

Aan: Gemeente Bergen
Onderwerp: Mooi Bergen – Dorpsplein, aanvullende informatie
Datum: 21 januari 2023
Van: Plannen en Projecten

Inleiding

In de oordeelsvormende raadscommissie op 19 januari jl. is verzocht om nadere informatie over de plannen voor het Dorpsplein. De betreffende documenten zijn reeds op RIS geplaatst. In deze memo volgt een nadere toelichting op de informatie.

Aanvullende stukken

Inmiddels hebt u aanvullend de volgende stukken ontvangen

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0
- Beeldkwaliteitsplan
- Memo Ruimtelijke Randvoorwaarden
- Beoordeling Q-team (bijlage 1 van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing, GRO)
- Welstandsadviezen
- Bijlagen van de GRO, waaronder bijlage 1 de beoordeling van het plan door het mini Q-team

Dictum

In de ARC van 19 januari werd terecht opgemerkt dat in het raadsvoorstel abusievelijk instemming wordt gevraagd met het collegebesluit. Aan de raad wordt geen instemming gevraagd, maar er wordt aan de raad gevraagd om met het college te constateren dat de toetsing van het plan aan de gestelde kaders positief uitvalt en de raad dus kan instemmen met het plan.

Ruimtelijke Randvoorwaarden

Het college heeft in 2020 de ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld. Dit is een nadere uitwerking van de structuurvisie en het beeldkwaliteitsplan. In de door het college vastgestelde memo Ruimtelijke Randvoorwaarden Dorpsplein staat onder andere:

- Aanleiding

Hierin wordt het proces, het betrekken van de leden beschreven en dat de basis van de memo ligt in de door de raad vastgestelde Structuurvisie en Beeldkwaliteitskader. Het is daarmee een precisering van genoemde stukken

- Ruimtelijke randvoorwaarden

1. Zoek aansluiting bij de Bergense maat

Hierin staat in tegenstelling tot de Structuurvisie en Beeldkwaliteitskader dat de bouwhoogte 5 lagen mag tellen in plaats van maximaal 4. Verder wordt aandacht gevraagd voor pleinfunctie, korrelgrootte en schaduwwerking.

2. Functies en filialen naar Bergense behoefte

Dit betreft de exploitatie en niet het plan.

3. Verkeer

Dit betreft de Openbare Inrichting, waarvoor vanwege het algemeen belang een apart deelproject is opgestart en niet betrekking heeft op het plan.

4. Parkeren

Dit onderwerp overschrijdt in de memo het plan en gaat over Bergen Centrum. Ook dit onderwerp valt onder het deelproject Openbare Inrichting.

- Proces

Deze uitgangspunten worden verwerkt in een aanvraag omgevingsvergunning door de ontwikkelaar op het Dorpsplein.

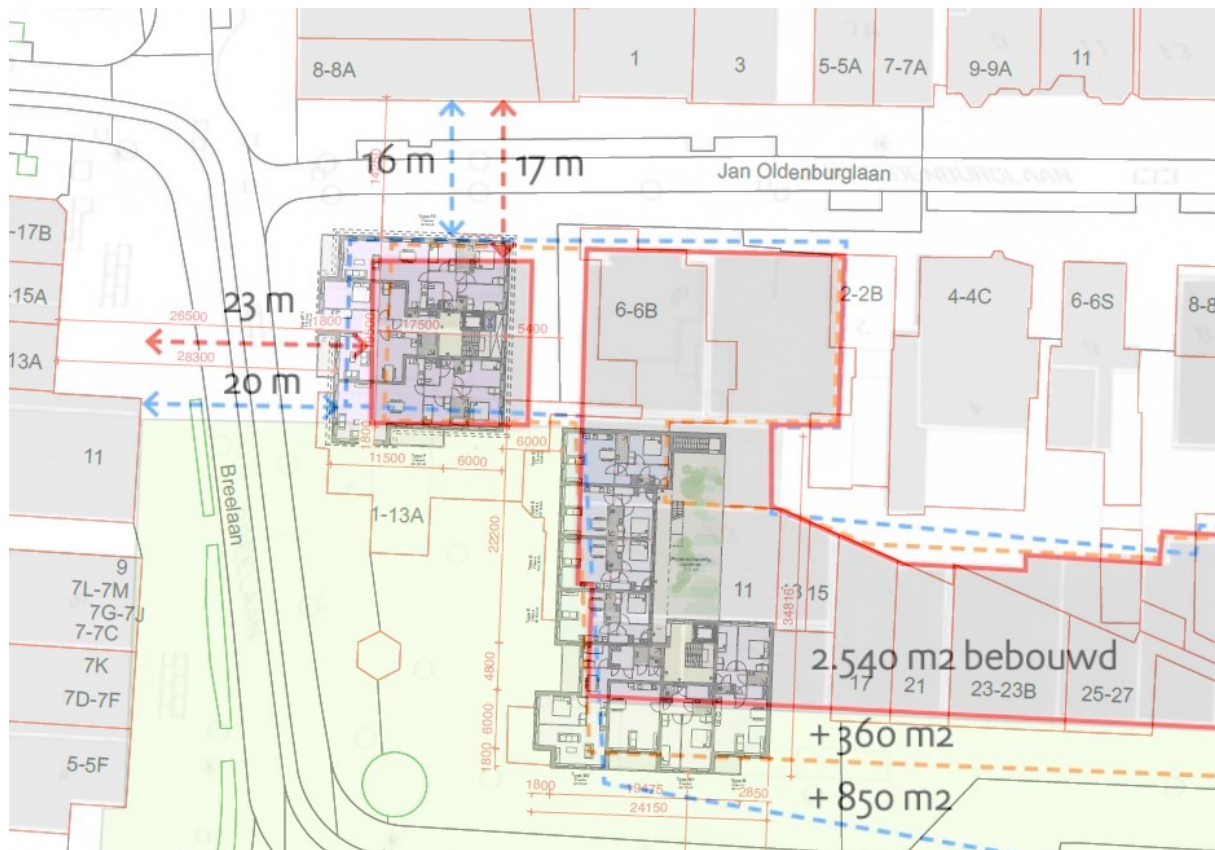
Het memo Ruimtelijke Randvoorwaarden wijkt niet af van de raadsaders en heeft hiermee geen directe invloed gehad op het gepresenteerde plan.

Oppervlak

In de beoordeling door het mini Q-team, bestaande uit de gemandateerde van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de gemeentelijke stedenbouwkundige, staat onder andere:

Toetsing van de plancontouren aan de hand van Mooi Bergen 2.0 en maatvoering

De footprint van het plan is globaal vergeleken met de stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0 die in de raadsvergadering van 1 oktober 2015 is vastgesteld als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen, met de aantekening dat deze 'niet in beton is gegoten of tot de laatste centimeter is uitgekristalliseerd'. De contouren borgen de realisatie van het stedenbouwkundige haltermodel.



Op bovenstaande tekening is de verschuiving van het bouwplan ten opzichte van de structuurvisie weergegeven

- Het 'Signaal' is wat naar de westkant geschoven zodat de doorloop van het Dorpsplein naar de Jan Oldenburglaan voldoende breedte houdt. Zo heeft ook de openbare ruimte bij Julie's meer ruimte gekregen;
- Zowel het 'Signaal' als het Dreefgebouw hebben een wat grotere footprint, voornamelijk om aan de eis van het Beeldkwaliteitskader te voldoen dat buitenruimtes binnen de gevellijn moeten vallen; de gevellijn is daartoe in de modellering van de architectuur plaatselijk wat naar buiten gebracht.
- De zuidwestelijke hoek van het Plein/Dreefgebouw is nog wat verder naar buiten geschoven, juist om het Dorpsplein een wat sterkere afkadering te geven, wat de intimiteit van het Plein als stedelijke (dorpse) verblijfsruimte bevordert.

Geconcludeerd kan worden dat het de maatvoering in grote lijnen overeenkomt met de contourenkaart Mooi Bergen 2.0 en daarmee met de intentie om tot een samenhangend haltermodel te komen. Het college heeft dan ook op advies van de ARK en mini Q-team gemotiveerd afgeweken van de structuurvisie.

Kosten

Grondverkoop

De levering van de grond kan pas plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw bruikbaar en onherroepelijk is. De betaling vindt plaats uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering.

Kostenverhaal

Het kostenverhaal (exploitatiebijdrage) dat is opgenomen in de anterieure overeenkomst zal worden betaald door de initiatiefnemer aan de gemeente bij betaling van de grondlevering. Indien het project geen doorgang vindt, dan zal dit bedrag niet worden ontvangen.

GREX

In mei 2021 is de GREX voor Mooi Bergen ingetrokken. Hierbij is voor het deelproject Dorpsplein een bedrag van afgerond € 2.9 mio afgeboekt. Het is onbekend of deze kosten vanaf 1972 zijn of dat er al eerder projectkosten zijn afgeboekt. De plankosten vanaf 1972 zijn niet zonder zeer grote inspanning in kaart te brengen.

Plankosten

De gerealiseerde plankosten over 2021 en 2022 bedragen € 348.376,- (jaar 2022 nog niet definitief). Indien het project nu geen doorgang vindt, dan moet ook dit bedrag worden afgeboekt. Vervolgens zullen bij het opnieuw opstarten van het project, deze kosten voor een groot gedeelte wederom moeten worden gemaakt.

Indien eerst een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld dan levert ook dat nieuwe kosten op. Tevens zal, indien een nieuwe ontwikkelaar/bouwer moet worden geselecteerd, de "aanbesteding" extra kosten voor de gemeente veroorzaken.

De kans op een juridisch / financieel traject met de huidige initiatiefnemer bij het opnieuw opstarten van het project is reëel.

Conclusie

Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders. De memo Ruimtelijke Randvoorwaarden heeft hierop geen invloed.

Er is wat dat betreft geen ruimtelijke reden om het project te stoppen c.q. een herstart te overwegen.

Een stop of een herstart geeft grote vertraging en significant extra kosten.