van 1.800 m² planologisch mogelijk werd gemaakt, heeft tot grote commotie geleid. Ook het idee dat alles was 'dichtgetimmerd' en dat er geen ruimte voor alternatieve invulling was, bleek niet weg te nemen. Ons college heeft zich over de ontstane situatie beraden en geconcludeerd dat het proces, binnen hetzelfde tijds kader, anders ingestoken moest worden. En zo geschiedde.

Tijdens de derde bewonersavond in de Ruïnekerk op 29 oktober jl. heeft onze wethouder Rasch het gewijzigde proces aan circa 230 geïnteresseerden toegelicht. De koerswijziging in het proces betrof dat een ieder de mogelijkheid kreeg om, binnen de inspraaktermijn tot 5 november 2014 alternatieve plannen voor de invulling van Mooi Bergen in te dienen. Aangezien het praktisch ondoenlijk is om binnen een dergelijk tijdsbestek met kant en klare plannen te komen, is aangeboden dat deze plannen vervolgens enerzijds door onze stedenbouwkundig adviseur dhr. A. Trompert worden opgewerkt tot vergelijkbare stedenbouwkundige uitwerkingen en dat de plannen anderzijds door onze landschapsarchitect mevrouw M. Vos van HB Adviesbureau digitaal 'in de maat' worden gezet waardoor de mogelijkheid ontstaat dat de plannen in financiële zin kunnen worden doorgerekend door onze externe planeconoom van Grontmij, dhr. J. Scholten. Alle plannen die voorzien zijn van een visie, met een bepaald programma en een bepaalde mate van uitwerking in tekeningen kwamen hiervoor in aanmerking. Met als doel 'appels met appels' te kunnen vergelijken heeft ons college initiatiefnemers wel meegegeven om met een totaal visie te komen voor het plangebied van Mooi Bergen en het niet te beperken tot één onderdeel. Immers, alles grijpt in elkaar en heeft invloed op elkaar.

Na afloop van de termijn op 5 november, bleek het om zes voorstellen te gaan, nadien, door samenwerking van twee indieners, teruggebracht tot vijf alternatieve plannen.

Dit betreffen:

Naam indiener

Werktitel

Niels Leijen Projectontwikkeling B.V.
Dhr. T. Bijl van Gemeentebelangen BES
Creatio Leijen, dhr. M. Punt en dhr. E. van den Bergh
Bewonersvereniging Bergen Centrum
Schrama B.V.

Bergen InZicht
Grote Brink
Het Centrum Park – Markt hotel
Bergen in Harmonie
Het Groene Oog

De plannen zijn eerder op RIS/BIS en de gemeentelijke website geplaatst, dus niet alle vijf als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Dat geldt wel voor de stedenbouwkundige vertaling door onze stedenbouwkundig supervisor dhr. A. Trompert (**bijlage 3**) wat tot een totaalbeeld van de voorstellen leidt.

Tijdens de bewonersavond op 29 oktober is tevens aangegeven op welke wijze de alternatieve plannen beschouwd en gewogen worden. Dit gebeurt aan de hand van zes criteria:

- Is er maatschappelijk draagvlak?

- Is het een kwaliteitsimpuls voor het dorp in ruimtelijke zin?
- Is het in planologisch opzicht een impuls?
- Is het financieel uitvoerbaar?
- Is het juridisch uitvoerbaar?
- Is er een marktpartij om het te realiseren?

Op basis van deze criteria is een beschouwing van de voorstellen gemaakt. Dat geschiedt niet op mathematische wijze met staatjes en het geven van cijfers. Dat zou de plannen en ideeën tekort doen. Het betreft een algemene toets waarbij diverse plussen en minnen in kaart worden gebracht, wat uiteindelijk tot een integraal beschouwd en gewogen standpunt leidt. Ons college doet hiertoe een voorstel, maar het finale oordeel is aan uw raad.

De essentie van de alternatieve voorstellen

Bergen InZicht van Niels Leijen Projectontwikkeling B.V.

Dit voorstel heeft als essentie dat er appartementen worden gebouwd in plandeel Harmonie (46 in totaal) in de vorm van karakteristieke woongebouwen bestaande uit twee lagen met kap. Verder is een relatief grote ondergrondse parkeergarage bedacht die via de Dreef wordt bereikt. Voor wat betreft de noordzijde, is het de visie om geen gebouw te plaatsen op het Dorpsplein (dus geen Signaal).

Grote Brink van dhr. T. Bijl van Gemeentebelangen BES

De essentie van dit plan is dat er een groot entreplein met zichtlijn op de gevelwand ter plaatse van het huidige ABN-AMRO pand ontstaat. Door de wending van de Dreef over plandeel Harmonie, ontstaat een royaal plein. Ter plaatse van het Signaal is nieuwe bebouwing voorgesteld, waarmee het plein in twee kleinere pleinen wordt verdeeld. Dit plan heeft geen keermoment voor de bus. Wat de volkshuisvestingsopgave betreft wordt een programmatische koppeling voorgesteld met Elkshove, zodat in het centrum alleen of overwegend in de vrije sector gebouwd wordt. Voor de oplossing van de parkeeropgave wordt een koppeling met Binnenhof voorgesteld.

Het Groene Oog van Schrama B.V.

Dit voorstel is voor wat betreft plandeel Harmonie de architectonisch/ stedenbouwkundige verfijning van het Masterplan 2.0 zoals dit bij de ontwerp-structuurvisie Mooi Bergen 2.0 hoort. De verfijning betreft een terugliggende en verspringende voorgevelrooilijn en een gevarieerd gevelaanzicht. Op de begane grond is ruimte ingetekend voor drie winkels en twee appartementen in het straatje naar de Karel de Grotelaan. Het voornemen van Schrama BV is dat de winkels van Aldi en Organic hier naar toe worden verplaatst en dat de bloemenwinkel ook een nieuwe plek terug krijgt. Boven de commerciële plint is woningbouw (21 in totaal) bedacht variërend in twee of drie bouwlagen. Op het dak van de commerciële laag is een gebouw voor Bergens Harmonie geprojecteerd. Ter plaatse van het Signaal is een vrijstaand gebouw geprojecteerd met een commerciële plint en woningen op de verdiepingen.

Het Centrum Park – Markt Hal

De essentie van dit plan is een karakteristieke parkstrip aan te leggen in combinatie met het bebouwingsvoorstel in plandeel Winkelhart van een markthal en op de winkelplint een boutique hotel in een klassieke monumentale opzet. In plandeel Harmonie is de keerlus voor de bus en het verkeer voor laden- en lossen geprojecteerd. In plaats van het gebouw in plandeel Signaal zijn paviljoens als losse bebouwingselementen in de openbare ruimte geprojecteerd.

Bergen in Harmonie van Bewonersvereniging Bergen Centrum

Door de BBC is een grote, groene brink als kenmerkend element bedacht. Dit grote verblijfsgebied dient tevens als circulatieplein. Op plandeel Harmonie is een wooncluster geprojecteerd (23 woningen in totaal) in de vorm van losse woongebouwen. Het is denkbaar dat de begane grond mede wordt gebruikt voor zakelijke dienstverlening (bijv. de verplaatste ABN-AMRO). Ter plaatse van het Signaal is een vrijstaand gebouw geprojecteerd met een commerciële plint en woningen op de verdiepingen.

Uit deze korte weergave van de essentie van de voorstellen blijkt dat de ruimtelijke voorstellen en planologische invullingen van de verschillende deelgebieden divers is. In die zin kan reeds nu, dus voordat daadwerkelijk tot beoordeling van de plannen wordt overgegaan, naar de mening van het college gesproken worden van een geslaagde koerswijziging in het proces. Immers, door de inzet en creatieve ideekracht van initiatiefnemers is de mogelijkheid gecreëerd om de materie vanuit diverse invalshoeken te beschouwen. Een ieder (zowel de ambtelijke adviseurs als externe deskundigen) zijn uitgedaagd om fris en vrij naar voorstellen te kijken, waarbij van een tunnelvisie geen sprake is of kan zijn. Alle voorstellen zijn immers door hen uitgetekend, verbeeld, doorgerkend en per discipline bekeken.

De voorstellen zijn op die wijze gelijkwaardig gemaakt en objectief beschouwd.

Initiatiefnemers van de voorstellen hebben de plannen tijdens een bewonersavond op 19 november jl. aan geïnteresseerden in de Ruïnekerk gepresenteerd (wederom ruim 230 mensen aanwezig). Uit de, zowel op deze avond als nadien, ontvangen reacties maakt ons college op dat alom het beeld onder de inwoners is dat alle voorstellen een gelijke en dus 'eerlijke' kans krijgen.

