

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 12 december 2013
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij : idem
Portefeuillehouders : wethouder C. Roem
Registratienummer :
Zaaknummer :

Onderwerp: Vaststellen uitgangspunten voor opstellen structuurvisie project Schoorl Klopt

Aan de raad,

Beslispunt: - *Het college opdracht geven om op basis van de in het raadsbesluit beschreven uitgangspunten voor het plangebied van project Schoorl Klopt een structuurvisie te laten opstellen.*

1. Waar gaat dit voorstel over?

Een korte terugblik

Het project Schoorl Klopt kent inmiddels een redelijk lange voorgeschiedenis. Nadat uw raad op 25 november 2009 diverse uitgangspunten en kaders heeft vastgesteld voor het opstellen van een structuurvisie voor het gebied van project Schoorl Klopt, gelegen tussen de Heereweg-Molenweg-Laanweg, is in 2011 de eerste stedenbouwkundige uitwerking gemaakt en aan de raadsleden gepresenteerd. Dat plan bleek economisch niet haalbaar. Daarbij trok Magentazorg de plannen voor een beschermd wonen concept terug en stapte het bestuur van de Jelgersma van der Hoop stichting uit het overleg aangezien men zich niet meer herkende in de uitwerkingen in relatie tot hun doelstelling. De medewerking van de stichting was essentieel, aangezien de nieuwe ontwikkelingen in die uitwerking door het verleggen van de Sportlaan deels op het grondgebied van deze stichting waren geprojecteerd.

Dat betekende anno 2012 dat er een nieuw stedenbouwkundig plan moest worden gemaakt, waarbij alle ontwikkelingen op eigendom van de gemeente Bergen werden geprojecteerd. Daarnaast moest, vanwege de financiële haalbaarheid, de ambitie naar beneden bijgesteld worden (oftewel, minder sloop en meer behoud bestaande gebouwen). Dat tweede stedenbouwkundige plan is op 12 juni 2012 in de ARC aan de orde geweest en leidde destijds tot veel reactie. De inhoudelijke kwaliteit van deze versie vond men minder ten opzichte van de eerste uitwerking uit 2011. Daarbij werd een aantal uitgangspunten uit 2009 door de ARC ter discussie gesteld. De vraag over nut en noodzaak van een tweede supermarkt in het centrum van Schoorl werd hierdoor actueel. Om de ontstane impasse vlot te trekken heeft ons college op 24 juli 2012 een procesvoorstel in de vorm van een memo opgesteld. Dit procesvoorstel is door uw raad geaccordeerd, met dien verstande dat de discussie over nut en noodzaak van een tweede supermarkt (feitelijk de ruimtelijke en economische drager van het project Schoorl Klopt) eerst gevoerd moest worden.

Op 18 december 2012 heeft uw raad expliciet het besluit genomen dat in het centrum van Schoorl een tweede supermarkt kan komen als onderdeel van het project Schoorl Klopt. Een belangrijke mijlpaal. In dezelfde raadsvergadering is een motie van GroenLinks en D66, waarbij ons college

wordt opgeroepen om de economische haalbaarheid van een tweede parkeerlaag serieus te onderzoeken, unaniem aangenomen.

Masterplan versie 2013

Deze motie is eigenlijk de aanleiding voor – toch weer – een nieuwe zoektocht naar het meest optimale stedenbouwkundig plan. Het idee achter de motie was om niet alleen te kijken naar een economische impuls voor Schoorl (in de vorm van de toevoeging van een supermarkt), maar ook voor een ruimtelijke impuls te gaan, waarbij het streven is zoveel mogelijk blik (in de vorm van auto's) van de straat te krijgen.

Al snel bleek dat een tweede parkeerlaag (vanwege grondwater en ondergrondse waterstromen vanuit het duin) economisch niet haalbaar is. Daardoor is gekeken of de parkeerbak met een hogere capaciteit in één laag uitgevoerd kan worden, waardoor de omvang van de parkeerbak toeneemt. Dat is technisch en economisch haalbaar, maar de ruimtelijke ontwikkeling is daardoor (weer) gedeeltelijk op het eigendom van de Jelgersma van der Hoop stichting geprojecteerd. Begin 2013 is contact gezocht met het bestuur van deze stichting om te kijken of er door de stedenbouwkundige een uitwerking van de plannen kan worden gemaakt waarin het bestuur van de stichting zich weer herkent en toch ook deels op het eigendom van de stichting is geprojecteerd. En dat is gelukt.

