

## RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	18 december 2018
Zaaknummer	:	BB18.00648
Voorstelnummer	:	RAAD180222
Commissie	:	Algemene raadscommissie
Commissie	:	27 november 2018
Soort agendering	:	Ter advisering
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	
Telefoonnummer	:	
Bijlagen:	:	

**Onderwerp:** – Scenario's 7 Dorpelingen

### Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. te kiezen voor (de) scenario(s) #.
2. het college de opdracht te geven (de) scenario(s) # verder uit te werken waarbij geldt dat indien gekozen wordt voor scenario 3 (intrekkingsbesluit) de raad uiterlijk in de week van 14 januari 2019 moet beslissen.
3. de begrotingswijziging "21 onderzoek alternatieve scenario's harmonielocatie" vast te stellen.

### Geheimhouding

- Nee  
 Ja

## RAADSVOORSTEL

### 1 INLEIDING

Dit voorstel heeft betrekking op de Harmonielocatie in Bergen.

Op 9 november 2017 heeft uw raad voor dit gebied een bestemmingsplan vastgesteld dat uitgaat van de realisatie van een supermarkt, een parkeergarage, een maatschappelijke functie en woningen.

In de raadsvergadering van 31 mei 2018 heeft uw raad een motie aangenomen waarin ons college o.a. gevraagd wordt met een raadsvoorstel voor een intrekingsbesluit te komen. Op 12 juli 2018 heeft uw raad, als onderdeel van het Projectakkoord, ons college de opdracht gegeven “de mogelijkheden te onderzoeken om met alternatieve scenario’s te komen en deze aan uw raad voor te leggen”.

Bij memo van 6 november 2018 zijn vier scenario’s aan uw raad geschetst. In dit memo worden de scenario’s op hoofdlijnen beschreven.

Bij memo van 13 november 2018 worden de gevolgen van de schorsing van het bestemmingsplan door de RvS en de proceduretijd van een intrekingsbesluit geschetst. Op 22 november is op grond van adviezen van PAS BV en Houthoff een oplegnotitie aan uw raad gezonden. In de oplegnotitie worden de financiële en juridische consequenties van de vier scenario’s samengevat.

Op 27 november 2018 zijn de memo’s en de oplegnotitie in de ARC besproken.

Op basis van de aan u geleverde memo’s, de oplegnotitie en de beraadslagingen tijdens de ARC van 27 november wordt uw raad voorgesteld een keuze te maken tussen de scenario’s of een combinatie daarvan en ons college de opdracht te geven het (de) gekozen scenario(s) uit te laten werken en het (de) uitgewerkte scenario(s) voor te leggen aan uw raad. Hierbij geldt dat indien uw raad kiest voor scenario 3 (intrekingsbesluit), uw raad in de week van 14 januari 2019 een besluit dient te nemen. Omdat de uitwerking van het gekozen scenario tevens nieuwe werkzaamheden en dus (advies)kosten met zich meebrengt, wordt uw raad tevens voorgesteld de daarbij behorende begrotingswijziging vast te stellen.

#### 1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

Een keuze maakt tussen de vier aangereikte scenario’s en ons college de opdracht geeft dit (deze) scenario(s) verder uit te werken.

### 2 KEUZERUIMTE

Het is uw raad die kiest. In het projectakkoord heeft uw raad ons verzocht met alternatieven voor het vastgestelde bestemmingsplan te komen.

#### 2.1 Beleidskaders

Structuurvisie, bestemmingsplan, motie van 31 mei 2018 en projectakkoord.

### 2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: n.v.t.

### 2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten: het bestemmingsplan "7 Dorpelingen" en de structuurvisie, de motie van 31 mei 2018 en het projectakkoord.

### 2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving: n.v.t.

## 3 ADVIES

### 3.1 Toelichting op het advies

In de memo's en de oplegnotitie welke als bijlage bij dit voorstel zijn gevoegd hebben wij u vier scenario's voorgelegd. Het betreft de volgende scenario's, waarbij opgemerkt dat een combinatie van scenario's ook mogelijk is:

1. Co-creatie
2. Planaanpassing
3. Intrekkingsbesluit
4. De 7 Dorpelingen

**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. 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.

**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.

**Intrekkingsbesluit:** de gemeente bereidt een intrekkingsbesluit voor. Het intrekkingsbesluit

moet gebaseerd zijn op nieuwe feiten. Het expertteam heeft twee titels gesuggereerd: distributie planologische ruimte en grondwaarde. Het opstellen van een intrekingsbesluit kost enkele maanden. De procedure is als volgt: de gemeenteraad neemt een concept intrekingsbesluit, vervolgens wordt dat 6 weken ter visie gelegd, vervolgens neemt de gemeenteraad het intrekingsbesluit. Dit besluit is vervolgens 6 weken vatbaar voor bezwaar en beroep. Het intrekingsbesluit kan worden meegewogen door de RvS in de lopende beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Daarvoor is het wel nodig dat het intrekingsbesluit vòòr de zitting in februari door uw raad genomen wordt. Schrama BV zal een schadeclaim voor gemaakte plankosten en contractuele verplichtingen indienen bij de gemeente.

**De 7 dorpingen:** in dit scenario voert het college van B&W het raadsbesluit van 9 november 2017 uit. Op de zitting in februari 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.

De verwachte financiële consequenties per scenario:

Overzicht financiële consequenties (miljoen €)	scenario 1 Co-creatie	scenario 2 Plan aanpassing	scenario 3 Intrekings besluit	scenario 4 De 7 Dorpingen
A Negatief effect voor de grondexploitatie van de gemeente (NCW)	€ -1,0	€ -0,9	€ -0,6	€ -0,1
B Negatief effect voor opstalexploitatie ontwikkelaar	€ -0,6	€ -0,4	€ -1,0	€ -
C Negatief effect voor verhuurders en ondernemers vastgoed*	€ -1,3	€ -1,3	€ -1,4	€ -
<b>Saldo miljoen €</b>	<b>€ -2,9</b>	<b>€ -2,6</b>	<b>€ -2,9</b>	<b>€ -0,1</b>

\* parkeerexploitatie en supermarkt exploitatie

De scenario's zijn door Houthoff op privaatrechtelijke aspecten geanalyseerd. Houthoff komt tot de conclusie dat scenario 4 voor de gemeente geen aanwijsbaar risico oplevert. De scenario's 1 en 2 zijn onderhandelingstrajecten waarbij het risico van te voren niet in te schatten is. De mogelijkheden voor de gemeente tot het behalen van een zo gunstig mogelijk onderhandelingsresultaat worden ook bepaald door de uitkomst van scenario 3. In scenario 3 zijn de risico's binnen de privaatrechtelijke verhouding tussen gemeente en Schrama BV het grootst.

### 3.2 Overwegingen van het college

Ons college is van mening dat het aan uw raad is een keuze te maken tussen de scenario's

### 3.3 Regionale samenwerking en couleur locale

Het betreft een Bergens vraagstuk.

### 3.4 Participatie, samenspel

n.v.t.

### 3.5 Risico's

Verwezen wordt naar 3.1

### 3.6 Financiën

Verwezen wordt naar 3.1

Voor wat betreft de begrotingswijziging geldt het volgende:

Een keuze voor een (de) scenario(s) leidt tot nieuwe werkzaamheden en dus (advies)kosten. Om die reden wordt uw raad geadviseerd de begrotingswijziging vast te stellen. Het betreft een voorlopige inschatting van de extra kosten voor inhuur externe specialisten. Als later blijkt dat er meer budget nodig is voor de verdere uitwerking dan wordt dit indien nodig aan uw raad voorgelegd. Voorlopig worden de extra kosten betreffende inhuur van externe specialisten geschat op € 85.000,- in 2018 en € 165.000,- in 2019.

	<b>2018</b>
PAS	15.000
Houthoff advocaatkosten	10.000
Advocaatkosten mogelijk intrekingsbesluit	10.000
taxatiekosten hertaxatie	15.000
	<b>50.000</b>
	<b>2019</b>
Advocaatkosten mogelijk intrekingsbesluit	50.000
projectleider (100K in grex 2019)	
RO advocaat	20.000
Advocaatkosten beoordelen schadeclaims	20.000
Inhuur specialisten beoordelen schadeclaims	25.000
	<b>115.000</b>
Totaal	<b>165.000</b>

### 3.7 Inkoop

n.v.t.

### 3.8 Juridische Zaken

Zie onder 3.1

### 3.9 Communicatie

n.v.t.

### 3.10 Duurzaamheid

n.v.t.

### 3.11 Veiligheid

n.v.t.

#### **4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE**

Afhankelijk van het (de) gekozen scenario(s), start ons college direct na de het raadsbesluit met de uitwerking. Bij de keuze voor scenario 3 (intrekkingsbesluit) dient uw raad in de week van 14 januari 2019 een besluit te nemen.

#### **5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

1. Memo 6 november 2018
2. Memo 13 november 2018
3. Oplegnotitie 22 november 2018
4. Begrotingswijziging

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor  
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp  
burgemeester