De beschouwing en weging van de voorstellen

Criterium 1 Het maatschappelijk draagvlak

Gelet op de planning tot raadsbehandeling in januari 2015 is het niet mogelijk gebleken een brede maatschappelijke raadpleging te houden. Om dit te ondervangen is het standpunt gevraagd van alle leden van de klankbordgroep Mooi Bergen. In deze klankbordgroep hebben vertegenwoordigers van diverse belangenorganisaties zitting. Het staat een ieder uiteraard vrij om daadwerkelijk gebruik te maken van de mogelijkheid tot het geven van een mening. De volgende reacties zijn ontvangen:

- Veilig Verkeer Nederland;
- Fietzersbond
- Bewonersvereniging Bergen Centrum
- Vereniging Ondernemend Bergen
- Groen Platform
- Stichting Mr. Frits Zeiler.

Het zou de soms zeer uitgebreide en grondige benadering van alle plannen te kort doen door een korte en bondige samenvatting te geven van alle beschouwingen en standpunten. De zes reacties zijn bij dit raadsvoorstel gevoegd onder **bijlage 4**. Ons college is een ieder erkentelijk voor het gedane werk en heeft goede nota genomen van alle overwegingen. Uit de zes reacties is niet duidelijk een uitgesproken voorkeur te herleiden. Een ieder komt op basis van een eigen weging tot een gemotiveerde voorkeur. Wel is duidelijk dat het plan het Groene Oog over het algemeen als minste of als gemiddeld wordt gewaardeerd.

Voor wat betreft het in kaart brengen van maatschappelijk draagvlak is ook aan de eigenaren en ondernemers op het Plein gevraagd een visie op de plannen te geven. Immers, het betreft hier het vaststellen van een planologische visie voor hun eigendom of in de directe nabijheid ervan, dus dit betreffen direct-belanghebbenden. Deze reacties zijn gevoegd in **bijlage 5**.

De volgende eigenaren hebben gereageerd:

- Vestering BV, eigenaar van Plein 5 en 23;
- Dhr. S. Voorberg, namens de eigenaren van Plein 9, 15, 17 en 21
- Dhr. A. Vestering, eigenaar van Plein 11;
- Dhr. C. Bontje, eigenaar van de commerciële plint in pand 'Hartje Bergen';
- Schrama B.V., eigenaar van de commerciële plint in pand 'De Rustende Jager';
- Dhr. R. Bos Eijssen, eigenaar van Plein 36;
- Bestuur Bergens Harmonie, eigenaar van Plein 38;
- Mw. N. Hofstede, eigenaar van Breelaan 6.

Dhr. Voorberg spreekt zich niet expliciet uit voor een plan, maar geeft aan dat het criterium 'financiële uitvoerbaarheid' een hoge prioriteit dient te krijgen. Mw. Hofstede geeft een algemene beschouwing. De overige eigenaren spreken zich expliciet uit voor het plan Het Groene Oog.

Criterium 2 Is het een kwaliteitsimpuls in ruimtelijke zin?

Teneinde een deskundig en objectief oordeel en beeld te krijgen over de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende voorstellen, is het Q-team (kwaliteitsteam) Mooi Bergen om advies gevraagd. In het Q-team hebben zitting:

- Dhr. A. Trompert, stedenbouwkundig supervisor;
- Dhr. M. Overtoom, gemandateerd welstandsarchitect;
- Dhr. M. Min, lokaal architect;
- Dhr. E. Mattie, architectuur- en cultuurhistoricus;
- Mw. M. Vos, landschapsarchitect;
- Gemeentelijk stedenbouwkundig medewerker.

De beoordeling van de initiatiefvoorstellen door het Q-team is **bijlage 6** bij dit raadsvoorstel. Het Q-team heeft de plannen beschouwd op

- De essentie van het planidee;
- De kwaliteit van het idee;
- De ruimtelijke kwaliteit van het idee als planvoorstel;
- De functionele kwaliteit van het planvoorstel.

De verdichting van de Harmonielocatie als woongebied in het plan **Bergen InZicht** geeft in de ogen van het Q-team geen versterking aan de kwaliteit van het centrumgebied. Ook over de ruimtelijke kwaliteit van dit plan is het Q-team gemotiveerd niet enthousiast. Het ontbreken van bebouwing op het Signaal geeft het plein een "on Bergense" dimensie en het Q-team geeft in dat verband een aanbeveling tot het creëren van een pleinvand in de vorm van bebouwing of groen. Enkel een woonbestemming op de Harmonielocatie is volgens het Q-team te eenzijdig. Mengvormen met winkelruimte op de parterre zou meer aansluiten bij de functionaliteit van de omgeving.

Qua idee voegt het plan **Grote Brink**, met een duidelijke zichtlijn vanaf de Dreef, naar de mening van het Q-team, een fraai dimensie toe aan het centrum. Het aldus ontstane

entreeplein krijgt evenwel een “on Bergense” grootte. De leesbaarheid van de culturele ontstaansgeschiedenis van deze locatie gaat door de vormgeving verloren. Het directe effect van een dergelijk plan is dat de bebouwingspotentie op de Harmonie te marginaal wordt. De verdeling van het plein aan de Breelaan vindt het Q-team een interessante gedachte. Indien de aldaar voorgestelde bebouwing een kwart slag wordt gedraaid ontstaat een duidelijke keuze voor twee kleine pleinen. Dat is een overweging.

Het plan **Het Groene Oog** is een verfijning en nadere uitwerking van het Masterplan 2.0 en wordt als een waardevolle bijdrage aan de planvorming beschouwd omdat het voorstel ruimte laat voor een goede balans tussen ruimtelijke kwaliteit en bestemmingsmogelijkheden van de Harmonielocatie. In tegenstelling tot veel inspraakreacties is het Q-team juist van mening dat de naar voren springende voorgevelrooilijn veel mogelijkheden biedt. Sterker nog, het Q-team doet de suggestie dit zelfs te versterken. Het Q-team ziet de mogelijkheid om een bouwblok enigszins te draaien zodat er een visuele eenheid wordt gecreëerd met de bebouwing aan de overzijde. Dit versterkt het plan qua omvang en architectonische kwaliteit. Het Q-team acht voldoende handvatten aanwezig in het vast te stellen Beeldkwaliteitskader om te waarborgen dat de parterregevel bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit in de zin van openheid, transparantie en afwisseling. Dit vraagt nog wel om een nadere uitwerking.

Het Q-team is van mening dat het plan **Centrale Park – Markt Hal** voor een parkstrip als verlengde Dreef een interessant alternatief is voor het entreeplein als opvangruimte vanaf de Dreef. Over de uitwerking is het Q-team minder enthousiast. Wat de parkstrip betreft geeft het Q-team de overweging dit af te ronden tot aan het gebouw Centre Ville. Dit leidt dan tot een verdeling in twee pleinen, het plein bij/naar de Jan Oldenburglaan en het gecreëerde entreeplein als parkstrip. Zo kan een fraaie formele openbare ruimte ontstaan. Het idee van een boutiquehotel en markthal vindt het Q-team op zich waardevol, echter niet in de voorliggende uitwerking. Met name de monumentale opzet is niet passend in verband met de leesbaarheid van de culturele ontstaansgeschiedenis van deze locatie. De invulling van de Harmonielocatie heeft functioneel en qua uitstraling een te magere kwaliteit.

De kwaliteit van **Bergen in Harmonie** is de royale ruimte voor een goede verkeersafwikkeling. De wooncluster op de Harmonielocatie sluit aan bij de achterliggende woongebieden. Het initiatiefvoorstel met een groene brink als circulatieplein bij de entree vanaf de Dreef is in de ogen van het Q-team weliswaar een goede verkeersremmer, maar geen ruimtelijke kwaliteitsbijdrage aan de entree van Bergen. De kwaliteit van twee pleinen gaat in dit voorstel verloren doordat de brink de versmalling tussen plandelen Harmonie en /winkelhart onmogelijk maakt. Het entreeplein, brink en dorpsplein bij de Breelaan gaan dan in feite ongedefinieerd in elkaar over. Hierdoor ontbreekt de samenhang om deze als afzonderlijke pleinruimten te ervaren. Daarnaast verwacht men dat de brink, voorgesteld als groen gazon in het midden van het circulatieplein, niet goed bereikbaar is en derhalve niet geschikt is als verblijfsruimte. Daarmee gaat veel kostbare ruimte verloren. De voorgestelde bebouwing op de Harmonielocatie sluit aan op het woongebied van de Karel de Grotelaan, wat op zich zelf een mogelijkheid is. De consequentie is dat daarmee de samenhang tussen de Rustende Jager enerzijds en de bibliotheek en Hartje Bergen anderzijds wordt onderbroken. Voorgesteld wordt om de parterre van de autonome woongebouwen in te vullen met winkels. In de uitwerking voorziet men problemen met de begrenzing tussen het openbaar gebied en privé voor erf gebied. De kans op verrommeling is aanwezig.