Als bijlage bij dit voorstel is gevoegd het stedenbouwkundig masterplan Schoorl Klopt, versie september 2013. Qua ruimtebeslag lijkt het veel op het eerste stedenbouwkundig plan uit 2011, met dien verstande dat deze uitwerking financieel wel uitvoerbaar wordt geacht en in ruimtelijke zin beter is. In deze versie is de recreatieve route van het Klimduin naar de Sportlaan bijvoorbeeld sterker geaccentueerd. Dit is eigenlijk de ruimtelijke drager van het plan geworden.

Het masterplan gaat er van uit dat de Sportlaan wordt verlegd en voorziet in de bouw van circa 70 woningen. Het masterplan bestaat uit de volgende 5 plandelen.

- Winkelhof (bestaat uit 3 fasen);
- Openbaar gebied;
- Gouden Rand;
- Stolplocatie;
- Groene Hart.

Winkelhof fase 1

In dit plandeel is de supermarkt van 1200 m² winkelvloeroppervlak geprojecteerd, een parkeergarage met 238 parkeerplaatsen, commerciële ruimten en circa 35 woningen. Met de initiatiefnemer voor de supermarkt, de heer J. van Vuure, is de afspraak gemaakt dat dit plandeel voor eigen rekening en risico wordt ontwikkeld. Hiertoe is een intentieovereenkomst opgesteld. De heer Van Vuure heeft inmiddels schriftelijk bevestigd akkoord te zijn met de tekst. De gemeente Bergen heeft geen actieve rol in de realisatie van dit plandeel.

Winkelhof fase 2

In het masterplan wordt er van uit gegaan dat er ter plaatse van het huidige pand de Rustende Jager aan de Heereweg 18, een plein komt met een nieuw horecapaviljoen. Uw raad heeft eerder aangegeven groot belang te hechten aan de komst van dit plein. Het idee is dat het huidige pand van restaurant De Rustende Jager, met een oppervlakte van 530 m² wordt vervangen door een kleiner horecapaviljoen met een oppervlakte van circa 250 m², met een transparante uitstraling (veel glas en een terras op het zuid-westen). Over de uitvoering van dit plandeel wordt uw raad bij de vaststelling van de structuurvisie nader geïnformeerd.

Winkelhof fase 3

Ter plaatse van het voormalige postkantoor (Paardenmarkt 19) is een nieuw gebouw met kap ten behoeve van commerciële doeleinden geprojecteerd dat zich qua uitstraling voegt in de

recreatieve zone. In de kap is ruimte voor appartementen. Het idee is om dit ruimtelijk beeld planologisch te faciliteren. Het is aan de eigenaren of de nieuwbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het is dus ook goed denkbaar dat het huidige, plat afgedekte, gebouw in het nog op te stellen bestemmingsplan wordt ingepast.

Openbaar gebied

De Sportlaan wordt ter hoogte van de aansluiting op de Laanweg circa 50 meter naar het oosten verlegd. De nieuwe Sportlaan krijgt een andere uitstraling. Het moet een meer dorpse straat worden. Wel met een apart en dus vrijliggend fietspad. Het profiel wordt dan ook smaller. Uit verkeerskundig oogpunt heeft dit tot gevolg dat de weg een zgn. "erftoegangsweg" wordt en dat de doorgaande noord – zuid route via de Duinweg – Laanweg - Voorweg of via de provinciale weg N9 gaat. In de huidige situatie wordt het doorgaande verkeer vanaf Groet richting Bergen overigens al verwezen via de Voorweg en Laanweg. Daarnaast wordt het parkeerterrein aan de Sportlaan gehalveerd tot circa 94 plaatsen. Dat zijn er nu 196. De parkeerbalans is sluitend in combinatie met de 238 parkeerplaatsen die in de parkeergarage zijn geprojecteerd. Hierbij is tevens rekening gehouden met het gegeven dat het centrum van Schoorl, met name in de weekenden, druk bezocht wordt door recreanten en dagjesmensen. Gedurende de zomermaanden van 2013 zijn hiervoor verkeerstellingen gehouden.

Het gegeven dat het aantal openbare parkeerplaatsen aan de Sportlaan wordt gehalveerd heeft structureel gevolgen voor de gemeentelijke parkeerinkomsten. Op jaarbasis scheelt dit circa € 160.000 aan parkeerinkomsten. In paragraaf 6 van dit voorstel komt ons college nader in op dit aspect.

Gouden Rand

Eén van de kritiekpunten vanuit de ARC op het masterplan versie 2012 was dat de Gouden Rand in die opzet was verworpen tot een soort van zilveren randje. Dat is met dit masterplan gecorrigeerd. De vrijstaande woningen in dit plangebied hebben een kaveldiepte van circa 50 meter. De maatvoering van de geprojecteerde woningen sluit goed aan bij de andere vergelijkbare woonstraten in Schoorl.

Groene Hart

In dit plandeel zijn, direct tegen de Molenweg, de paardenbakken van de ruitervereniging bedacht. De jeu de boulesbanen liggen direct achter de monumentale stolpboerderij Heereweg 58. Er is een gezamenlijk clubgebouw beoogd dat qua uitstraling zal aansluiten op het rijksmonument. Het parkeerterrein voor paardentrailers is minder formeel gemaakt. In het Groene Hart is een evenemententerrein geprojecteerd, voor incidenteel gebruik (een kermis of circus). De nadruk ligt op incidenteel gebruik en dus geen structureel gebruik in de vorm van bijvoorbeeld kofferbakmarkten. Ons college betreft de stelling dat de ruimtelijke effecten van een kofferbakmarkt niet stroken met het beeld dat voor het Groene Hart wordt nagestreefd. Ons college is in gesprek met de organisator van de kofferbakmarkt voor een mogelijke alternatieve locatie elders binnen de gemeentegrenzen. In het Groene Hart is ook geen ruimte meer voor het overloopparkerterrein.

Met het bestuur van de Jelgersma van der Hoop stichting is gesproken over verkoop/grondruil tussen enerzijds de driehoek ter hoogte van de Laanweg die de gemeente nodig heeft voor het verleggen van de Sportlaan en anderzijds de grond in het Groene Hart die dan naar de Stichting zou kunnen worden overgedragen. Met het bestuur is overeenstemming over de toe te passen methodiek voor het bepalen van de verschillende waarden. Het bestuur van de stichting is positief over het masterplan.

Stolplocatie

Ter plaatse van de voormalige Rabobank zijn 18 woningen met tuin geprojecteerd. Alle woningen zijn levensloopbestendig, hetgeen impliceert dat de minimale beukmaat van de woningen 6 meter is. In het midden van het plangebied zijn nog 20 openbare parkeerplaatsen gesitueerd.

Uitgangspunt in de verkaveling is dat het v/m bankgebouw verdwijnt. Dit gehele gebied is eigendom van de gemeente Bergen.

Wonen welzijn zorg

Recentelijk hebben zich meerdere belangstellenden bij ons college gemeld voor de ontwikkeling van plandeel Stolplocatie. Het creëren van een woonwijkje waarbij wonen met zorg wordt toegepast lijkt dan ook voor de hand te liggen. Uw raad wordt voorgesteld op dit moment nog geen uitspraak te doen over de wijze van invulling. Dit raadsvoorstel betreft het vastleggen van de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling. Uw raad krijgt hierover op een later moment een uitgewerkt voorstel.

Volkshuisvesting

Met initiatiefnemer voor plandeel Winkelhof fase 1 is afgesproken dat die ontwikkeling op zichzelf beschouwd moet voldoen aan de volkshuisvestingsdoelstelling van 30-10-60, waarbij 30% van de nieuwe woningen in categorie 1 is, 10% in categorie 2 en 60% in de vrije sector. De overige plandelen zijn eigendom van de gemeente Bergen. Voor deze plandelen geldt ook de '30-10-60' doelstelling. Eerder is al door uw raad bepaald dat de ontwikkeling op de hoek Sportlaan - Heereweg (6 categorie 1 woningen in het v/m Groene Kruisgebouw) onderdeel van de volkshuisvestingsopgave voor Schoorl Klopt is. In de plandelen van de gemeente worden (inclusief de 6 van het v/m Groene Kruisgebouw) circa 35 woningen gebouwd. Hiervan dienen er 14 tot het sociale segment te behoren. In de verkaveling is hiermee rekening gehouden.

Klankbordgroep en Q-team Schoorl Klopt

De uitwerkingen zijn twee keer aan de orde geweest in het Q-team Schoorl Klopt en de algemene indruk vanuit dit team van deskundigen is dat het plan in kwalitatief opzicht een grote slag heeft gemaakt ten opzichte van de variant uit 2012. De uitwerkingen zijn in juni 2013 gepresenteerd aan de Klankbordgroep Schoorl Klopt met als doel de maatschappelijke haalbaarheid van de uitwerkingen af te tasten. De klankbordgroep is positief over de stedenbouwkundige uitwerkingen.

Rolverdeling

Plandelen Winkelhof fase 1, fase 2 en fase 3 zijn particuliere initiatieven. Het aanleggen van het openbaar gebied is bij uitstek een taak voor de gemeente en ook de ontwikkelingen die in het Groene Hart zijn geprojecteerd, worden in opdracht van de gemeente Bergen gerealiseerd. De plandelen Gouden Rand en Stolplocatie zijn eigendom van de gemeente Bergen. Dat betekent dat de gemeente Bergen een actieve rol heeft in de verkoop van kavels ten behoeve van woningbouw. Door onze juridische adviseur Houthoff Buruma is een notitie geschreven over de raakvlakken van alle plandelen uit dit project met het aanbestedingsrecht en het staatssteunrecht. Beide documenten liggen vanaf 14 november voor uw raad ter inzage bij de Griffier.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

De opgave bij een ruimtelijk project is om een uitwerking te krijgen waarbij sprake is van een optimale balans tussen wat stedenbouwkundig verantwoord is, financieel uitvoerbaar is, maatschappelijk geaccepteerd wordt en politiek haalbaar kan worden geacht. Het idee is dat met dit masterplan een dergelijke balans is bereikt.

Op 3 september 2013 heeft stedenbouwkundig adviseur de heer A. Trompert aan de leden van uw raad een presentatie gegeven op het masterplan Schoorl Klopt. Deze presentatie is met enthousiasme ontvangen.

Het masterplan heeft evenwel een indicatief karakter. Het dient beschouwd te worden als leidraad voor de verdere uitwerkingen. De op te stellen structuurvisie zal dan ook abstract van aard zijn waardoor marktpartijen ruimte hebben om, binnen de algemene kaders van het masterplan, in overleg plannen zo aan te passen/ uit te werken zodat dit daadwerkelijk leidt tot uitvoering van concrete bouwplannen.

Als de raad "ja" zegt, wordt op basis van de in het raadsbesluit beschreven uitgangspunten een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie is vervolgens de basis voor de uitwerking in de bestemmingsplannen.

3. *Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?*

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☒ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. *Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?*

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking.

Burgerparticipatie:

De Klankbordgroep Schoorl Klopt is bij het formuleren van de uitgangspunten en de uitwerking van de voorstellen in het masterplan intensief betrokken. Daarnaast heeft op 30 september 2013 een informatieavond voor alle inwoners van Schoorl over het masterplan Schoorl Klopt plaatsgevonden. Deze avond is bezocht door 239 inwoners.

Extern overleg gevoerd met : Klankbordgroep Schoorl Klopt, Q-team Schoorl Klopt.

5. *Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?*

De planning is dat het concept van de structuurvisie in maart 2014 gereed is. Vanwege de verkiezingen stelt ons college voor dat uw raad in de nieuwe samenstelling de structuurvisie vrij geeft voor toepassing van de inspraakprocedure. Deze procedure start dan naar verwachting in mei 2014. De structuurvisie kan in september of oktober 2014 door uw raad worden vastgesteld. Dat betekent dat in het vierde kwartaal van 2014 kan worden begonnen met het opstellen van bestemmingsplannen.

6. *Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?*

Financiële Verkenning

Als financiële onderlegger van het masterplan is door Grontmij een Financiële Verkenning opgesteld. In een Financiële Verkenning wordt concreet onderzocht of de stedenbouwkundige voorstellen economisch uitvoerbaar zijn. Alle kosten en opbrengsten als gevolg van de voorstellen worden, op basis van de residuele grondwaardemethodiek, inzichtelijk gemaakt. Een Financiële Verkenning betreft een inschatting als ware het dat de gemeente op de stoel van een projectontwikkelaar zit. Het resultaat is dus geen hard gegeven. De daadwerkelijke resultaten zijn afhankelijk van de marktsituatie en onderhandelingen. Het betreft dus feitelijk een momentopname, waarin inzichtelijk wordt gemaakt of een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling economisch uitvoerbaar kan worden geacht. Het document is vertrouwelijk van aard en dient ter ondersteuning van gesprekken en onderhandelingen die ons college op een bepaald moment voert met marktpartijen.

Op 14 november 2013 wordt tijdens een besloten gedeelte van de Presentatieavond voor de raad, door de ingeschakelde planeconoom van Grontmij een toelichting gegeven op het rapport Financiële Verkenning Schoorl Klopt van oktober 2013. Het rapport heeft ook in vertrouwelijkheid

ter inzage gelegen bij de griffier. Uit het rapport is op te maken dat de voorstellen in het Masterplan versie september 2013 in economisch opzicht uitvoerbaar geacht kunnen worden. Tegelijk met de vaststelling van de structuurvisie medio 2014, krijgt uw raad ook een voorstel over het vaststellen van de financiële kaders voor het project Schoorl Klopt. Voor dit moment kunt u kennis nemen van deze uitkomsten.

Plankosten

Voor 2014 is in de begroting een bedrag van € 65.000 opgenomen ten behoeve van plankosten. De verwachting is dat dit niet toereikend zal zijn. Uit de opgestelde begroting van 2014 is op te maken dat de verwachte plankosten voor Schoorl Klopt circa € 115.000 zijn. Dat betekent een tekort van € 50.000 voor de plankosten. Via bijgaande begrotingswijziging wordt uw raad gevraagd om deze extra € 50.000 ten laste van het begrotingsaldo 2014 toe te kennen.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☒ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige:

Parkeerinkomsten

Indien het masterplan in voorgestelde zin wordt uitgevoerd heeft dit gevolgen voor de parkeerinkomsten voor de gemeente Bergen. Het parkeerterrein aan de Sportlaan wordt immers gehalveerd. Op jaarbasis scheelt dit circa € 160.000 aan inkomsten uit de parkeergelden. Hier staat tegenover dat het ruimtelijk beeld van de kern Schoorl een positieve impuls krijgt doordat een groot deel van de parkeerplaatsen onder de grond zijn geprojecteerd. Bijkomend voordeel is dat deze parkeergarage een particuliere exploitatie wordt. Oftewel, het streven naar het creëren van zo veel mogelijk ondergrondse parkeerplaatsen heeft een prijs. In het raadsvoorstel tot vaststelling van de structuurvisie medio 2014 komt dit onderwerp ook aan de orde en komt ons college met een voorstel hoe hiermee om te gaan.

7. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

De raad bepaalt de kaders voor het opstellen van de structuurvisie.

Bijlage:

- Stedenbouwkundig masterplan Schoorl Klopt versie september 2013;
- Begrotingswijziging

Ter inzage bij de Griffier van 14 november tot 12 december 2013:

- Financiële verkenning Grontmij
- Notities van Houthoff Buruma over staatssteunadvies en aanbestedingsadvies.

Bergen, 29 oktober 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester