



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 januari 2023
Voorstelnummer	D570500
Datum raadsvoorstel	29 november 2022
Portefeuillehouder(s)	Ernest Briët
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	19 januari 2023
Soort agendering	Oordeelsvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Arie Hogendoorn
Datum B&W besluit	22 november 2023
Bijlagen:	3

Onderwerp : **Stedenbouwkundige visie Schoorl-centrum**

Voorgesteld besluit

De stedenbouwkundige visie voor Schoorl-centrum vast te stellen.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Uw raad heeft in 2017 de Visie Dorpshart 2017 vastgesteld voor Schoorl-centrum. In deze Dorpsvisie zijn o.a. de volgende keuzes gemaakt (citaat):

1. het dorpshart, als kernwinkelgebied, moet compacter worden De centrumzone tussen Klimduin, kerk en hoek Sportlaan-Laanweg wordt ontwikkelzone dorpshart. In deze ontwikkelzone is ruimte voor herstructurering ten behoeve van de functie centrumdoeleinden, waaronder wonen, detailhandel, horeca, hotelsector en zakelijke dienstverlening.
2. het parkeerterrein beter en intensiever benutten voor wonen en parkeren in en nabij het centrum, met behoud van de huidige parkeercapaciteit.
3. de woonbestemming onderaan het Klimduin aan de Duinvoetweg verbreden ten behoeve van een compacter centrumgebied met centrumfuncties (winkels, horeca).

Deze keuzes moesten verder worden uitgewerkt. Dat is in deze stedenbouwkundige visie gebeurd.

Tevens zijn er bij de gemeente verzoeken binnengekomen die betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorpscentrum. Daarop moest een antwoord komen. Dit heeft mede geleid tot opstelling van een stedenbouwkundige visie voor Schoorl-centrum. Een stedenbouwkundige visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling c.q. herstructurering van een bepaald gebied. Meestal wordt na de stedenbouwkundige visie een z.g. beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan geeft de leidende principes voor de bebouwing en de architectuur van dat gebied. Het is aan te bevelen om een dergelijk plan ook voor Schoorl-centrum op te stellen als de stedenbouwkundige visie is vastgesteld.

Een stedenbouwkundige visie geeft nog geen financiële uitwerking voor het gebied. Dat komt aan de orde bij de uitwerking van de deelplannen. Met de vaststelling worden dus geen financiële budgetten beschikbaar worden gesteld.

Door middel van drie participatie-avonden zijn bewoners en ondernemers bij de voorbereiding van de stedenbouwkundige visie betrokken geweest. Tevens is de concept-visie in een raadsinformatieavond aan de raad gepresenteerd. Dat werd positief ontvangen. Het is nu zover dat de visie door uw raad kan worden vastgesteld. Ons college zal daarna zo spoedig mogelijk met de uitvoering starten.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Dit voorstel is een uitwerking van de in 2017 door uw raad vastgestelde Dorpsvisie.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De laatste twee jaar zijn er particuliere ruimtelijke initiatieven geweest voor het centrum van Schoorl. Om deze initiatieven te kunnen beoordelen is een richtinggevend document nodig. Het bestaande bestemmingsplan van 2009 heeft nl slechts de destijds bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast dienden de keuzes, die in de Visie Dorpshart 2017 zijn gemaakt (zie inleiding), nog verder te worden uitgewerkt. Deze stedenbouwkundige visie geeft houvast voor de komende jaren. Het zoomt in op het centrumgebied tussen -zeg maar- het oude politiebureau en de kerk.

Het winkelgebied wordt compacter geconcentreerd aan het begin van de Heereweg. Dit gaat zorgen voor minder leegstand waardoor er een levendiger centrum ontstaat.

Rondom het Klimduin wordt de bijzondere plek geaccentueerd met een rijker aanbod aan horeca in de plint van de gebouwen. Door de sloop van het oude postkantoor kan ter hoogte van de Paardenmarkt een mooi plein worden gerealiseerd. Dat was ook de wens van de gemeenteraad.

De overige ruimte (met name tussen de Paardenmarkt en de Viersprong) wordt ingevuld met **de bouw van woningen**. De nieuwe woningen maken het voor jonge mensen mogelijk om in het dorp te blijven wonen.

In de huidige opzet van het plan zouden ca 150 woningen/appartementen gerealiseerd kunnen worden:

- 3 woningen op de locatie van het oude politiebureau
- ca 40 appartementen op de locatie aan de Sportlaan.
- ca 110 appartementen in het gebied tussen de Paardenmarkt en de Viersprong.

Daarmee kan er een grote boost aan de ontwikkeling van Schoorl gegeven worden. Overigens is het plan ook voorgelegd aan de welstandscommissie. Dat is o.a. gedaan vanwege de vraag hoeveel woonlagen in Schoorl-centrum acceptabel zijn. In het plan is rekening gehouden met 3 lagen plus een kap. Voor de welstandscommissie was dat geen probleem. De commissie vond het een mooi plan.

Belangrijk onderdeel van dit plan is de bouw van woningen langs de Sportlaan. Deze gronden zijn grotendeels in eigendom van de gemeente. Om het parkeren op te vangen is een **parkeergarage** aan de noordkant van de Sportlaan gesitueerd. Daarmee wordt de parkeerbehoefte compacter opgelost en komt er ruimte vrij voor de bouw van woningen aan de Sportlaan.

De bouw en exploitatie van de parkeergarage brengt een aanzienlijke investering en exploitatiekosten met zich mee. Dit kan een structurele last voor de gemeente met zich meebrengen. Dat vraagt om een gedegen onderzoek naar de financiële haalbaarheid en exploitatiemogelijkheden. Onder "Financiën" wordt dit verder toegelicht.

Het plan is voorzien van een **fasering** c.q. deelgebieden. In deelgebied 1 kan in ieder geval de locatie van het oude politiebureau bebouwd worden. Daarnaast kan de parkeergarage gebouwd worden, om de volgende ontwikkelingen aan de Sportlaan mogelijk te maken. Bij de grotere plannen in de deelgebieden 2 en 3 zal de fasering van belang zijn om te voorkomen dat Schoorl-centrum in een grote bouwput verandert. Kleinschalige particuliere initiatieven zoals van Honky Tonk kunnen wel gelijktijdig plaatsvinden.

De Stedenbouwkundige visie biedt houvast om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en in procedure te brengen. Deze ontwikkelingen worden deels gerealiseerd op gemeentegrond (langs de Sportlaan). Voor het merendeel echter gaat het om particuliere grond. Afhankelijk



van de schaalgrootte zal dit kunnen met een omgevingsvergunning of een bestemmings- of omgevingsplan herziening. Daarbij worden alle initiatieven getoetst aan de Dorpsvisie 2017 en de Stedenbouwkundige visie School Centrum naast het reguliere beleid zoals bijvoorbeeld; de woonvisie, welstand, parkeerbeleid.

Tenslotte: tijdens de laatste participatieavond was veelal het geluid te horen: een mooi plan, maar gaat dit nu ook werkelijkheid worden? Kortom, gaat de gemeente dit nu ook echt realiseren? Er wordt namelijk al zo lang gepraat....Het is van groot belang dat college en de raad dat inderdaad "uitstralen". Dat zal namelijk ook andere partijen aanmoedigen plannen te ontwikkelen en te realiseren.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

1. De parkeergarage niet realiseren heeft tot gevolg dat de verdere ontwikkeling aan de Sportlaan onmogelijk is. Bovendien blijft het dorp dan aan die kant een onaf-karakter hebben (niet alzijdig zoals in de stedenbouwkundige visie is aangegeven).
2. Helemaal niets doen zal onherroepelijk tot verdere verloedering van het dorpscentrum leiden.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

nvt

RISICO'S

Een risico is dat bebouwing tot bezwaarschriftenprocedures kan leiden. Dat kan weer behoorlijke vertraging (met bijkomende frustratie) tot gevolg hebben. Verder zijn in deze periode aanzienlijke prijsstijgingen mogelijk.

FINANCIËN

Bij uitwerking en realisatie van projecten op basis van de stedenbouwkundige visie is onderscheid te maken tussen enerzijds de particuliere initiatieven (fase 3 gedeeltelijk, 4 en 5) en de ontwikkeling van gemeentelijke gronden (fase 1, 2 en 3 gedeeltelijk).

Ontwikkeling van particulier eigendom:

Particuliere initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan en de gemeente verhaalt project specifieke kosten met kostenverhaal. De nog te maken afspraken hierover worden vastgelegd in overeenkomsten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Ontwikkeling van gemeentelijk eigendom:

Voor de gronden in eigendom van de gemeente geldt dat hierbij onderscheid te maken is in:

- a. Grondontwikkeling en -exploitatie voor de woningbouw en omliggende openbare ruimte
- b. Vastgoedontwikkeling en -exploitatie van de parkeergarage binnen het grondexploitatiegebied.



Er is op hoofdlijnen een financiële analyse gemaakt van zowel de gemeentelijke grondontwikkeling als de realisatie en exploitatie van de parkeergarage. Opgemerkt wordt dat ontwikkeling door de gemeente nader uitwerking en onderzoek behoeft. De visie biedt hiervoor het handvat. Bij gemeentelijke projecten als grondexploitaties en investeringen heeft de gemeenteraad het laatste woord als het gaat om de ruimtelijke en financiële kaders. Het vaststellen van de visie houdt niet in dat er middelen ter beschikking worden gesteld door de gemeenteraad. Aan iedere vervolgstap, deelproject cq. fase ligt een nadere financiële uitwerking ten grondslag passend bij de fase van het project. In de onderstaande tabel zijn de financiële effecten van de analyse voor de gemeente Bergen weergegeven en deze worden vervolgens nader tekstueel toegelicht.

hiervoor het handvat. Bij gemeentelijke projecten als grondexploitaties en investeringen heeft de gemeenteraad het laatste woord als het gaat om de ruimtelijke en financiële kaders. Het vaststellen van de visie houdt niet in dat er middelen ter beschikking worden gesteld door de gemeenteraad. Aan iedere vervolgstap, deelproject cq. fase ligt een nadere financiële uitwerking ten grondslag passend bij de fase van het project. In de onderstaande tabel zijn de financiële effecten van de analyse voor de gemeente Bergen weergegeven en deze worden vervolgens nader tekstueel toegelicht.

Omschrijving	Bedrag	Incidenteel / Structureel
Verwacht effect financiële verkenning grondexploitatie gemeentelijke grondeigendom langs de Sportlaan	Ca. € 400.000 negatief	Incidenteel
Verwacht effect realisatie en exploitatie parkeergarage aan de Sportlaan	Ca. € 300.000 negatief	Structureel

Grondontwikkeling en -exploitatie

De grondontwikkeling betreft naast de herinrichting van de openbare ruimte ook de grondverkoop ten behoeve van woningbouw (fase 1, 2 en 3 gedeeltelijk). Op basis van kengetallen is een globale grondexploitatieberekening gemaakt voor de gemeentelijke grondeigendommen. Op totaal niveau laat deze globale verkenning een eindprognose zien met een incidenteel tekort van ca. € 400.000. Dit heeft te maken met het feit dat er een beperkt programma wordt gerealiseerd op gemeentelijke grond (ca. 40% van het beschreven programma). Het programma en de geraamde civieltechnische kosten en opbrengsten gronduitgifte zijn indicatief en hiervoor geldt dat bij uitwerking nog separate besluitvorming plaatsheeft inclusief een onderbouwing van de financiële haalbaarheid ten tijde van het planologisch besluit (bestemmingsplan/omgevingsplan).

Vastgoedontwikkeling en -exploitatie parkeergarage

Om de woningbouw mogelijk te maken is op het noordelijk deel van de huidige parkeerplaats de parkeergarage gesitueerd. In de visie is een garage voorgesteld die uitgaat van één laag verdiept en twee lagen bovengronds.

Voor de realisatie en exploitatie is een globale financiële verkenning gemaakt voor de situatie dat de gemeente vastgoed zijnde de parkeergarage realiseert en exploiteert. Realisatie van de parkeergarage houdt in dat de 197 huidige parkeerplaatsen op maaiveld vervallen en dat deze worden verplaatst naar de parkeergarage. Uitgaande van 277 parkeerplaatsen in de garage betekent dit een toename van 80 parkeerplekken. De uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen is noodzakelijk om aan de verplichte parkeernorm te voldoen als gevolg van de nieuw te realiseren woningen.



In Schoorl is er sprake van betaald parkeren. Dit gegeven tezamen met het parkeerbeleid is uitgangspunt geweest voor een financiële analyse op kengetallen. De exploitatie van een parkeerplek in een gebouwde parkeervoorziening is duurder dan die van een parkeerplaats op maaiveld. Dit als gevolg van rente en afschrijving over de investering, periodiek groot onderhoud en jaarlijks onderhoud. Deze exploitatielasten zijn berekend op ca. € 300.000 gemiddeld per jaar en daarmee is in de gemeentelijke exploitatie een structureel negatief effect van ca. € 300.000.

Nader onderzoek is noodzakelijk om meer financieel inzicht te krijgen in de wijze waarop en door wie de parkeergarage gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden. Vragen die in dergelijk onderzoek aan de orde komen zijn:

- Wie realiseert en exploiteert de parkeergarage: de gemeente Bergen zelf of is de exploitatie interessant voor een commerciële partij?
- In geval van gemeentelijke exploitatie: welke bezettingsgraad is te halen, tegen welk tarief, tijdvakken betaald parkeren, wat is het investeringsbedrag, welke fiscale aspecten en daarbij behorende financiële effecten zijn er te verwachten? Denk aan BTW, vennootschapsbelasting en structurele effecten op de gemeentebegroting als gevolg van exploitatielasten en parkeerinkomsten etc.
- Een onderzoek komt naar hoe de structurele negatieve exploitatie zich verhoudt tot de overige nog ter besluitvorming voor te leggen plannen in Schoorl en het overige nog op te stellen (nieuw) beleid op andere beleidsterreinen waarbij een structurele financiële impact op de lange termijn wordt voorzien.

De volgende aspecten worden hierin meegenomen.

Exploitatie door gemeente	Exploitatie door derde
De gemeente heeft vanuit financieel oogpunt invloed heeft op het gebruik door vergunninghouders en betalende bezoekers, de tarieven, een lange termijnexploitatie.	De investering voor de bouw van de parkeergarage komt niet ten laste van de financiële middelen van de gemeente.
Vanuit maatschappelijk oogpunt levert de parkeergarage ook een bijdrage zoals aanjager voor de gebiedsontwikkeling en betaalbare woningbouw, verbetering ruimtelijke kwaliteit in Schoorl.	De renten, afschrijving en onderhoud van de parkeergarage zijn geen structurele last voor de gemeentebegroting
De gemeente vindt het belangrijk omwonenden een parkeergelegenheid aan te bieden binnen redelijke afstand van de woning. In geval van commerciële exploitatie moeten hierover afspraken gemaakt worden voor vergunninghouders.	Gemeente heeft beperkt tot geen invloed op de parkeertarieven en openingstijden van de garage
De gemeente behoudt de inkomsten van het betaald parkeren als inkomst in de algemene middelen + 80 parkeerplaatsen extra	Gemeente heeft structureel minder parkeerinkomsten

Ten opzichte van de historische opbrengsten (197 parkeerplaatsen) is het wellicht mogelijk een meeropbrengst te realiseren als gevolg van toename van het aantal parkeerplekken. Dergelijke meeropbrengst is bijvoorbeeld afhankelijk van de bezettingsgraad (dubbelgebruik) en de tariefstelling (bedrag per uur en aantal betaaluren). Diverse scenario's voor realisatie en exploitatie worden onderzocht en afgewogen bij de planuitwerking en worden voorgelegd ter besluitvorming.

De stedenbouwkundige visie biedt een duidelijk kader voor nader onderzoek naar de verschijningsvorm en wijze van exploitatie van de parkeergarage. Het "stapelen" van parkeerplekken creëert mogelijkheden om de Sportlaan een andere uitstraling te geven.

DUURZAAMHEID

De uitgangspunten van het Beleid- en uitvoeringsplan Klimaatadaptatie en Natuurinclusief Bouwen, dat naar verwachting in het voorjaar 2023 aan College en Raad wordt voorgelegd, zullen worden meegenomen in de verdere concretisering van de visie richting bijvoorbeeld een bestemmingsplan.

PARTICIPATIE

Tijdens het proces van totstandkoming van de stedenbouwkundige visie hebben ondernemers en bewoners alle gelegenheid gehad om mee te denken en commentaar te geven. Er zijn drie participatie-avonden gehouden, waarvan de laatste in mei fysiek was. Tevens kon na elke avond nog aanvullend worden gereageerd per mail.

Een overzicht van de reacties op en na de laatste avond is bijgevoegd.

Ook door de Fietsersbond was een reactie ingediend. Met een vertegenwoordiger van de Fietsersbond is tevens een gesprek gevoerd.

Inmiddels is er een nieuwe reactie binnengekomen van de Fietsersbond. Daarin wordt betreurd dat niets wordt gedaan met het parkeerterrein achter de Jumbo. Eerder is echter al aangegeven dat die discussie door de raad is gevoerd en dat dat niet tot een wijziging heeft geleid. Daarnaast is de Fietsersbond van mening dat de parkeergarage een aanzuigende werking zal hebben op toeristen. Men wil bijvoorbeeld een transferium. De parkeergarage doet echter niet meer dan de huidige openbare parkeerplaats aan de Sportlaan vervangen. Deze parkeerplaats wordt ook door omwonenden gebruikt. Dat geldt dus ook voor de parkeergarage. De aanvullende 80 parkeerplaatsen zijn primair bedoeld voor de bewoners van de nieuw te bouwen appartementen aan de Sportlaan.

Tenslotte is de vraag gesteld waar de fietsvoorzieningen komen en de fietsrotonde. Tijdens de participatie-avonden is telkenmale aangegeven dat de aanleg van fietsvoorzieningen wordt meegenomen in het reeds door de raad vastgestelde plan voor de inrichting van de openbare ruimte. De stedenbouwkundige visie "respecteert" dat plan, maar geeft niet tot in detail aan wat er op dat punt allemaal wordt meegenomen. Daar is een stedenbouwkundige visie niet voor bedoeld.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan zal met fase 1 worden begonnen, d.w.z. ontwikkeling van de bouwlocatie van het oude politiebureau en onderzoek naar de bouw van een parkeergarage. Daarnaast kunnen kleinschalige particuliere initiatieven ook worden behandeld.

BIJLAGEN

1. De stedenbouwkundige visie Schoorl-centrum
2. Visie Dorpshart 2017
3. Reacties op zienswijzen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester



gemeente BERGEN