Het Q-team blijft weg uit een vraagstelling welk plan het beste is of zou moeten zijn. De plannen zijn objectief en deskundig beschouwd aan de hand van de vier beschreven criteria, wat tot relevante informatie leidt bij de belangenafweging. Het Q-team komt wel tot een groot

aantal suggesties en overwegingen die bij verdere planuitwerking ter harte kunnen worden genomen.

Criterium 3 Is het in planologisch opzicht een impuls?

Alle voorstellen zijn door onze ambtelijke beleidsmedewerkers op een aantal beleidsvelden beschouwd. Het gaat om:

- Economie
- Toerisme/recreatie
- Verkeer, vervoer en parkeren
- Volkshuisvesting
- Cultuurhistorie
- Kwaliteit openbare ruimte
- Beheer openbare ruimte.

Als **bijlage 7** is bij dit raadsvoorstel gevoegd een beschrijving van de planologische toetsing. In essentie komt het op het volgende neer.

Wat het beleidsveld **economie** betreft zijn de uitgangspunten uit de structuurvisie, zoals verwoord op pagina 1 van dit raadsvoorstel, leidraad. Gesteld kan worden dat in de planvoorstellen “Bergen InZicht”, “Grote Brink”, “Centrum Park - Markt Hal” en “Bergen in Harmonie” belangrijke elementen ontbreken. Dit betreft zowel de ruimtelijk-functionele samenhang van het centrum, de combinatie van wonen en centrumvoorzieningen, inpassing van de parkeervoorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar gebied.

In de door de uw raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 zijn vorengenoemde hoofddoelstellingen wederom bevestigd. In dat kader is ook genoteerd dat de uitwerking van het plan, in verband met de gewijzigde winkel- en vastgoedmarkt, op een aantal onderdelen wel om een aanpassing vraagt.

De programmatische basis moet worden gezocht in (markt)partijen die willen en kunnen investeren in het centrum van Bergen. Minder dan voorheen zijn dit risicodragende ontwikkelaars en filiaalbedrijven van buiten. In de Ontwikkelingsvisie is geconstateerd dat er behoefte is aan schaalvergroting van supermarkten die op hun huidige locatie ‘klem zitten’. In dit verband biedt de Harmonielocatie een unieke kans om fysieke ruimte te vinden voor de lokale retailers (supermarkten) die hebben aangegeven te willen investeren/uitbreiden/verplaatsen. Hiermee wordt de trekkracht van het centrum als geheel versterkt. Ook kan met een dergelijke drager voorzien worden in een parkeerkelder voor het centrum en wordt er programmatisch en financieel een basis gelegd voor een stedenbouwkundig aantrekkelijke (her)ontwikkeling van het plangebied ‘Mooi Bergen’, om zo op deze prominente locatie een impuls te geven aan het hele centrum. Het plan Het Groene Oog is het enige plan waarin dit mogelijk wordt gemaakt.

Uit oogpunt van **toerisme en recreatie** is het planvoorstel Het Centrum Park – Markt Hotel erg interessant. Het concept van een markthal is relatief nieuw en de meerwaarde ervan heeft zich in andere plaatsen in Nederland getoond. Ook het idee van een boutique hotel oogt sympathiek. Uit de presentatie van de heer Van den Bergh is opgemaakt dat een dergelijk hotel met beduidend minder hotelkamers tot een rendabele bedrijfsvoering kan leiden dan algemeen gangbaar wordt geacht (zijnde circa 60 tot 70 hotelkamers). Beide concepten zijn voor ons college nog te onbekend om er een weloverwogen standpunt over in te nemen. Wij achten wel redenen aanwezig om de haalbaarheid van de realisatie ervan

verder door initiatiefnemers te laten onderzoeken. Het is in dat kader wel noodzakelijk dat dit in overleg met de eigenaren van de betreffende panden geschiedt.

Uit oogpunt van **volkshuisvesting** bestaat de voorkeur voor plan Het Groene Oog. Wonen in het centrum is belangrijk in het kader van sociale veiligheid en leefbaarheid. Twijfels zijn er over het wonen op de begane grond in een centrumgebied, zoals in sommige plannen op de Harmonielocatie ingetekend (Bergen in Zicht, Bergen in Harmonie en op kleinere schaal Grote Brink en Het Groene Oog). Dit in verband met overlast in relatie tot het woongenot. Het betreft hier een locatie pal in het centrum die ook nog is gelegen aan een doorgaande route waarover circa 8.000 mvt per etmaal voorbij gaan. Ons inziens zijn geen geslaagde voorbeelden van vergelijkbare situaties.

Uit oogpunt van **verkeer, vervoer en parkeren** zijn de voorstellen beschouwd op de volgende thema's:

- Entree Bergen-centrum ter hoogte van de Dreef;
- Aspecten m.b.t. de bus;
- Aspecten m.b.t. bevoorrading bij de Deen;
- Fietsenstalling bij Deen en in het algemeen;
- Gebruik van het openbare gebied door voetgangers;
- Aspecten m.b.t. parkeren autoverkeer.

Het doet de beschouwing te kort om de reactie in één of twee zinnen samen te vatten. In essentie is de conclusie dat de uitwerking zoals voorgesteld in het plan Het Groene Oog vanuit deze optiek de voorkeur verdient.

Uit oogpunt van **cultuurhistorie en kwaliteit openbare ruimte** zijn de voorstellen beschouwd op de volgende thema's:

- Kwaliteit openbare ruimte
 - Samenhang tussen openbare ruimte en stedenbouwkundige situatie (relatie tussen massa en ruimte)
 - Gebruik van de openbare ruimte (zijn er geen restruimtes, is er een duidelijke routing etc.)
 - Is er rekening gehouden met klimaat (zon, wind etc.)?
- (Groen)structuur
 - Is er een goede groenstructuur
 - Is het centrum een herkenbaar punt in de doorgaande route?
- (Dorpse) uitstraling
 - Harmonieuze samenhang van de openbare ruimtes, openbare ruimte passend bij de Bergens schaal
 - Is de schaal van bebouwing dorps (korrelgrootte)?
- Cultuurhistorie
 - Bevat het plan cultuurhistorische elementen?

Het doet de beschouwing te kort om de reactie in één of twee zinnen samen te vatten. In essentie is de conclusie dat de uitwerking zoals voorgesteld in het plan Het Groene Oog vanuit deze optiek de voorkeur verdient.

Aangezien het ook wenselijk is een beeld te hebben bij de structurele kosten indien een bepaald plan wordt uitgevoerd, zijn de vijf plannen allen op de volgende aspecten beoordeeld:

- (Extra) onderhoud groen
- Extra beheersaspecten (bijzondere elementen);
- Sneeuwvrij houden en vegen
- Inpassing ondergrondse afvalcontainers;
- Locatie parkeergarage onder openbare ruimte
- Mogelijkheid inpassen riolering en kabels en leidingen
- Overige civieltechnische aspecten

Het doet de beschouwing te kort om de reactie in één of twee zinnen samen te vatten. In essentie is de conclusie dat de uitwerking zoals voorgesteld in het plan Bergen In Harmonie vanuit deze optiek de voorkeur verdient.

Criterium 4 Is het plan financieel uitvoerbaar?

Met alle initiatiefnemers heeft direct na afloop van de termijn, overleg plaatsgevonden over de interpretatie van de betreffende voorstellen. Enerzijds als doel de plannen in digitale zin in de maat te kunnen zetten op een kadastrale onderlegger om antwoord te krijgen op de vraag of het voorgestelde wel past. Anderzijds was het doel een duidelijk beeld te krijgen bij het voorgestelde programma. Van alle plannen is een concreet ruimtelijk programma geformuleerd. Op basis van dit ruimtelijk programma heeft onze externe planeconoom van Grontmij, dhr. J. Scholten, een financiële doorrekening gemaakt zodat helder wordt wat de financiële effecten van de voorstellen zijn zodat ook een vergelijk mogelijk is met de gemeentelijke grondexploitatie, behorend bij plan Mooi Bergen 2.0. Het eindoverzicht is als **bijlage 8** bij dit raadsvoorstel gevoegd. Aan deze financiële resultaten liggen uitgebreide berekeningen ten grondslag. Omwille van het vertrouwelijk karakter van die informatie, zijn die berekeningen voor uw raad ter inzage gelegd bij de Griffier. In ieder geval drie van de initiatiefnemers hebben vooraf aangegeven niet te willen dat alle informatie openbaar wordt gemaakt. Dat geldt evenzeer voor de gemeentelijke grex, dus ons college respecteert die wens. De resultaten worden tevens vergeleken met het financiële resultaat van de nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie, behorend bij het plan Mooi Bergen 2.0. Dat resultaat is **€-2,4 miljoen**. In essentie komen de resultaten op het volgende neer. Ter vergelijk:

<u>Initiatiefnemer</u>	<u>financieel resultaat</u>	<u>verschil met grex</u>
Bergen InZicht	€ -5,2 miljoen	€ -2,8 miljoen
Grote Brink	€ -4,1 miljoen	€ -1,7 miljoen
Centrum Park – Markthal	€ -6,4 miljoen	€ -4,0 miljoen
Bergen in Harmonie	€ -4,1 miljoen	€ -1,7 miljoen
Groene Oog	€ -2,3 miljoen	€ 0,1 miljoen

In het overzicht in **bijlage 8** zijn deze resultaten nader onderverdeeld naar de verschillende plandelen, zodat het ook mogelijk is te kijken wat de uitvoering van één of twee planonderdelen tot resultaat heeft. Uit deze opsomming kan de conclusie worden getrokken dat alle voorstellen, behalve Het Groene Oog, een beduidend negatiever financieel resultaat hebben dan de grex. Dat varieert van € -1,7 miljoen (Grote Brink) tot € -4,0 miljoen (Centrum Park – Markthal).

criterium 5 Is het plan juridisch uitvoerbaar?

In plandeel Harmonie is, naast de gemeente Bergen, sprake van drie eigenaren: Schrama B.V., de heer R. Bos Eijssen en muziekvereniging Bergens Harmonie. Deze drie eigenaren hebben de nadrukkelijke voorkeur voor het plan Het Groene Oog uitgesproken. Wat Schrama B.V. betreft is dat niet verrassend. Zowel de heer Bos Eijssen als Bergens Harmonie betrekken het standpunt dat zij nu eigendom en een gebouw hebben en dat ze dit na planontwikkeling ook weer in dit plandeel willen terugkrijgen. Oftewel, een gebouw voor een gebouw. Wat betreft de stelling van Bergens Harmonie kan overwogen worden dat dit minder sterk speelt aangezien er in het verleden een overeenkomst is gesloten dat Bergens Harmonie het pand aan de gemeente verkoopt indien dit nodig is voor de herontwikkelingen in het centrum. In die gedachte zou er dan een locatie elders voor de muziekvereniging gezocht moeten worden. Dit neemt evenwel niet weg dat het de snelheid van de onderhandelingen ten goede komt indien er tegemoet kan worden gekomen aan de wens van deze eigenaar. De heer Bos Eijssen is eigenaar en belegger van vastgoed. De opgave is helder dat in het zelfde plangebied een oplossing moet worden gezocht. Alleen in het plan het **Groene Oog** is zowel vervangende ruimte voor Bergens Harmonie als voor het vastgoed van de heer Bos Eijssen (in de vorm van een bloemenwinkel) mogelijk gemaakt.

In algemene zin kan worden gesteld dat het wenselijk (en wellicht zelfs noodzakelijk) is dat ruimtewensen in het 'eigen' project worden opgelost. Koppelingen aan andere plannen is in het verleden niet uitvoerbaar gebleken en leidt tot veel gedoe en regel.

In de plannen van Bewonersvereniging Bergen Centrum, Niels Leijen Projectontwikkeling BV en Gemeentebelangen BES is er vooralsnog geen ruimte en dus oplossing bedacht voor deze eigenaren. Creatio Leijen heeft het plan het gebouw van Bergens Harmonie te slopen en enkele meters verder op terug te bouwen. Dit plan is nummer twee in de keuze van Bergens Harmonie. Vestering B.V. is eigenaar van Plein 5 (Steff's). Dat pand is in alle plannen wegbestemd, maar ingeschat wordt dat zijn vastgoed in alle plannen terug kan komen. De heer Vestering heeft zijn voorkeur gemotiveerd uitgesproken voor Het Groene Oog. De heer Voorberg heeft namens een viertal eigenaren op het Plein aangegeven dat men de voorkeur uitspreekt voor het plan dat het meest zeker is in financiële zin. In ieder geval is men niet akkoord dat er ontwikkelingen op hun eigendom worden ingetekend zonder hun instemming. Dit heeft met name gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan van Creatio Leijen en E. van den Bergh.

Geconcludeerd kan worden dat het te verwachten is dat het plan Het Groene Oog van Schrama B.V. het minst complex is in de uitvoering.

criterium 6 Is er een marktpartij voor?

De heer Bijl van Gemeentebelangen BES is hierover duidelijk: hij legt een visie neer en is niet van plan deze uit te voeren. Dat is aan geïnteresseerde projectontwikkelaars. En hij heeft zich er niet in verdiept of die er zijn. Voor de plint die deels is toebedacht aan een galerie (bestemming detailhandel) bestaat, naar onze inschatting, niet veel belangstelling omdat er weinig "loop" in die hoek zal zitten. Voor de woningbouw zal wel een ontwikkelaar te vinden zijn.

Niels Leijen Projectontwikkeling B.V. heeft aangegeven dat hij het project Bergen InZicht wil realiseren.

BBC draagt Niels Leijen Projectontwikkeling B.V. aan als marktpartij die het plandeel Harmonie kan uitvoeren. De gemeente Bergen dient het openbaar gebied aan te leggen en de BBC verwacht van de gemeente Bergen een actieve houding om de ABN-AMRO naar plandeel Harmonie te verhuizen.

Creatio Leijen en M. Punt geven aan contacten te hebben met een mogelijk geïnteresseerde investeerder voor de ontwikkeling van het hotel. Aan de investeerder de taak om met alle eigenaren op het Plein tot overeenstemming te komen. Dat lijkt op voorhand een vrij complexe opgave, gelet op de reacties van een aantal eigenaren. De heer E. van den Bergh is een conceptbedenker en wil het liefst ook optreden als een conceptbewaker. Ook hij spreekt met geïnteresseerde partijen. Eventueel is een gefaseerde ontwikkeling mogelijk.

Schrama B.V. is het meest concreet van alle plannen. De heer Schrama wil zelf de parkeergarage exploiteren en de supermarkt als belegging aanhouden. Hij is met een bouwbedrijf in gesprek over realisatie van het hele project. De vraag voor wiens rekening en risico de appartementen worden gebouwd staat nog open, maar dat is een kwestie van afspraken maken. Schrama B.V. heeft al principe afspraken voor de commerciële ruimten met Aldi en Organic. Met dhr. Bos Eijssen moet hij nog een overeenkomst sluiten over verkoop of verhuur.

Conclusie college na beoordeling plannen aan de hand van de zes criteria

Er is in korte tijd een enorme hoeveelheid aan relevante informatie tot stand gekomen. Op basis van vorenbeschreven samenvattingen en bijgevoegde bijlagen is ons college tot de volgende overwegingen gekomen.

Het plan Grote Brink heeft als essentie dat direct bij binnenkomst in het centrum een groot evenemententerrein wordt gerealiseerd. Dat gebied achten wij door de vorm, omvang en locatie niet een juiste invulling. Dat is mede ingegeven door het feit dat plandeel Harmonie er te veel door in de verdrukking komt, waardoor geen evenwichtige ontwikkeling mogelijk is. Ook wordt de bezonning niet optimaal benut. Uit oogpunt van volkshuisvesting worden vragen geplaatst bij de voorgestelde maatvoering van een aantal appartementen. Het plan voorziet niet in een keerlus voor de bus, gaat in principe alleen uit van vrije sector woningen in het centrum en ziet de parkeeropgave voornamelijk opgelost in het Binnenhof. Stedenbouwkundig, ruimtelijk-functioneel, financieel en ook op gebied van de overige planologische beleidsvelden ziet ons college in deze lay-out niet de toekomstige structuur van het centrum van Bergen. Wel ziet ons college naar aanleiding van dit plan reden aanwezig om nog eens overleg te hebben met Connexxion over de noodzaak van de keerlus van bus 6 in het centrum. Daarnaast acht ons college de mogelijke koppeling met Binnenhof voor de oplossing van (een gedeelte van) de parkeeropgave interessant.

Aan de basisstructuur van het plan Centrum Park – Markthal dient gelet op het financiële resultaat nog het nodige gesleuteld te worden. Ons college is gecharmeerd van het concept van een Markthal. De presentatie van de heer Van den Bergh is inspirerend. Of het ook daadwerkelijk een serieuze optie is voor het centrum van Bergen kan ons college, met de thans beschikbare informatie, niet inschatten. Het college ziet wel aanleiding om dat door initiatiefnemer te laten onderzoeken. Dat geldt ook voor het idee van een boutique hotel boven de winkelplint van plandeel Winkelhart. Dat komt ons charmant voor en zou een aanvulling voor Bergen kunnen zijn. Ons college stelt zich op het standpunt dat de haalbaarheid van deze concepten nader onderzocht kunnen worden. Wel is het in dat verband noodzakelijk dat een dergelijk onderzoek geschiedt met toestemming van/in overleg

met de eigenaren van de betreffende percelen. Ook het idee van een formele openbare ruimte in de vorm van een sterke groene laan, waarbij gedacht kan worden aan de Loolaan in Apeldoorn of de Lange Voorhout in Den Haag, komt ons college interessant voor. De voorgestelde invulling van plandeel Harmonie als keerlus voor de bus is in stedenbouwkundig opzicht evenwel te mager. Ook de voorgestelde monumentale bebouwing van plandeel Winkelhart sluit niet aan bij de Bergense maat en uitstraling.

De vestiging van een kleinschalig en onderscheidend hotel aan de noordzijde van het plan past binnen de flexibele bestemminglegging van de structuurvisie, dus er is geen planologische overweging om medewerking op voorhand te weigeren. Het voorstel is om initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen de haalbaarheid van de voorgestelde concepten nader te onderzoeken. Het idee is dat men ons college voor 1 september 2015 hierover rapporteert zodat uw raad bij de herijking van de grex in januari of februari 2016 nader geadviseerd kan worden. Dat betekent overigens niet dat andere haalbaarheidsonderzoeken binnen de kaders van de structuurvisie niet mogelijk zijn. Voor wat betreft het openbaar gebied is ons voorstel om, ingeval er wat de bebouwing op plandeel Winkelhart betreft, door eigenaren wordt geopteerd voor het aanhouden van de rooilijn van het basismodel, het concept idee van dit plan te betrekken bij de verdere uitwerking.

In planologische zin zijn de voorstellen van Bergen InZicht en Bergen in Harmonie vergelijkbaar. Beide ideeën voorzien in een woonontwikkeling op de Harmonielocatie en een grote brink in het openbaar gebied. De voorgestelde bebouwing in het plan Bergen InZicht is te grof qua schaal en afstemming op de directe omgeving. De verdichting van de Harmonielocatie als woongebied in de vorm van appartementen geeft geen versterking aan de kwaliteit van het centrumgebied. Ook worden uit oogpunt van volkshuisvesting vragen geplaatst bij de voorgestelde maatvoering van een aantal appartementen. De voorgestelde inrichting van de brink draagt niet bij aan een groene uitstraling van het gebied. In alle beschouwingen op de beleidsvelden scoort deze uitwerking het minst. Wellicht het meest zwaarwegende argument wat tegen dit voorstel pleit is dat de voorgestelde invulling van de Harmonielocatie geen ruimtelijk-functionele bijdrage levert aan het centrumgebied. Er wordt geen levendiger en meer samenhangend centrum gecreëerd. En dat is wel de opgave waar we voor staan.

Ditzelfde argument geldt ook voor het plan Bergen in Harmonie. Uit de door stedenbouwkundige A. Trompert gemaakte overzichtskaart "Samenhang centrum" in **bijlage 9** is duidelijk te zien wat de gevolgen op structuurvisie niveau zijn voor het winkelcircuit als de Harmonielocatie enkel wordt gebruikt voor woondoeleinden. In combinatie met een grote brink is de sprong van het blok De Rustende Jager naar het gebouw Hartje Bergen te groot en te onaantrekkelijk geworden. Wellicht geldt het in dit plan in iets mindere mate aangezien de bebouwing lossier is en mogelijk voor wat betreft de parterre kan worden benut voor winkels. Uit de toelichting van de BBC maken wij evenwel op dat dit niet de gedachte van het bestuur is.

Het idee van een grote groene brink in het openbaar gebied is sympathiek en functioneel als verkeersremmer. De brink levert evenwel geen ruimtelijke kwaliteitsbijdrage aan de entree van Bergen. In stedenbouwkundig opzicht gaat de kwaliteit van twee pleinen, te weten het entreeplein en het dorpsplein, in dit voorstel verloren doordat de brinkruimte de versmalling tussen Harmonielocatie en Winkelhart onmogelijk maakt. Alsdan ontstaat een grote ongedefinieerde openbare ruimte. Ons college ziet deze brink ook niet functioneren als verblijfsgebied. Het groene gazon is door de verkeerstromen rondom niet bereikbaar of veilig te gebruiken. Een vergelijk met de groene rotonde aan het eind van de Bergerweg in

Alkmaar dient zich in de beeldvorming aan. Mooie groene inrichting met prachtige bomen, maar niet bereikbaar.

Het plan Het groene oog is het enige plan dat op de Harmonielocatie voorziet in het realiseren van een winkelbestemming op de parterre, in combinatie met een grote ondergrondse openbare parkeergarage. De door uw raad in de structuurvisie uit 2011 en in de Ontwikkelingsvisie uit 2014 geformuleerde uitgangspunten komen het beste tot uiting in dit plan. Ons college heeft de stellige overtuiging dat met dit basisconcept een levendiger en meer samenhangend centrum ontstaat en dat het winkelcircuit verbetert. Daarbij is niet onbelangrijk dat de eigenaren van vastgoed in dat plangebied hun voorkeur voor dit plan hebben uitgesproken en dat uitvoering op korte termijn dus mogelijk zou moeten kunnen zijn.

Uit de beschouwingen blijkt dat in stedenbouwkundig-, financieel en planologisch opzicht het plan Het Groene Oog, in vergelijking met de overige voorstellen het beste scoort.

Hoe groot is de afwijking met Mooi Bergen 1.0?

In de ogen van ons college gaat het in essentie om een vrij principiële keuze tussen òf woningbouw, òf een winkelbestemming op plandeel Harmonie. In dit verband heeft ons college het volgende mede overwogen.

In de, door uw raad op 10 november 2011 vastgestelde Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern (zgn. Mooi Bergen 1.0) is de parterre van de Harmonielocatie bestemd voor voorzieningen (ten behoeve van de functie zakelijke dienstverlening). Naar aanleiding van een, tijdens de raadsbehandeling door de fractie van Gemeentebelangen BES ingediend amendement, heeft toenmalig wethouder Hietbrink de volgende toezegging gedaan:

“in het bestemmingsplan voor de Harmonielocatie (Bergen – Centrum) wordt een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de bestemming ‘voorzieningen’ om te kunnen zetten in ‘winkel’”.

Gezien de beantwoording en toezegging is het betreffende amendement in de raadsvergadering ingetrokken. Het vorenstaande impliceert dat, als er binnen de kaders van Mooi Bergen 1.0 voor dit plandeel een bestemmingsplan wordt opgesteld, het een collegebevoegdheid is om er al dan niet in etappes de bestemming “winkel” op te leggen. Dit gegeven plaatst de inmiddels redelijk felle maatschappelijke discussie over wel of geen winkelbestemming op de Harmonielocatie in een wat genuanceerder daglicht. Zeker als dan ook nog kan worden overwogen om de rooilijn van het bouwblok, zoals voorgesteld in het plan Het Groene Oog, nog wat verder terug te plaatsen. In **bijlage 10** is de contour van het plan Het Groene Oog ingetekend op de ondergrond van Mooi Bergen 1.0. Alsdan ontstaat er praktisch geen strijdigheid meer met het geldende planologische beleid van uw raad en kan deze discussie mogelijk op een wat abrupte manier beëindigd worden.

Ons college opteert hier evenwel niet voor om de volgende 4 redenen.

1. Het terugleggen van de rooilijn heeft ook directe gevolgen voor de realisatie van de appartementen op de verdiepingen. Deze worden dan ook een meter of 5 in de richting van de achtertuinen van de woningen aan de Karel de Grotelaan geprojecteerd. Dat zal door die bewoners niet met enthousiasme ontvangen worden.
2. Het Q-team geeft de nadrukkelijke suggestie om de verspringende voorgevelrooilijn te handhaven. Dit leidt tot een ‘dorpser beeld’ en biedt in stedenbouwkundige zin de

- mogelijkheid om met de bebouwing een ruimtelijke eenheid te creëren met de nieuwbouw in plandeel Winkelhart, Hartje Bergen en de bibliotheek;
3. Doordat de rooilijn naar voren blijft, ontstaat er voor de Deen supermarkt een zgn. plein in de vorm van een driehoek dat voor een groot deel kan worden ingericht ten behoeve van fietsparkeren;
 4. Het terugleggen van de rooilijn heeft ook gevolgen voor de invulling van de commerciële ruimte. Die wordt kleiner. Te klein om er dan ook nog de winkel van Organic te vestigen. Dat zou ons college betreuren want met name de verplaatsing van deze biologische speciaalzaak in het bovensegment is functioneel en qua uitstraling een potentiële aanwinst voor het centrum van Bergen.

