

Advies Expertteam Ontslakken/Versnellen voor aanpak van de ‘Hete Hangijzers’ in de gemeente Bergen (NH)

1. Vraagstelling, kader en context

De formateur voor een nieuw samen te stellen college van de gemeente Bergen (NH), Bert Blase, heeft eind april het Expertteam Ontslakken/Versnellen*, in de personen van ondergetekenden Friso de Zeeuw en Jos Feijtel, gevraagd om binnen een maand advies uit te brengen over twee zogeheten Hete Hangijzers. Oorspronkelijk had het verzoek betrekking op vier hete hangijzers. Daarvan is de kwestie Fietspad Eeuwigelaan vervallen omdat dat geen relatie heeft tot woningbouw. De kwestie Watertoreng gebied is wel meegenomen maar in samenhang gezien met de fusielocatie van de voetbalverenigingen. Het gaat om:

1. invulling van de Harmonielocatie in Bergen;
2. fusielocatie voor de drie Egmondse voetbalverenigingen, en in relatie daarmee: een samenhangende visie voor het Watertoreng gebied.

De formateur heeft gevraagd naar een advies, dat de formerende partijen bij de start van hun werkzaamheden kunnen gebruiken. Het gaat dus niet om mediation.

In de korte tijd die ons ter beschikking stond hebben wij (Friso de Zeeuw en Jos Feijtel) - in het licht van de vraagstelling - documenten bestudeerd, en een - beperkt - aantal gesprekken gevoerd met betrokkenen in het politieke, maatschappelijke, zakelijke en ambtelijke veld. Alleen al de factor ‘tijd’ verhinderde een volledige en complete gespreksronde met alle betrokkenen; wij hebben een selectie moeten maken.

De formerende partijen geven aan een nieuwe werkwijze voor te staan, waarbij inbreng vanuit en draagvlak bij de bevolking en andere betrokkenen zwaar moet wegen bij te maken keuzes op beide hangijzers. Anderzijds stellen zij dat de verkiezingsuitslag legitimeert dat zij nieuwe politieke standpunten inneemt, die zij ons wil meegeven voor de advisering.

Wij vinden dat logisch en gerechtvaardigd, maar hebben erop aangedrongen niet meer nieuwe politieke uitgangspunten mee te geven dan strikt noodzakelijk is, zodat ruimte blijft voor:

- inspraak en inbreng van bewoners en andere betrokkenen;
- inbreng van politieke partijen die geen deel uitmaken van de formerende partijen;
- alternatieve oplossingen die wij in ons advies te berde kunnen brengen.

De uiteindelijke formulering van de uitgangspunten van de formerende partijen op de twee hangijzers luidt als volgt:

- harmonielocatie: geen supermarkt en invulling met een dorpse uitstraling;
- voetbalfusielocatie: niet op de eerder door de gemeenteraad aangewezen Binnenduinrandlocatie.

Verder is de vraag van belang, welke speelruimte er in juridische en financiële zin is. Juridisch is bij drie locaties sprake van een bestemmingsplan dat door de gemeenteraad is

vastgesteld, maar niet onherroepelijk is omdat daartegen bij de Raad van State beroep is aangetekend en deze nog geen uitspraak heeft gedaan.

De mogelijkheid bestaat, om volgens een procedure die analoog is aan het vaststellen van een bestemmingsplan, de bij de Raad van State voorliggende bestemmingsplannen in te trekken. Daarvoor is een zorgvuldige formulering en onderbouwing vereist. Verderop in dit advies komen wij daarop terug.

De ruimte voor het ontwikkelen van alternatieven wordt mede begrensd door de juridische aspecten van de aangegane verplichtingen: koop- en verkoopovereenkomsten van gemeentelijke grond en andere afspraken met en toezeggingen aan derden. Afhankelijk van de uitkomsten van de hiervoor genoemde juridische aspecten kan sprake zijn van financiële consequenties, bijvoorbeeld in de vorm van schadeclaims.

Ervan uitgaande dat uit bovengenoemde juridische onderzoeken geen onoverkomelijke beperkingen blijken, kunnen de formerende partijen kiezen om met een schone lei te beginnen. Voor alle locaties kan men dan een nieuw proces starten, waarbij vanaf het begin inspraak en draagvlakontwikkeling centraal staan. Helemaal ‘schoon’ is de lei echter niet; er zijn immers politieke uitgangspunten geformuleerd.

Wij bevelen de politiek in Bergen aan om een intensief proces van inspraak en draagvlakontwikkeling te starten voor beide locaties, maar ook om richting te geven. Besturen is immers ook richting geven; wij adviseren om inhoudelijk enkele grove lijnen voor een oplossingsrichting mee te geven aan de maatschappelijke discussie.

Achtereenvolgens bespreken wij hierna de twee hangijzers.

2. Harmonielocatie

2.1 Bestaande en nieuwe varianten

In deze paragraaf verkennen wij opties voor invulling van de Harmonielocatie.

Twee opmerkingen vooraf. In de eerste plaats vinden wij het vanzelfsprekend om bij een alternatieve invulling van de locaties ook een globale financiële afweging te betrekken; dat doen wij dan ook. De mate waarin de politiek het gemeentelijke financiële belang wil meewegen, is uiteraard aan de politiek zelf en niet aan ons.

In de tweede plaats geldt voor ons het uitgangspunt, dat ook in alle alternatieve invullingen de Harmonie weer een eigen onderdak krijgt.

Wij zien de volgende invullingsvarianten van de Harmonielocatie:

1. De invulling van deze locatie volgens het plan ‘De Zeven Dorpelingen’ in opdracht van Schrama BV (raadsbesluit 9 november 2017) wordt bekend verondersteld. Het gaat om de combinatie van o.a. Aldi supermarkt en ca. 20 appartementen. Volgens het raadsbesluit hierover is de grondopbrengst die de ontwikkelaar betaalt voor de gemeentelijke grond ruim 1,2 miljoen. Naar onze inschatting is bij deze variant de kans op schadeclaims beperkt.

2. Ook de invulling volgens het plan 'In Harmonie' van Stichting Mooier Bergen wordt bekend verondersteld. Er is sprake van een (klein) hotel, ca. 16 appartementen, een huiskamer, een (creatief) podium en een winkel. In het raadsvoorstel van 15 december 2016 - waarin het college een afweging maakt tussen plan 'De Zeven Dorpelingen' van Schrama BV en plan 'In Harmonie' - wordt gesteld dat sprake is van een negatieve grondwaarde bij het plan van 'In Harmonie'. Afhankelijk van wat wel en niet wordt meegerekend, ontstaat volgens dat voorstel een negatieve grondwaarde van ca. 0,4 tot 0,7 miljoen euro. Volgens Stichting Mooier Bergen is daarop het nodige af te dingen. Feit is dat de grondopbrengst, als gevolg van een aantal niet-commerciële functies, lager zal zijn dan in het plan 'De Zeven Dorpelingen' van Schrama BV. Daarnaast is de kans op schadeclaims in deze variant nadrukkelijk aanwezig.
3. Een mogelijk derde alternatief zou kunnen zijn: realisatie van een hotel. De verschijningsvorm moet dan architectonisch een gelede en dorpsse uitstraling krijgen. Bij deze invulling is het van belang zorg te dragen voor een levendige invulling van de plint. Bij de hotelfunctie horen een lobby, restaurant, terras en een vergaderfunctie die op de plint kunnen worden gevestigd. Op basis van onze verkenning, schatten wij de indicatieve grondwaarde op tenminste 2 miljoen euro; dat is dus aanzienlijk meer dan de tot nu toe aan de gemeenteraad gepresenteerde modellen. In deze variant is echter de kans op een schadeclaim nadrukkelijk aanwezig.
4. Een mogelijk vierde alternatieve invulling behelst een plint met levendige invulling van diverse commerciële functies: horeca, kleine winkeltjes en een commercieel atelier. Boven de plint kan de ruimte maximaal benut worden voor woningen, respectievelijk appartementen. Op basis van onze verkenning, achten wij het haalbaar om ook in deze vorm tot een aanzienlijk hogere grondopbrengst te komen dan de in het eerdere raadsbesluit genoemde bedrag van ruim 1,2 miljoen euro. Ook hier is het risico op een schadeclaim nadrukkelijk aanwezig.

Een mogelijke vijfde invulling houdt in: op de Harmonielocatie een nieuw hotel (zoals in het derde alternatief) maar dan in combinatie met verplaatsing van een bestaand hotel, in casu het Fletcher Hotel-Restaurant Marijke aan de Dorpsstraat, waarbij de vrijkomende ruimte kan worden gebruikt voor herinrichting met woningen. De veel uitgesproken wens om door middel van de ontwikkeling van de Harmonielocatie ook extra woningbouw mogelijk te maken, zou in deze variant een extra dimensie kunnen krijgen: op de locatie die vrijkomt - de Hotel Marijke locatie - kunnen ca. 30 tot 40 extra woningen worden gerealiseerd. Ook in deze variant zal de grondopbrengst aanzienlijk hoger kunnen uitvallen dan volgens het huidige raadsbesluit.

Ook in deze variant is de kans op een schadeclaim nadrukkelijk aanwezig.

2.2 Voorkeursvariant

Alles overwegende zijn wij van mening dat de variant ‘verhuizen van hotel Fletcher Hotel-Restaurant Marijke’ voor Bergen een reële optie is en de voorkeur verdient. De ontwikkeling van een hotel op de Harmonielocatie moet gepaard gaan met een moderne hotellounge met publieksfunctie op de begane grond. Deze ruimte biedt uiteraard plaats voor hotelgasten, maar ook voor informele ontmoeting, voor ZZP’ers die de ruimte als hun werk- en/of vergaderplek gebruiken en voor een café/restaurant/terras. Een belangrijk deel van de plint kan daardoor een levendige uitstraling krijgen. Ook in deze variant is ruimte voor herhuisvesting van de Harmonie.

Het zou goed zijn als een klein deel van de plint ook ruimte biedt aan een extra functie voor maatschappelijke doelen (bijvoorbeeld een inlooplek voor de Stichting Welzijn, of vestiging van een local foodmarkt/biologische speciaalzaak, of een ‘wisselend’ atelier). Het hotel zou naar onze mening de belangrijkste financiële drager van het plan moeten zijn.

Bij het bepalen van het aantal kamers van het hotel, zal een evenwicht moeten worden gevonden tussen economische rentabiliteit en de gewenste dorpse uitstraling. Dat stelt grenzen. Inschakeling van een architect, die heeft bewezen een dergelijke opdracht aan te kunnen, wordt aanbevolen.

In en rondom het Plein in Bergen heerst forse parkeerdruk. Onder het hotel zou om die reden een forse parkeergarage moeten komen, die primair zorgt voor opvang van de parkeerdruk, veroorzaakt door het hotel en invulling van de rest van de plint. Maar bij voorkeur moet de nieuwe parkeergarageruimte zo groot zijn, dat ook extra parkeerruimte ontstaat voor het verminderen van de al bestaande, algemene parkeerdruk. Naar onze mening zou de meest verstandige oplossing zijn, om de bestaande parkeergarage onder de Deen-supermarkt te koppelen aan een nieuwe parkeergarage onder de Harmonielocatie. Daarbij kan dan gebruik worden gemaakt van de bestaande ingang van de Deen-parkeergarage (eigendom van Schrama). Het niet hoeven aanleggen van een tweede in- en uitgang, bespaart kosten en voorkomt onnodig ruimtebeslag. Bovendien geeft de ‘uitwisselbaarheid’ extra mogelijkheden om op verschillende tijdstippen de parkeerruimte optimaal te benutten.

De invulling op deze wijze vergt overeenstemming tussen veel belanghebbenden. Op basis van de gesprekken die wij tot nu toe hebben gevoerd, is ons gebleken dat op vrijwillige basis die overeenstemming niet gemakkelijk te bereiken zal zijn. Wij adviseren om verder te onderzoeken of deze formule haalbaar is. Dat zou neerkomen op een invulling in grote lijnen van de Harmonielocatie die zich baseert op: hotelfunctie, grote ‘openbare’ lounge, bijbehorend café/restaurant/terras, aanvullend bescheiden ‘maatschappelijke’ ruimte in de plint, een plaats voor de Harmonie en onder het bouwwerk een parkeergarage die wordt gekoppeld (fysiek, in eigendom en in exploitatie) aan de bestaande ondergrondse parkeergarage onder de Deen-supermarkt. Concreter: Fletcher wordt dan hoteleigenaar en/of exploitant en Schrama exploitant van de extra parkeergarage.

Wij noemen bovenstaande invulling: ‘de formule’. Naar onze mening zou de politiek de keuze moeten maken om, met deze formule als basis, een intensief traject van onderhandeling, informatievoorziening, draagvlakontwikkeling en inspraak tot stand te brengen. Uit de gesprekken die wij gevoerd hebben, menen we te mogen concluderen dat

deze ‘formule’ globaal de instemming zal krijgen van de navolgende stakeholders: Stichting Mooier Bergen, Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC), de heer Olie (eigenaar van Plein 36) en Fletcher.

Wij verwachten een grondverkoopopbrengst die hoger is, dan die welke in het raadsbesluit van 9 november 2017 staat. Dat geeft enige onderhandelingsruimte om tot de meest gewenste oplossing te komen. Maar tegelijkertijd vermelden wij dat Schrama in onze gesprekken te kennen heeft gegeven de formule niet als een oplossing te zien. Schrama blijft van mening dat invulling, volgens de door hem met de gemeente aangegane overeenkomst de meest gerede aanpak is.

Uitgaande van de formule als politiek/bestuurlijk gewenste oplossingsrichting, wordt het van belang om ruimte te bieden voor overleg met omwonenden en andere betrokkenen om te komen tot vormgeving van een plan, dat recht doet aan de uitgangspunten van o.a. ‘dorps karakter’ en ‘niet volumineus’. Deze uitgangspunten zijn verschillend te interpreteren. Dat betekent dus een zoekproces naar een breed draagvlak voor de te kiezen invulling. Het impliceert een proces waarbij de potentiële opdrachtgever voor het hotel, de investeerder, maar ook de potentiële investeerder voor de parkeergarage met een deskundige architect één of meer varianten voorleggen.

Speciale aandacht vraagt het overleg met Schrama die immers op basis van de eerdere besluitvorming meende te mogen verwachten dat ‘zijn plan’ zou kunnen worden gerealiseerd.

Voor zowel de bouw op de Harmonielocatie als het terugbouwen van woningen op de Fletcher Hotel-Restaurant Marijke locatie geldt dat ‘gasloos’ het uitgangspunt is. Overigens zal ook in andere opzichten ‘duurzaamheid’ een belangrijk aandachtspunt moeten zijn.

2.3 Haalbaarheid

Wij hebben in zeer korte tijd moeten verkennen wat wenselijk, mogelijk en haalbaar is; daarom zijn slechts beperkt definitieve stellingen te formuleren. Veel zal afhangen van hoe partijen met elkaar omgaan c.q. wensen om te gaan. Naar onze mening is het uitgangspunt, waarbij op vrijwillige basis een ‘grote lijnen-formule’ overeen te komen is, de gewenste uitgangspositie. Daarin krijgt niemand volledig zijn zin. Het door ons geschetste voorkeursalternatief is broos, onder andere omdat de uitwerking nog lang niet vaststaat en omdat stakeholders op diverse onderdelen slagen om de arm houden en - in het geval van Schrama - negatief tegenover deze aanpak staan.

Als een situatie ontstaat waarbij niet met alle direct belanghebbenden overeenstemming is te bereiken over het laten vervallen van de supermarkt, dreigt een redelijk onwerkbaar situatie. Concreter: wanneer Schrama zich op zijn huidige standpunt blijft stellen dat de gemeenteraad in het besluit van 9 november 2017 de ruimte heeft geboden voor een ontwikkeling met een supermarkt en dat daaraan moet worden vastgehouden, komt onze voorkeursvariant in het gedrang. Ook met die situatie dient rekening te worden gehouden. Gegeven de opdracht die het Expertteam heeft meegekregen (‘geen supermarkt’) is het wenselijk om - naast het spoor ‘vrijwillige overeenstemming’ - ook een aanpak te formuleren voor het geval die vrijwillige

overeenstemming niet te bereiken valt. In dat geval is een terugvalscenario dringend nodig. De volgende gang van zaken is daarbij aan de orde.

2.4 Intrekking bestemmingsplan en motivering

Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Harmonielocatie' heeft de supermarkt als economische drager. De formerende partijen wensen geen supermarkt. Indien de Raad van State de ingediende beroepen op het bestemmingsplan verworpt, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. De weg naar een ander plan (zonder supermarkt) wordt dan lastiger. De nieuwe gemeenteraad heeft de mogelijkheid om het bij de Raad van State liggende bestemmingsplan in te trekken.

Het intrekkingbesluit volgt dezelfde procedure als die voor de totstandkoming van een bestemmingsplan geldt. Het voornemen tot intrekking dient door het college (gemotiveerd) openbaar te worden aangekondigd. Dit voornemen dient, naar onze mening, ook aan de Raad van State te worden meegedeeld. Daarna krijgen belanghebbenden zes weken gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Als die zienswijzen niet leiden tot de conclusie dat het voorgenomen besluit moet worden teruggetrokken, zal de gemeenteraad beargumenteerd en onder verwijzing naar de collegereactie op de ingediende zienswijzen, worden voorgesteld het eerdere raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (d.d. 9 november 2017) in te trekken. Daarvan wordt dan direct melding gemaakt aan de Raad van State.

Bij de Raad van State zijn op het besluit van de gemeenteraad van 9 november 2017 beroepschriften ingediend. Conform de gebruikelijke gang van zaken, heeft de gemeente in een verweerschrift deze beroepschriften van commentaar voorzien. De Raad van State wordt geacht op redelijk korte termijn uitspraak te doen. De advocaat van Schrama heeft gevraagd om een verkorte afdoeningstermijn op grond van de Crisis- en Herstelwet. Die is ook toegezegd.

Om een 'voldongen feit' in de vorm van een onherroepelijk bestemmingsplan met supermarkt te voorkomen, dient intrekking van het raadsbesluit van 9 november 2017 snel plaats te vinden, voordat de Raad van State uitspraak doet.

Ons advies is dat de gemeenteraad zo spoedig mogelijk het nieuwe college opdracht geeft om het voornemen tot intrekking te formuleren en bekend te maken, zodat de zes-weken periode voor het indienen van zienswijzen gaat lopen.

Het voornemen tot intrekking moet zorgvuldig worden onderbouwd en gemotiveerd. Dat een anders samengestelde gemeenteraad een andere opvatting heeft, is uiteraard relevant maar naar verwachting (juridisch) niet exclusief doorslaggevend. In de motivering zullen zo mogelijk nieuwe feiten moeten worden aangedragen die intrekking onderbouwen. Daarvoor komen de nieuwe gegevens van het onderzoeksbureau dat informatie heeft aangeleverd over de te verwachten koopstromen in aanmerking. In het eerdere onderzoeksmateriaal blijkt bij de berekening van de ruimte voor een supermarkt uit te zijn gegaan van gegevens die betrekking hebben op de gehele gemeente Bergen, niet specifiek op de kern Bergen. Daarnaast blijkt sprake van 'opplussen' vanwege het toeristische karakter van Bergen, terwijl toerisme al in de cijfers is verwerkt. Rekening houdend met deze

veronderstelde nieuwe feiten kan gereede twijfel rijzen over de vraag of de distributieplanologische ruimte voor een extra vierkante meters supermarkt toereikend is.

Daarnaast zijn naar onze mening kanttekeningen te plaatsen bij de juistheid van de berekende grondwaarde. Het gegeven dat derden schriftelijke biedingen hebben gedaan die beduidend hoger lagen dan de taxatie, is een signaal voor twijfel aan de marktconformiteit van de gehanteerde taxatie. Maar zeker is dat niet. Indien dat wel het geval zou zijn, manifesteert zich dat als nieuw gegeven. Ondanks eerder onderzoek - dat voorafging aan de besluitvorming door de gemeenteraad op 9 november 2017 - zou dan sprake kunnen zijn van gemeentelijke grondverkoop tegen een lagere dan marktconforme prijs, en daarmee van staatssteun.

Bij intrekking van het bestemmingplan valt een aanzienlijke schadeclaim van Schrama te verwachten. Dat hoeft echter niet te betekenen dat de uiteindelijk toe te kennen schade per definitie ook aanzienlijk zal zijn. In het kader van dit kortlopende onderzoek hebben wij daar geen onderzoek naar kunnen doen.

3. Fusielocatie voetbalvelden en Watertoreng gebied

3.1 Kanttekeningen bij de fusielocatie

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 14 december 2017 besloten om voor de fusie van drie Egmondse voetbalverenigingen een nieuwe locatie aan te wijzen in het Binnenduinrandgebied. De locatie is omstreden. Via de formateur hebben de formaterende partijen als uitgangspunt meegegeven dat deze locatie ongewenst is en dat alternatieven dienen te worden onderzocht.

In de korte tijd die beschikbaar was, hebben wij niet alle betrokkenen rechtstreeks kunnen spreken. Desondanks hebben wij ons een beeld kunnen vormen van de motieven en achtergronden van het proces dat heeft geleid tot de keuze voor de Binnenduinrandlocatie. Wat het Expertteam daarbij is opgevallen, is dat deze keuze impliceerde dat twee Binnen Stedelijk Gebied (BSG) gelegen locaties van hun BSG-status worden ontdaan. De op te heffen voetballocatie in Egmond aan Zee krijgt een natuurbestemming en de voetballocatie in Egmond-Binnen krijgt een agrarische functie. Wij noemen dat opvallend omdat BSG-locaties de mogelijkheid bieden om binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid tot invulling met woningbouw te komen. Door de BSG-locaties een natuur- respectievelijk agrarische bestemming te geven, vervalt de woningbouwoptie. Het is bekend dat GS van Noord-Holland uiterst terughoudend zijn met het bieden van ruimte voor woningbouw op locaties buiten het BSG.

Het aantal mogelijkheden om in de Egmondten in de toekomst nog woningbouw te plegen, is zeer beperkt. Het verdient aanbeveling om geschikte locaties in BSG - zoals de twee genoemde voetballocaties – te reserveren voor woningbouw, op korte of langere termijn. Dat heeft ook voordelen uit een oogpunt van leefbaarheid en instandhouding van voorzieningen.

3.2 Advies: groeimodel locatie Zeevogels

Tegen deze achtergrond adviseren wij het volgende. Op de circa zeven ha. grond in Egmond aan den Hoef, die eigendom is van de gemeente Bergen, is de voetballocatie van voetbalvereniging Zeevogels gesitueerd. Daar liggen vier velden en is ruimte voor een - door alle voetbalverenigingen gewenst - kunstgrasveld en verbeterde trainingsfaciliteiten. Wij adviseren met de voetbalverenigingen en de bevolking te overleggen om te komen tot een 'groeimodel'. De locatie Zeevogels wordt op korte termijn zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt. Dat kan met de aanleg van een of twee kunstgrasvelden, een versterkt natuurgrasveld als hoofdwedstrijdveld, goede verlichting en goede trainingsfaciliteiten, en wellicht ook een opknapbeurt voor het clubgebouw. Dat kan aantrekkingskracht uitoefenen op met name jonge voetballers die de (over)stap zullen maken naar de accommodatie van Zeevogels. Wellicht is ook aandacht nodig voor onveilige punten op de fietsroute naar de Hogedijk.

De twee andere voetbalverenigingen blijven in ons groeimodel voorlopig spelen waar ze nu spelen. De binding van spelers aan hun kern kan nog geruime tijd in stand blijven. Naar verwachting zal de groei zich op de locatie Zeevogels voordoen. Op termijn komen de locaties in Egmond aan Zee en Egmond-Binnen beschikbaar voor woningbouw. In beide kernen kan het voortgezet gebruik voor de voetbalsport afgewogen worden tegen de urgentie van woningbouw.

Naar onze mening brengt deze aanpak een grote kostenbesparing met zich mee, vergeleken met het nu geldende raadsbesluit. Bovendien komen op termijn twee woningbouwlocaties beschikbaar.

3.3 Intrekking bestemmingsplan

Tegen het nu door de raad vastgestelde bestemmingplan zijn beroepsschriften ingediend. De Raad van State heeft deze beroepsschriften ontvangen en de gemeente Bergen verzocht, om deze van commentaar te voorzien in een verweerschrift. De opstelling van het verweerschrift biedt het nieuwe college de gelegenheid, om de plannen te heroverwegen en vervolgens in overleg met de voetbalverenigingen en de bevolking van de Egmond te kiezen voor het groeimodel.

We adviseren het college om te voorkomen dat het huidige bestemmingplan - dat niet alleen de Binnenduinrand omvat, maar ook herbestemming van drie bestaande voetbalvelden - onherroepelijk wordt. Uit oogpunt van zorgvuldigheid en - vooral - om te voorkomen dat de alternatieve voorgenomen bestemmingen op de huidige voetballocaties (natuur- respectievelijk agrarische bestemming) onherroepelijk worden, is tijdige actie van het nieuwe college gewenst.

3.4 Verkoop gronden

Naast de zorg voor het publiekrechtelijk wijzigen van de koers van de Binnenduinrandfusielocatie naar het groeimodel, zijn er ook diverse privaatrechtelijke zaken te regelen. De aankoop van gronden in het Binnenduinrandgebied zal, waar mogelijk, moeten worden teruggedraaid. Volgens het raadsvoorstel is één agrariër bereid de koop terug te draaien op basis van dezelfde prijs. Voor een ander deel van de aangekochte grond geldt dat wellicht niet, en zal de gemeente moeten trachten deze weer voor een agrarische prijs met

agrarische bestemming te verkopen. De voorgenomen ruil van natuurgronden met de Provincie Noord-Holland zal in goed overleg moeten worden teruggedraaid. Vervangende aangekochte agrarische grond voor van de Binennduinrandlocatie verhuizende agrariërs, komt uiteraard ook in een ander daglicht te staan. Wij nemen aan dat in financiële zin het groeimodel aanzienlijk minder gemeentegeld zal kosten en dat het op termijn opbrengsten genereert door woningbouw.

3.5 Watertoreng gebied: nieuwe gebiedsvisie

Op 8 maart 2018 heeft de gemeenteraad besloten om voor het Watertoreng gebied een nieuw bestemmingplan vast te stellen. In dat plan wordt voorzien in een nieuwe sporthal en in woningbouw. De formateur heeft ons gevraagd naar dit plan te kijken en te onderzoeken of in relatie tot de plannen voor de voetbalfusielocaties tot een samenhangende gebiedsvisie kan worden gekomen.

In het groeimodel voor de voetballocaties adviseren wij om het gebied van voetballocatie Egmondia (in Egmond aan Zee) dat grenst aan het Watertoreng gebied:

- niet tot natuurgebied te bestemmen;
- voorlopig Egmondia de gelegenheid te bieden daar te blijven voetballen en
- op termijn het gebied te bestemmen voor woningbouw, iets dat met name door inwoners van Egmond aan Zee zeer wordt bepleit.

In verband daarmee mogen onomkeerbare beslissingen een samenhangende ontwikkeling van het gebied niet in de weg staan. Zo'n onomkeerbare en nu ongewenste ontwikkeling zou de bouw van een nieuwe sporthal zijn, althans op de locatie waar deze nu is gepland, conform het bestemmingsplan dat de raad in maart 2018 heeft vastgesteld. Als men naar het totale, op termijn, te ontwikkelen woningbouwgebied kijkt, komt de nu geplande sporthal op een zeer onhandige plaats.

3.6 Haalbaarheid

De gemeente heeft een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten met ontwikkelaar BAM voor de bouw van een sporthal en de ontwikkeling van ca. 20 woningen en 15 kavels voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Wij hebben afgetast bij BAM of er ruimte is om op vrijwillige basis de overeenkomst te wijzigen. Op basis van onze sondering zijn wij voorzichtig optimistisch over vrijwillige medewerking aan een alternatieve invulling. Bij de ontwikkelaar zelf is de gedachte om een nieuwe sporthal op een andere plaats te realiseren: een suggestie die BAM eerder in het proces heeft gedaan. Met name het idee om de nieuwe sporthal te bouwen nabij de Sportlaan aan de kop van de A-velden van Egmondia is daarbij aan de orde geweest. Dat zou nog steeds een goed alternatief kunnen zijn, omdat op deze plek toekomstige woningbouwontwikkeling niet wordt geblokkeerd. Als zowel gemeente als BAM hiervoor kiezen, moet op redelijk korte termijn alsnog de bouw van een nieuwe sporthal mogelijk zijn.

Voor BAM zal uiteraard gelden dat alle aspecten verder aandacht verdienen, alvorens een eventueel alternatief ook definitief kan worden doorgevoerd. Een belangrijk aspect vormt de mogelijkheid van vervangende woningbouw.

In ons beeld zou het denkbaar zijn om de CPO-kavels doorgang te laten vinden, maar met een situering die past binnen latere planvorming. De kavels kunnen dan wellicht direct aansluitend aan de oude sporthal worden gerealiseerd. De overige woningbouw zou dan, in een claim-arrangement met BAM, daarop aansluitend tot stand kunnen komen. Dat betekent; een arrangement met BAM voor vervangende woningbouw op de plaats waar de nieuwe sporthal in de lopende plannen is gedacht, en op een andere locatie in de gemeente Bergen.

Omdat het raadsbesluit nog zeer recent is, is van de Raad van State nog geen bericht ontvangen over ingediende beroepsschriften. Het is aannemelijk dat die er wel zijn. In haar verweerschrift kan de gemeente ingaan op de nieuwe overwegingen die tot een andere aanpak kunnen leiden. Ook hier moet ter voorkoming van claims worden voorkomen dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt..

4. Tot slot

De politiek-bestuurlijke verhoudingen in de gemeenteraad zijn in de afgelopen raadsperiode ernstig gepolariseerd. Het voornemen van de formerende partijen om een aantal recent genomen, belangrijke besluiten gedeeltelijk terug te draaien of heel anders aan te pakken, zou tot gevolg kunnen hebben dat ook de nieuwe raadsperiode start vanuit zeer verharde verhoudingen.

Wij respecteren uiteraard het recht van de formaterende partijen om andere keuzen te maken; politiek draait immers om het maken van keuzen. Maar in de Bergense situatie werken de verharde politieke verhoudingen ook stevig door naar het brede maatschappelijk leven. Delen van de bevolking rekenen zich tot het ene of het andere kamp. Debat is goed maar verzuurde verhoudingen doen geen enkele gemeenschap goed. Op basis van onze ruime ervaring stellen wij vast dat de situatie in Bergen vrij uitzonderlijk is.

Wij doen een beroep op alle betrokkenen, maar in de eerste plaats op de formaterende partijen in hun leidende rol, om veel energie te steken in het de-escaleren van de gepolariseerde verhoudingen. Niet alleen in de politiek-bestuurlijke arena maar ook in de Bergense samenleving. Bergen verdient dat.

Bergen (NH), 25 mei 2018,

em. prof. mr. Friso de Zeeuw
Jos Feijtel

**Het Expertteam Ontslakken/Versnellen helpt - op verzoek van gemeenten en marktpartijen - bij het op gang brengen en versnellen van gebiedsontwikkelingen en woningbouwprojecten. De adviezen van het team zijn onafhankelijk. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland faciliteren het team.*