

Memo scenario's Harmonielocatie Bergen

1. Inleiding

Het college heeft besloten de raad gefaseerd te informeren over de mogelijke scenario's voor de Harmonielocatie in Bergen. Deze memo behelst de eerste fase.

In de tweede fase ontvangt uw raad een nadere uitwerking van de mogelijke scenario's en de publiekrechtelijke, de privaatrechtelijke en de (globale) financiële consequenties. In die fase ontvangt u ook een concept raadsvoorstel en -besluit voor fase drie waar uw raad wordt gevraagd een keuze te maken. Hierbij wordt u ook gevraagd om een bedrag ter beschikking te stellen voor het uitvoeren van de onderzoeken die nodig zijn om de scenario's uit te werken. In het presidium kunt u procesafspraken maken over wanneer u overgaat tot fase drie, dat wil zeggen het kiezen van één of meer scenario's die ons college moet uitwerken.

In deze memo wordt ingegaan op de mogelijke scenario's die onderzocht kunnen worden. Maandag 5 november heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak voor het treffen van een voorlopige voorziening t.a.v. het bestemmingsplan 'De Zeven Dorpelingen'. De voorzieningenrechter heeft het bestemmingsplan geschorst. Het college wil naar aanleiding daarvan de raad op korte termijn informeren over de publiekrechtelijke, de privaatrechtelijke en de financiële gevolgen hiervan.

Daarnaast wil het college wijzen op de financiële risico's. Voor de plankosten gaat het om een bedrag in de orde van tonnen. Voor de contractuele verplichtingen kan het om miljoenen gaan.

Voorgeschiedenis

Het vorige college en de vorige gemeenteraad van Bergen (2014-2018) hebben plannen voorbereid voor de Harmonielocatie in Bergen. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst met de projectontwikkelaar Schrama BV aangegaan, er is door Schrama BV een plan 'de 7 Dorpelingen' ontwikkeld en er is op basis van dat plan door Schrama BV een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat door de gemeente Bergen in procedure is gebracht.

Na de verkiezingen van maart 2018 is tijdens de formatie van de nieuwe coalitie het BZK expertteam Ontslakken/Versnellen op 27 april 2018 advies gevraagd over een viertal 'hete hangijzers'. Het expertteam heeft dat advies op 25 mei uitgebracht. Voor het plan Harmonielocatie heeft het expertteam vijf scenario's geschetst:

1. Het plan 'de 7 dorpingen' van Schrama BV, ongewijzigd
2. Het plan "in Harmonie" van Stichting Mooier Bergen
3. Het plan 'de 7 dorpingen' van Schrama BV, beperkt gewijzigd op basis van overleg tussen Schrama BV, Stichting Mooier Bergen en anderen
4. Een hotel ontwikkeling op de locatie Harmonie
5. Een hotel ontwikkeling maar dan met verplaatsing van het huidige hotel Marijke naar deze locatie en woonbebouwing op de huidige locatie van hotel Marijke

Daarnaast heeft het adviesteam de gemeenteraad geadviseerd om zo snel mogelijk (het voornemen tot het nemen van) een intrekingsbesluit te nemen.

Op 31 mei 2018 is er een nieuw college aangetreden van GroenLinks, VVD, Gemeentebelangen BES en Behoorlijk Bestuur Bergen. In deze gemeenteraadsvergadering is een motie aangenomen waarin het college o.a. gevraagd wordt met een raadsvoorstel voor een intrekingsbesluit te komen. Het college heeft op 3 juli 2018 een brief gestuurd aan de Raad van State (RvS) met het verzoek om de behandeling van de beroepen tegen het bestemmingsplan voor de Harmonielocatie uit te stellen tot nader order, totdat de gemeenteraad van Bergen weloverwogen het eerder genomen besluit kan heroverwegen. In de gemeenteraadsvergadering van 12 juli 2018 heeft de gemeenteraad de



Bestuursopdracht 2018 – 2022 vastgesteld. Tevens heeft de gemeenteraad ingestemd met het **Projectakkoord** en het college van B&W opdracht gegeven **“de mogelijkheden te onderzoeken om met alternatieve scenario’s te komen en deze aan de raad voor te leggen”**.

In het Projectakkoord wordt het volgende geschreven over de wijze van uitvoering: “Het college wordt gevraagd aan het advies van het Expertteam vorm te geven, daarbij rekening houdend met de inhoud van de vast te stellen ‘Bestuursopdracht 2018-2022’ en de richting die is meegegeven in de bovengenoemde uitgangspunten. Om te komen tot een gedragen keuze, willen de formerende partijen bij de besluitvorming andere politieke partijen, de inwoners en betrokken partners betrekken.”

2. Vraagstelling

De gemeenteraad heeft het college de opdracht gegeven om met alternatieve scenario’s te komen voor het plan ‘de 7 Dorpelingen’ voor de Harmonielocatie te Bergen. Achtergrond hiervan vormen de bezwaren van een aantal groepen en personen uit Bergen. Deze bezwaren zijn zowel inhoudelijk tegen (onderdelen van) het plan ‘de 7 Dorpelingen’ van Schrama BV als tegen het proces dat is doorlopen. Stichting Mooier Bergen heeft een alternatief plan gemaakt. Het college heeft vervolgens aan de gemeenteraad voorgesteld om verder te gaan met het plan ‘de 7 dorpelingen’. Na de verkiezingen zijn de politieke verhoudingen in Bergen veranderd en is de voormalige oppositie coalitie geworden.

Inhoudelijk richten de bezwaren tegen het plan ‘de 7 Dorpelingen’ zich op een aantal punten, waaronder: de vestiging van een supermarkt in het pand, i.c. de Aldi, het onttrekken aan de verkeersbestemming en bebouwen van het Alexanderlaantje, het te beperkte sociaal maatschappelijke programma, het te weinig dorps karakter van het plan, de mogelijke bouwhoogte, het verkeer, het parkeren.

3. Speelveld

Het speelveld kent een viertal componenten: een politiek bestuurlijke, een privaatrechtelijke, een publiekrechtelijke en een communicatieve component.

Politiek bestuurlijk: het college heeft naast de door de nieuwe gemeenteraad vastgestelde kaders: de Bestuursopdracht en het Projectakkoord, ook te maken met haar bestuurlijke verantwoordelijkheid. Daarbij gaat het om bestuurlijke betrouwbaarheid en continuïteit.

Privaatrechtelijke: hier gaat over het al dan niet nakomen van de privaatrechtelijke overeenkomst: de anterieure exploitatieovereenkomst en de inhoudelijke en financiële gevolgen daarvan.

Publiekrechtelijk: het bestemmingsplan is door de vorige gemeenteraad vastgesteld en daarmee het plan waaraan getoetst moet worden. Er is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend, die in behandeling genomen moet worden en waar binnen een bepaalde wettelijke termijn een besluit over moet worden genomen omdat die anders van rechtswege verleend moet worden.

Communicatief: dit heeft betrekking op de wijze waarop binnen en tussen partijen gecommuniceerd wordt.

Vraagstelling is: hoe moet het college omgaan met enerzijds de opdracht van de gemeenteraad uit het Projectakkoord en anderzijds haar verantwoordelijkheid van bestuurder die publiekrechtelijke besluiten en besluiten over het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten van de gemeenteraad moet uitvoeren.

4. Publiek en privaatrechtelijke situatie

Op 7 november 2017 is de anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Schrama BV met betrekking tot de Harmonielocatie ondertekend. Dit op basis van een besluit van het college van 7 november 2017, dat op 9 november 2017, onder geheimhouding, ter informatie aan de gemeenteraad

is aangeboden en waarvan de gemeenteraad de geheimhouding in diezelfde vergadering heeft bekrachtigd. Daarin staat in artikel 21.3 dat de gemeente de overeenkomst kan ontbinden als Schrama BV niet binnen een jaar een omgevingsvergunning aanvraagt.

In artikel 6.1 staat dat de gemeente zich zal inspannen dat de procedures voor de benodigde planologische medewerking tijdig worden doorlopen. Dit geldt ook voor het besluit met betrekking tot het aan de openbaarheid onttrekken van bestaande openbare ruimte die aan Schrama BV wordt geleverd voor de uitvoering van het project 'de 7 Dorpelingen'.

Het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' is op 9 november 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Het heeft de status van Crisis en herstelwet, wat betekent dat er kortere termijnen voor de behandeling aangehouden worden. Vanaf dat moment is dat het bestemmingsplan 'De 7 Dorpelingen' het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Er zijn vier beroepsschriften ingediend bij de Raad van State (RvS). Daarmee is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Op 10 april 2018 heeft de gemeente een verweerschrift ingediend bij de RvS. In juni 2018 heeft de advocaat van de BBC verzocht om uitstel van op 9 juli 2018 geplande hoorzitting. Op 3 juli 2018 heeft het college een verzoek bij de RvS ingediend om de behandeling van de beroepen op te schorten. De teamleider van de RvS heeft de gemeente Bergen tot half oktober gegeven om een nieuw besluit te nemen. Aangezien dat besluit er toen niet lag heeft de teamleider aangegeven de staatsraad te adviseren om de behandeling van de beroepschriften weer op te pakken en een hoorzitting in te plannen. Naar verwachting zal de hoorzitting in januari/begin februari 2019 plaats vinden. De beslissing valt of tijdens de zitting of binnen 6 weken daarna. Als één of meer van de beroepen gehonoreerd wordt dan moet het bestemmingsplan aangepast worden of er moet een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden en opnieuw in procedure gebracht worden. Dat laatste zal, incl. beroepsprocedures, minstens 2 jaar duren.

Schrama BV heeft op 7 september 2018, conform de bepaling in de anterieure exploitatieovereenkomst, zijn aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is in behandeling genomen en gepubliceerd. De aanvraag moet binnen 8 weken beoordeeld worden. Echter omdat de aanvraag niet compleet is, schuift deze termijn op. De gemeente heeft Schrama BV 4 weken uitstel gegeven om de aanvullende gegevens te verstrekken. Vervolgens heeft Schrama BV aanvullend 6 weken uitstel aangevraagd. De verwachting is dat de omgevingsvergunning niet eerder dan 11 januari 2019 verleend kan worden. Als de aanvraag omgevingsvergunning verleend is, moet de gemeente conform art. 8.3 van de anterieure exploitatieovereenkomst de grond binnen twee weken juridisch en fiscaal in bouwrijpe staat leveren.

Op basis van de aanvraag omgevingsvergunning heeft een tweetal partijen een verzoek tot voorlopige voorziening (VoVo) ingediend. De hoorzitting van de RvS is op 23 oktober 2018 geweest. De Raad van State heeft op 5 november uitspraak gedaan. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan 'De Zeven Dorpelingen' geschorst. Dat betekent dat het vorige bestemmingsplan, dat door de gemeenteraad van Bergen op 21 juni 1977 is vastgesteld het toetsingskader is. De aanvraag omgevingsvergunning voor het plan 'De 7 dorpelingen' past daar niet in.

Tegen het besluit van 9 november 2017 om het Alexanderlaantje aan de openbaarheid te onttrekken zijn drie bezwaarschriften ingediend. De gemeenteraad heeft die bezwaren op 5 juli 2018 ongegrond verklaard. Daar is één beroep tegen ingediend bij de rechtbank. De rechtbank zal de gemeente binnenkort verzoeken haar verweerschrift in te dienen. De behandeling vindt naar verwachting begin 2019 plaats.

Bij de rechtbank in Haarlem is beroep ingesteld door de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC). Deze heeft betrekking op de Wet Natuurbescherming. De rechtbank heeft op 16 oktober 2018 uitspraak gedaan. Het beroep is ongegrond verklaard. De BBC heeft 6 weken om in hoger beroep te gaan tegen deze uitspraak.

5. Scenario's

Er zijn meerdere typen scenario's denkbaar: communicatieve scenario's, privaatrechtelijk scenario's, publiekrechtelijke scenario's en inhoudelijke scenario's. Een combinatie van deze scenario's is ook mogelijk.

Op grond van de situatie begin november 2018 is er naar opvatting van het college een viertal scenario's dat uitgewerkt kan worden. Het college legt deze scenario's voor aan de gemeenteraad met de vraag om aan te geven welke scenario's de gemeenteraad door het college uitgewerkt wil zien worden.

1. **Co-creatie:** de huidige planvorming van 'de 7 Dorpelingen' wordt gestopt. Dit kan alleen als de gemeente en Schrama BV hier minnelijk overeenstemming over bereiken. Schrama BV zal een forse tegemoetkoming aan de gemeente vragen voor de gemaakte en nieuwe plankosten en vanwege contractuele verplichtingen van Schrama BV met de Aldi. Voor de plankosten gaat het om een bedrag in de orde van tonnen. Voor de contractuele verplichtingen kan het om miljoenen gaan. Daarna kan onder begeleiding van een externe procesbegeleider in co-creatie tussen partijen: Schrama BV, ev. andere ontwikkelaars, ondernemers, maatschappelijke organisaties, BBC en andere inwoners etc. in een open planproces een nieuw plan ontwikkeld worden. De methodiek van Strategisch Omgevings Management kan hier bij gebruikt worden. Daarbij worden belangen en belangengroepen in kaart gebracht en vervolgens met elkaar geconfronteerd.
2. **Planaanpassing:** het plan 'De 7 Dorpelingen' blijft uitgangspunt maar wordt op een aantal punten in overleg met bezwaarmakers, ondernemers en inwoners aangepast. Mogelijke onderwerpen zijn: het al dan niet opnemen in het plan van een supermarkt (Aldi), de bouwhoogte en/of het bouwvolume, meer woon- en maatschappelijke functies. Voor de Aldi wordt een mogelijke alternatieve locatie gezocht. Voor de mogelijke aanpassing van het bouwplan is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Kleine aanpassingen kunnen binnen de lopende beroepsprocedure aangebracht worden. Voor grote aanpassingen is een nieuwe bestemmingsplanprocedure nodig. Ook voor dit scenario is medewerking van Schrama BV vereist. In dit scenario zal door Schrama BV naar verwachting een forse tegemoetkoming aan de gemeente worden gevraagd voor de gemaakte en de nieuwe plankosten en voor contractuele verplichtingen. Dit bedrag kan lager zijn dan in het vorige scenario als er voor de Aldi een goede alternatieve locatie voorhanden is.
3. **Intrekkingsbesluit:** de gemeente bereidt een intrekkingsbesluit voor. Het intrekkingsbesluit moet gebaseerd worden op nieuwe feiten. Het expertteam heeft twee titels gesuggereerd: distributie planologische ruimte en grondwaarde. Het opstellen van een intrekkingsbesluit kost enkele maanden. De kosten om het intrekkingsbesluit voor te bereiden bedragen indicatief een ton. De procedure is als volgt: de gemeenteraad neemt een concept intrekkingsbesluit, vervolgens wordt dat 6 weken ter visie gelegd, vervolgens neemt de gemeenteraad het intrekkingsbesluit. Dit besluit is vervolgens 6 weken vatbaar voor bezwaar en beroep. Het intrekkingsbesluit kan worden meegewogen door de RvS in de lopende beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Daarvoor is het wel nodig dat het intrekkingsbesluit vòòr de hoorzitting in januari door de gemeenteraad genomen wordt. Schrama BV zal een schadeclaim voor gemaakte plankosten en contractuele verplichtingen indienen bij de gemeente.
4. **De 7 dorpelingen:** in dit scenario voert het college van B&W het raadsbesluit van 9 november 2017 uit. Op de hoorzitting in januari wordt het verweerschrift verdedigd. Vervolgens hangt het van de visie van de RvS af of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt of dat de beroepen geheel of gedeeltelijk worden gehonoreerd en het plan geheel of gedeeltelijk aangepast moet worden. Mogelijk dat ook bij dit scenario schadeclaims ingediend worden bij de gemeente.



6. Werkwijze onderzoeksfase

Afhankelijk van de keuze van de gemeenteraad om één of meer van de vier scenario's uit te werken start de onderzoeksfase. Daarin worden de gekozen scenario's (waar mogelijk) onderzocht op diverse aspecten: ruimtelijk, programmatisch, juridisch, financieel, planning, draagvlak, kwaliteit en communicatie. Bij de uitwerking van alle scenario's hebben medewerkers van de BUCH organisatie een rol. Daarnaast worden een externe procesmanager, advocaten en adviesbureaus ingeschakeld. Voor de eerste twee scenario's is het nodig om een externe onafhankelijke procesmanager aan te trekken. De gemeente stelt zich gezien de voorgeschiedenis terughoudend op in het proces. De gemeente vervult een faciliterende rol bij bv. het zoeken naar een geschikte procesmanager en de (mede) financiering daarvan. Methodieken: mediation, om de verstoorde verhoudingen te herstellen; het opstellen van gedragsregels voor de onderlinge communicatie; ontjuridisering van de verhoudingen; Strategisch Omgevings Management (SOM): het in beeld brengen van belangen (en niet standpunten) en belangengroepen. Daarnaast faciliteert de gemeente het proces om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan en de procedure.

Bij het derde en vierde scenario gaat het meer om een gespecialiseerde publiekrecht advocaat.

Indien de gemeenteraad beslist dat alle scenario's onderzocht moeten worden, dan zijn de onafhankelijk procesmanager, de publiekrecht advocaat, de privaatrecht advocaat, adviesbureaus en de medewerkers van de BUCH-organisatie nodig.

7. GROTIK

Er is bij projecten en programma's een 6-tal beheerfactoren te onderscheiden: geld, risico's, organisatie, tijd, informatie/communicatie en kwaliteit. Ondanks dat dit meer een proces is dan een project of programma is het zinvol deze punten voor dit proces af te lopen:

a. Geld

Er is een aantal potentiële kostenposten bij de uitwerking van één of meer scenario's: de inzet van ambtelijke uren van de BUCH organisatie, de inschakeling van een onafhankelijke procesmanager, van advocaten en van adviesbureaus. De kosten hiervan zullen, afhankelijk van het aantal te onderzoeken scenario's en de aard van de benodigde specialistische inhuur, in de orde grootte van één tot enkele tonnen bedragen.

b. Risico's

Voor het bepalen van risico's en het beheersen ervan bestaan meerdere methoden. In onderstaande opsomming worden de belangrijkste risico's voor dit proces benoemd.

- **Politiek bestuurlijke risico's:** De gemeenteraad heeft het college met de besluitvorming over het Projectakkoord een opdracht verleend. Als het college deze opdracht niet uitvoert kan dat leiden tot verstoorde verhoudingen tussen het college de gemeenteraad.
- **Procedurele risico's:** Met het door laten lopen van de bestemmingsplanprocedures en de beroepsprocedures bij de Raad van State kan een onherroepelijk bestemmingsplan ontstaan. Op grond daarvan kan Schrama BV het plan 'De Zeven Dorpelingen' realiseren. Door de uitspraak over de VoVo is het niet meer mogelijk dat Schrama BV een omgevingsvergunning krijgt voor het plan 'De Zeven Dorpelingen' voordat de RvS uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure. **Financiële risico's:** indien een ontwikkeling niet of gewijzigd door kan gaan omdat de gemeente zich niet houdt aan privaatrechtelijke contracten, dan worden er tegemoetkomingen gevraagd of schadeclaims door Schrama BV. bij de gemeente ingediend. Indicatief gaat het om respectievelijk enkele tonnen en om enkele miljoenen euro's. Er zijn daarnaast mogelijk ook directe planschaderisico's als teruggevallen wordt op eerdere bestemmingsplannen. Bij de uitwerking van de scenario's worden de financiële risico's inzichtelijk gemaakt zodat voordat er definitieve besluitvorming over het betreffende scenario plaatsvindt de

gemeenteraad dit mee kan nemen in zijn overwegingen voor de besluitvorming. Verder hebben alle alternatieve scenario's invloed op de vastgestelde grondexploitatie. Reeds gemaakte gemeentelijke plankosten dienen in één keer te worden afgeschreven en ook de grondopbrengsten van Harmonielocatie worden naar alle waarschijnlijkheid lager. Dit is afhankelijk van de eventuele nieuw invulling qua bestemming en bouwvolume.

- **Planningsrisico's:** De huidige procedures leiden tot vertraging in de planning. Indien er één of meerdere scenario's worden onderzocht en/of er nieuwe of aangepaste bouwplannen en bestemmingsplannen gemaakt en in procedure gebracht moeten worden, heeft dit jaren vertraging tot gevolg.
- **Communicatierisico:** De huidige gemeenteraad heeft een koers uitgezet die anders is dan de besluitvorming van de vorige gemeenteraad. Het college heeft ook tot taak om de continuïteit in bestuur te waarborgen. Daarom wordt het bestemmingsplan vooralsnog nog steeds verdedigd bij de RvS, zolang de gemeenteraad geen ander besluit heeft genomen.

c. Organisatie

Het project kent een aantal betrokken partijen: een projectontwikkelaar/belegger, een supermarkt (Aldi) en andere huurders, bewoners, de gemeente (raad, college, ambtelijke organisatie, externe bureaus), direct belanghebbenden, inwoners, maatschappelijke organisaties etc. Allemaal hebben ze in meer of mindere mate een rol. Vroeger was de overheid de belangrijkste speler en trok die veel naar zich toe. In de huidige tijd ligt het initiatief meer bij initiatiefnemers en komt de overheid meer in een faciliterende rol. Het is van belang dat in deze fase taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen partijen goed belegd zijn. De gemeente zou een meer faciliterende rol moeten kiezen en het gesprek tussen partijen over de meest wenselijke oplossing kunnen faciliteren.

d. Tijd

Er wordt al 40 jaar gesproken over plannen voor het centrum van Bergen. In 2015 is een aanbesteding geweest voor het gehele gebied. Die is, mede door de crisis, mislukt. Het uitvoeren van het plan 'de 7 Dorpelingen' leidt het snelst tot een ruimtelijke ontwikkeling op de Harmonielocatie. Bij een start bouw medio/eind 2019, zou het project in 2021 gereed kunnen zijn. Bij een aanpassing van het bouwplan binnen de ruimte van het bestemmingsplan treedt een vertraging van ongeveer een half jaar op. Indien er een volledig nieuw bouwplan ontwikkeld moet worden en een nieuw bestemmingsplan dan is de vertraging vermoedelijk twee jaar of langer. Dan is inmiddels de nieuwe Omgevingswet mogelijk van kracht.

Het onderzoeken van één of meer scenario's gaat enkele maanden tijd kosten. De vraag is of die tijd er nog wel is omdat vooralsnog de beroepsprocedures doorlopen en er over enkele maanden uitspraken van de RvS en de rechtbank Haarlem zullen volgen. Deze uitspraken beperken de keuzemogelijkheid die college en gemeenteraad uiteindelijk hebben. Dit criterium is samen met het criterium financiën: de kosten die de keuze voor één der scenario's met zich mee gaan brengen de belangrijkste kritische succesfactor van het proces van de komende maanden en van het project voor de Harmonielocatie.

e. Informatie/Communicatie

Een goede onderlinge informatievoorziening en goede communicatie tussen partijen intern en extern zijn wezenlijk voor het slagen van een proces of project. Dat betekent een procesmedewerker die de informatiestromen beheert en een communicatieadviseur die een communicatiestrategie ontwerpt en die ook laat uitvoeren. Het is funest voor een proces en project als partijen er te laat bij betrokken worden of niet alle beschikbare informatie krijgen.



f. Kwaliteit

De gemeente behartigt het algemeen belang. Zij heeft de langste scope. Immers een projectontwikkelaar ontwikkelt voor de korte termijn. Maar de gemeente en haar inwoners kijken naar de lange termijn. Er ligt een Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en een Masterplan Mooi Bergen 2.0 uit 2014; er ligt een Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 uit 2015. Deze fungeren als toetsingskader voor de ruimtelijke plannen. Het plan van de projectontwikkelaar moet daar in passen.

8. (Beoogd) Resultaat

Het beoogde resultaat is dat op de Harmonielocatie, als onderdeel van het totale dorpsplein in Bergen, een vastgoedontwikkeling komt die voldoet aan de kwaliteitscriteria zoals die in 2014 en 2015 zijn beschreven. Een vastgoedontwikkeling die voorziet in een behoefte aan woon-, werk-, winkel-, maatschappelijke en andere functies in Bergen en die op grond van een (intensief) proces tussen verschillende partijen in Bergen uiteindelijk leidt tot een breed gedragen plan waardoor de juridische instrumenten niet meer nodig zijn.