Oftewel, ons college opteert ter behartiging van het algemeen belang voor het vasthouden van de rooilijn zoals aangegeven in de geactualiseerde programmastudie Masterplan Mooi Bergen 2.0 d.d. 5 december 2014 (**bijlage 11**).

Is de koerswijziging in de burgerparticipatie dan een wassen neus gebleken?

Ons college realiseert zich terdege dat over de, overigens weldoordachte en goed beargumenteerde keuze voor een commerciële invulling in de plint van de Harmonielocatie een groot aantal inwoners, niet verheugd zal reageren. Toch ziet ons college aanleiding om de stelling te betrekken dat er wel degelijk is geluisterd en dat er aantoonbaar is bewogen en aangepast in de plannen.

Gedurende de inspraakprocedure zijn 56 zienswijzen ingediend. In een groot aantal hiervan, en wellicht allemaal, komt het woord supermarkt terug. Het negatieve beeld en gevoel tegen de supermarkt ontwikkeling laat zich wellicht het beste verwoorden in de door de heer Th. Van der Heijden, mede namens 1176 bewoners en bezoekers van Bergen ingediende petitie "Mooi Niet Bergen". Zonder andere insprekers te kort te doen, springt deze petitie er zo uit dat ons college het aanhoudt met de onderbouwing van onze stelling.

De inhoud van de petitie komt in essentie op het volgende neer. De indieners zijn tegen:

- a. De geplande grote supermarkt;
- b. Een massief gebouw met een omvang van 2100 m² en een hoogte van 13 meter;
- c. Direct op de weg, dit gaat ten koste van woongenot en sfeervolle open entree
- d. Supermarkt entree hoort niet bij het bijzondere karakter van Bergen.

In dit verband stelt ons college het volgende.

A. De geplande grote supermarkt

Het klopt dat in de ter inzage gelegde ontwerp-structuurvisie Mooi Bergen 2.0, voor wat plandeel Harmonielocatie betreft een supermarkt mogelijk is gemaakt tot een oppervlakte van circa 1.800 m² met 300 m² winkelruimte om dit af te zomen. Ten tijde van de ter inzage legging was ook niet duidelijk welke supermarktformule (Deen, Albert Heijn of Aldi) zich zou willen en kunnen vestigen op deze locatie. Inmiddels is duidelijk dat initiatiefnemer Schrama B.V. tot afspraken is gekomen met Aldi. Deze supermarkt heeft momenteel een winkel van circa 550 m² winkelvloeroppervlak aan de Jan Oldenburglaan. Een dergelijke oppervlaktemaat is anno 2014 absoluut niet meer toereikend. Aldi functioneert dan ook al enige jaren ondermaats terwijl de ambities veel hoger liggen. In het plan Het Groene Oog krijgt Aldi de mogelijkheid te verplaatsen en te vergroten naar circa 1.100 m² winkelvloeroppervlak. Ook dat is, relatief bekeken, een bescheiden oppervlaktemaat maar de

Aldi is in staat in een dergelijke winkel veel beter te functioneren. En daar zal de gemeenschap van Bergen van profiteren. Nu voorziet het plan Het Groene Oog ook in de verplaatsing van de biologische speciaalzaak Organic van de Nerdijk naar deze locatie. Dat, in combinatie met de verplaatste bloemenwinkel, ziet het college als een enorme kans om een optimaal supermarktaanbod te creëren. Naast een goed functionerende full service supermarkt Deen komt een Aldi (discounter supermarkt) en een biologische speciaalzaak die in de bovenkant van de markt opereert. Zo wordt in de directe nabijheid van elkaar het hele pallet aan mogelijkheden voor winkels in de food-sector ingevuld. Dat, in combinatie met een grote openbare ondergrondse parkeergarage onder de nieuwbouw en de bestaande Rustende Jager gaat ervoor zorgen dat er extra consumentenbewegingen in het centrum van Bergen ontstaan. De overige ondernemers aan het Plein en de directe omgeving gaan hiervan profiteren. Het is in dat licht bezien niet vreemd dat alle eigenaren en ondernemers op het Plein, hetzij expliciet, hetzij impliciet hun voorkeur voor het plan Het Groene Oog hebben uitgesproken. Oftewel, het gaat niet meer om één grote supermarkt. Het gaat om drie winkels (Aldi 1.100 m², Organic 450 m² en bloemenwinkel 90 m²).

Het winkelvloeroppervlak in de plint van plandeel Harmonie komt hierdoor op circa 1.700 m² (inclusief stijgpunt voor een lift). In Mooi Bergen 1.0 betrof de oppervlakte voor “voorzieningen” in totaal 1.290 m². In de ter inzage gelegde ontwerp structuurvisie ging het om een commerciële plint van 2.100 m². In **bijlage 12** is de contour van het plan Het Groene Oog ingetekend in een ondergrond van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 Een duidelijke aanpassing is hier zichtbaar. Op dat onderdeel wordt de structuurvisie dan gewijzigd vastgesteld.

B. Massief gebouw van 2100 m² en 13 meter hoog

Zojuist is beschreven dat de oppervlakte van de bebouwing op de Harmonielocatie duidelijk kleiner geworden. In het op 18 april 2013 door uw raad vastgestelde Beeldkwaliteitplan is ten aanzien van plandeel Harmonie bepaald dat de bouwblokken aan de zijde van de doorsteek naar de Karel de Grotelaan een nokhoogte van 11 meter mogen hebben en de bouwblokken langs de verlengde Dreef een nokhoogte van maximaal 14 meter mogen hebben. Dat is het referentiekader. Het plan het Groene Oog blijft ruim binnen deze kaders. Afgezien van deze constatering blijkt uit de gevelaanzichten dat er met gevarieerde gevelbeelden en hoogte verschillen wordt gewerkt om een ‘dorps’ beeld te bereiken. Het Q-team is positief over de basis structuur maar ziet nog wel aanleiding om verder aan de uitwerking te slijpen. In de basis is het ontwerp evenwel gevarieerd en wordt in de hoogte aansluiting gezocht bij omringende panden. De achterliggende woningen aan de Karel de Grotelaan dienen in het ontwerp als referentie. Ook dit aspect is dus aangepast naar aanleiding van de koerswijziging in het proces en wordt als zodanig opgenomen in de structuurvisie.

C. Direct aan de weg.

Door de gewijzigde stedenbouwkundige lay-out, de kleinere footprint en de terug liggende rooilijn van de bebouwing op de Harmonielocatie, is het mogelijk gebleken dat de brink uit Mooi Bergen 1.0 weer in het openbaar te projecteren. Hiermee is dan ook voldaan aan een door de raad aangenomen motie op 24 september 2014. Sterker nog, het ontwerp van de Brink is verder ontwikkeld en veiliger gemaakt voor overstekend fietsverkeer. Ons voorstel is om deze zgn. Brink 2.0 (zie **bijlage 13**) in de verdere planuitwerkingen voor wat de inrichting van het openbaar gebied betreft als basis aan te houden.

D. Supermarkt entree hoort niet bij karakter van Bergen

Niet ter discussie staat dat Bergen een uniek karakter heeft. Dat laat onverlet dat bij een modern en goed functionerend winkelcentrum supermarkten horen. Die zijn onmisbaar en in feite een vliegwiel voor het kunnen functioneren van overige winkels. Het is uiteraard wel de opgave om te voorkomen dat een supermarkt in de beeldkwaliteit dominant en daardoor storend wordt. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft recentelijk een aantal richtlijnen geformuleerd die in het vast te stellen Beeldkwaliteitskader worden opgenomen, zodat er criteria zijn waaraan een bouwplan dient te worden getoetst. Daarbij is het proces zo geregeld dat het Q-team als gesprekspartner in feite aan tafel zit met ontwerper over de uitwerking van de plannen. Ons college heeft er alle vertrouwen in dat op deze wijze voldoende is geborgd dat voorkomen wordt dat er een blinde gevel ontstaat of dat puien worden dichtgeplakt. Dat is in regelgeving en het volgen van een goed proces te voorkomen.

Alle aanpassingen en bewegingen beschreven onder A t/m D zijn het gevolg van de burgerparticipatie en gewijzigde proces. Dus ja, ons college heeft de overtuiging dat er goed is geluisterd en dat er ook aantoonbaar is bewogen om tegemoet te komen aan de ontstane negatieve beeldvorming. Daarnaast staat ons college een proces voor ogen dat bij de uitwerking van de plannen, de direct aangrenzende burens (bijvoorbeeld boven de bibliotheek en aan de Karel de Grotelaan) worden betrokken.

Het begrip 'maatschappelijk draagvlak'

Ons college ervaart dat het begrip 'maatschappelijk draagvlak' redelijk ongrijpbaar en in ieder geval vergankelijk is. Immers, tot ruim anderhalf jaar geleden (raad april 2013) was er maatschappelijk groot draagvlak voor het plan Mooi Bergen 1.0 en het daar bij behorende Beeldkwaliteitplan. En dat terwijl in dit document expliciet is opgenomen dat op de Harmonielocatie tot 11 respectievelijk 14 meter hoogte gebouwd kan worden ten behoeve de aldaar geprojecteerde 20 appartementen. Zowel de Bewonersvereniging Bergen Centrum als de Vereniging Ondernemend Bergen hebben zitting in de klankbordgroep Mooi Bergen. Beide besturen hebben vanuit een positieve grondhouding hun bijdrage geleverd aan de totstandkoming van genoemd beeldkwalitatief beleidsdocument. Nu, eind 2014, is de bebouwing kennelijk te hoog, te massaal en wil men er alleen nog enige woningen gerealiseerd hebben.

Ons college spreekt de hoop uit dat de beschreven aanpassingen in het plan tot begrip zullen leiden.

De Quick Scan op de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0

In de raad van 24 september 2014 is een motie van Gemeentebelangen BES aangenomen voor het uitvoeren van een second opinion op de door het bureau DTnP opgestelde Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 (**bijlage 14**) waarmee uw raad in die vergadering heeft ingestemd. Wethouder Rasch heeft in dat kader aangegeven dat het niet de bedoeling dat de hele werk (inventarisatie, analyse etc.) opnieuw wordt gedaan maar dat er feitelijk een Quick Scan komt of de nota wel of niet 'hout snijdt'. De opdracht voor deze Quick Scan is gegeven aan De Jager Winkelstraatmanagement. Ons college heeft bewust niet gekozen voor een, met DTnP vergelijkbaar bureau, maar met name een deskundige hiervoor benaderd die ook veel ervaring in de praktijk heeft. Mevrouw Nel de Jager is winkelstraatmanager in onder meer de Haarlemmerstraat in Amsterdam en heeft een goede reputatie op gebied van retail en detailhandel en dan met name voor wat betreft het in de

praktijk toepassen van dergelijke beleidsvisies. Mevrouw Nel de Jager heeft op 27 november jl. ook gesproken op de studiebijeenkomst voor uw raad over (retail) detailhandel wat op zich los stond van de opdracht voor de Quick Scan.

De Quick Scan is op 28 november 2014 ontvangen en als **bijlage 15** bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Ons college concludeert dat de Quick Scan van De Jager ten aanzien van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 geen onjuistheden of tekortkomingen constateert dan wel de voorgestelde ontwikkelingsvisie en strategie afwijst. De Quick Scan komt vervolgens tot aanbevelingen die het centrum als geheel en de komende periode betreffen en die het doel, de vraagstelling en het proces van de Ontwikkelingsvisie voor Mooi Bergen 2.0 overstijgen. Zij kunnen daarmee meerwaarde hebben bij de verdere aanpak van het centrum als geheel, dan wel bij verdiepingsslagen die goed aan kunnen sluiten op de verdere planuitwerking en detaillering van de Ontwikkelingsvisie in de komende tijd.

Ons college acht het denkbaar dat de Detailhandelsvisie uit 2006 (vastgesteld in april 2007) op een bepaald moment herijkt moet worden. Wij stellen voor om de aanbevelingen en aandachtspunten uit de Quick Scan in dat kader te betrekken. Immers, hetgeen gesteld en beschreven wordt betreft niet alleen de kern Bergen maar gaat ook over de andere kernen. En zoals bekend zijn ook in Egmond aan Zee en Schoorl vraagstukken op gebied van ontwikkeling van detailhandel. Ons college verneemt graag van uw raad het moment waarop een dergelijke herijking opportuun wordt geacht. Het is ons college in ieder geval wel duidelijk dat er geen aanleiding is om de in de Quick Scan beschreven algemene aanbevelingen direct toe te passen op Mooi Bergen 2.0. Immers, zoals gesteld gaat het niet om nieuwvestigingen van bedrijven en hoeft er mitsdien ook geen nader onderzoek plaats te vinden. Het betreft de verplaatsing en het ruimer faciliteren van drie lokale winkels. Het nut en de noodzaak van deze verplaatsingen is genoegzaam bekend.

Parkeren

In de structuurvisie is aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de notitie ruimtelijk parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgesteld op 17 juli 2014. In een structuurvisie worden planologische mogelijkheden gecreëerd. In dit document wordt niet aangegeven wat de exacte parkeeropgave is. Dat is immers direct afhankelijk van ruimtelijke ontwikkelingen. Ten opzichte van Mooi Bergen 1.0 is er wel een groot verschil. Destijds waren zowel onder plandeel Harmonie als onder plandeel Winkelhart twee grote openbare parkeergarages geprojecteerd. Dat is in Mooi Bergen 2.0 niet het geval. Het is aan de creativiteit van initiatiefnemers om verantwoorde en uitvoerbare oplossingen voor het parkeren aan te dragen. De op maaiveld te verwijderen openbare parkeerplaatsen dienen gecompenseerd te worden. Dat geldt ook nog steeds voor een openbare parkeeropgave als gevolg van de bouw van het complex Hartje Bergen. Ons college stelt voor om bij dit vraagstuk ook het parkeerterrein aan het Binnenhof te betrekken. Een meer optimale invulling van dit parkeerterrein is denkbaar. Ons college stelt tevens voor om in 2015 een parkeeronderzoek in het centrumgebied van Bergen te laten uitvoeren. Het vorige parkeeronderzoek dateert uit 2008 en nadien is er veel veranderd. In de vast te stellen grondexploitatie Mooi Bergen 2.0 is hiermee rekening gehouden.

Aanpassingen ontwerp structuurvisie Mooi Bergen 2.0

Gelet op hetgeen is beschreven in dit raadsvoorstel, zijn er feitelijk twee aanpassingen in de vast te stellen structuurvisie en die betreffen beiden het plandeel Harmonielocatie. De mogelijkheid dient open te blijven dat het gebouw van muziekvereniging Bergens Harmonie in de planuitwerking wordt opgenomen en dat de vereniging zodoende verplaatst binnen hetzelfde plangebied. Aangezien dit een bevestiging is van een huidige planologische situatie (het gebouw past in het geldende bestemmingsplan), is deze toevoeging van ondergeschikt belang en hoeft het ontwerp van de structuurvisie niet opnieuw ter inzage gelegd te worden. De tweede wijziging betreft het terugleggen van de rooilijn van de bebouwing. Zoals toegelicht, wordt het gebouw kleiner dus is het voorstel in de structuurvisie de nieuwe rooilijn (**zie bijlage 11**) als uiterste bouwgrens te duiden.

De planologische duidingen voor plandelen Winkelhart en Signaal zijn geen onderwerp van discussie. Het voorstel is die plandelen ongewijzigd vast te stellen, hetgeen tevens inhoudt dat de vestiging van een markthal al dan niet in combinatie met een kleinschalig en onderscheidend boutique hotel boven de winkelplint, planologisch mogelijk is. Het is aan de markt om te onderzoeken of dit ook haalbaar is. Wat het openbaar gebied betreft is de realisatie van de Brink 2.0 leidend voor de inrichting. Dit past in de structuurvisie.

Als **bijlage 16** bij dit voorstel is gevoegd een "Uitvoeringsparagraaf structuurvisie Mooi Bergen 2.0". In deze uitvoeringsparagraaf is een aantal concrete uitvoeringsactiviteiten beschreven als gevolg van het raadsbesluit. Er zijn nog geen data achter geplaatst, want dat zal met name in 2015 helder moeten worden. Een update van de uitvoeringsparagraaf wordt gevoegd bij de herijking van de grex in het eerste kwartaal van 2016.

Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0

Gelijk met het ontwerp van de structuurvisie heeft ook het ontwerp van het Beeldkwaliteitskader ter inzage gelegen. Een enkele reactie daargelaten, concentreren alle inspraakreacties zich op de structuurvisie. Op zich ook niet verwonderlijk aangezien het Beeldkwaliteitskader qua analyse, visie en ambitie geheel strookt met het eerder door uw raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan, met dat verschil dat een aantal bepalingen en richtlijnen flexibeler is geformuleerd, zodat er meer bewegingsruimte voor architecten ontstaat. Ons college stelt voor het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 vast te stellen, met inachtnaam van het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de door het Q-team geplaatste opmerkingen.

Nota van beantwoording zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 56 inspraakreacties ontvangen (**bijlage 17**). Deze zienswijzen zijn door ons college van antwoord voorzien in de vorm van een Nota van beantwoording zienswijzen (**bijlage 18**). De zienswijzen zijn vanuit het vorengenoemde planologische principe benaderd en van reactie voorzien. U wordt voorgesteld de Nota van beantwoording vast te stellen.

Tot slot

Ons college heeft het proces rond Mooi Bergen 2.0 als turbulent en intensief ervaren. Terugkijkend op het proces vanaf december 2013 (zijnde het moment dat het besef er bij uw raad was dat de visie van Mooi Bergen 1.0 herijkt en doorontwikkeld moest worden) constateren wij dat er tot en met de ARC op 19 juni 2014 een grote mate van politieke

eensgezindheid was over de inhoud van de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0. Immers, er waren op dat moment geen inhoudelijke vragen of toevoegingen op de op dat moment gepresenteerde zgn. "80%-versie" van de visie.

Ons college hoopt dat met het gevolgde proces, de uitgebreide en diepgaande benaderingen van alle plannen en ideeën, bij uw raad de overtuiging is ontstaan dat er daadwerkelijk een zorgvuldig en integer proces is doorlopen waarbij we zonder vooringenomenheid tot een standpunt zijn gekomen. Ons college spreekt dan ook de wens uit dat de emotie in dit dossier tot een aanvaardbaar niveau wordt teruggebracht, waardoor uw raad na een debat op inhoud tot een goed gewogen besluit komt. Het gaat immers over de structuur van het centrum van het dorp Bergen voor de komende decennia.

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

Met de vaststelling van de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en het bijbehorende Beeldkwaliteitskader is voor de markt een planologisch juridisch kader neergelegd waarbinnen bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Die zullen worden uitgewerkt in bestemmingsplannen. Of er ook daadwerkelijk ontwikkelingen zullen komen is niet aan de gemeente. In uw vergadering van 24 september 2014 heeft u besloten dat de rol van de gemeente Bergen is gewijzigd van initiërend/risicodragend naar faciliterend/regisserend. En dat is exact wat nu gebeurt met het vaststellen van deze documenten. De gemeente bepaalt de kaders voor herontwikkeling. Het initiatief ligt bij de eigenaren/ondernemers.

Het proces tot aan het raadsbesluit van 29 januari 2015

Op 6 januari 2015 is een raadsinformatie avond. Uw raad krijgt de mogelijkheid de indieners van de alternatieve plannen en alle overige personen die hebben gereageerd, te bevragen. Op 13 januari 2015 is een Algemene raadscommissie. Deze avond bestaat uit een openbaar en een besloten gedeelte. Tijdens het openbare gedeelte van de vergadering kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend, hier een mondelinge toelichting op geven. Het besloten gedeelte van de vergadering is bedoeld voor een toelichting op de grex en de financiële doorrekening. Op 15 januari 2015 is de ARC voor het politieke debat. Dit alles moet leiden tot een raadsbesluit op 29 januari 2015.

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?

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden

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.

Burgerparticipatie: ja

Externe communicatie: ja

Extern overleg gevoerd met: diversen

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

Indien uw raad de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 niet vaststelt, heeft dat directe gevolgen voor de grex. U zult dan tevens besluiten de grex Mooi Bergen in te trekken. Dat betekent in ieder geval dat alle plankosten worden afgeboekt en dat ons college opdracht geeft aan een taxateur voor het taxeren van het aangekochte vastgoed. Indien het vastgoed moet worden hergewaardeerd, wordt het verschil in de jaarrekening 2014 verwerkt. Afgezien van het vorenstaande gaat er ook een duidelijk politiek signaal uit van het intrekken van de grex. Er is dan geen geld meer gereserveerd voor investeringen in centrum van Bergen (waaronder dan met name het openbaar gebied). Ons college zal in dit scenario, binnen door uw raad aangegeven kaders onderzoeken of (en zo ja hoe) er nog een reden of aanleiding is om verder te gaan met project Mooi Bergen. Om te komen tot een gedegen voorstel dienen in 2015 plankosten gemaakt te worden. Het inschakelen van een taxateur wordt geraamd op € 15.000 en het voorbereiden van een nieuw voorstel wordt ingeschat op circa € 80.000. Een voorstel zal in die optiek op z'n vroegst in het derde kwartaal van 2015 volgen.

Indien uw raad op 29 januari 2015 besluit tot intrekken van de grex dient er derhalve € 95.000 aan plankosten beschikbaar te worden gesteld, tenzij uw raad er voor opteert dat er helemaal niets meer gebeurt. In dat geval krijgt uw raad een voorstel tot verkoop van het, met het oog op realisatie van Mooi Bergen aangekochte vastgoed.

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

In het kader van de herijking van de grex wordt uw raad in ieder geval jaarlijks gerapporteerd over de voortgang in het proces Mooi Bergen 2.0. Indien tussentijds aanleiding is voor rapportage, krijgt u een separaat voorstel. Dat kan bijvoorbeeld gaan over het in procedure brengen van een bestemmingsplan of het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

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

In uw vergadering van 29 januari 2015 krijgt u in beslotenheid separaat een voorstel over het vaststellen van de grondexploitatie (grex) Mooi Bergen 2.0.

Vanwege de grote economische belangen van de gemeente Bergen, is het noodzakelijk dat beraadslaging en besluitvorming over de grex in beslotenheid plaats vindt. Op grond van artikel 25 Gemeentewet heeft ons college bij de vaststelling de Grondexploitatie Mooi Bergen Winkelkern op 4 oktober 2011 besloten om ten aanzien van een raadsvoorstel -en besluit alsmede de daaraan ten grondslag liggende beleidsnotitie Grondexploitatie Mooi Bergen met alle onderliggende berekeningen geheimhouding op te leggen. Dit besluit is door uw raad bevestigd bij raadsbesluit van 10 november 2011. Bij de herijking van de grex is de opgelegde vertrouwelijkheid bij raadsbesluit van 18 april 2013 verlengd. Gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente heeft ons college besloten deze werkwijze wederom van toepassing te verklaren op de herijking van de grex Mooi Bergen 2.0. Uw raad wordt voorgesteld de opgelegde vertrouwelijkheid op de grondexploitatie Mooi Bergen 2.0 wederom te bekrachtigen.

De vertrouwelijkheid van de Grondexploitatie Mooi Bergen 2.0 wordt opgeheven nadat de laatste fase (het woonrijp maken van het laatst gedeelte van het openbaar gebied) is afgerond.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? N.v.t.

- open-einde regelingen:
- garantieverplichtingen:
- risico's gemeentelijke eigendommen:
- overige risico's:
- opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): nee. Bij de grex hoort een eigen risicovoorziening.

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

Er worden planologische kaders gecreëerd voor herontwikkeling in het centrum van Bergen.

Bijlagen:

1. Structuurvisie Mooi Bergen 2.0
2. Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0
3. Stedenbouwkundige verbeeldingen van alternatieve plannen door Trompert
4. Schriftelijke reacties van aantal leden van de klankbordgroep
5. Schriftelijke reacties van aantal eigenaren en ondernemers op het Plein
6. Verslag bevindingen Q-team
7. Planologische toetsing alternatieve plannen
8. Overzicht financiële doorrekening alternatieve plannen
9. Overzichtskaart met samenhang in centrumgebied door Trompert
10. Contour van plan Het Groene Oog ingetekend in Mooi Bergen 1.0
11. Programmastudie Masterplan Mooi Bergen 2.0 d.d. 5 december door Trompert
12. Contour van plan Het Groene Oog ingetekend in Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0
13. Brink 2.0 d.d. 8 december 2014
14. Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0
15. Quick scan De Jager d.d. 28 november 2014
16. Uitvoeringsparagraaf structuurvisie Mooi Bergen 2.0
17. Ingediende 56 zienswijzen ingevolge toepassing Inspraakverordening
18. Nota van beantwoording zienswijzen Structuurvisie Mooi Bergen 2.0
19. Begrotingswijziging.

Bergen, 16 december 2014

College van Bergen

H.G.T Brouwer
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester