

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	1 februari 2018
Zaaknummer	:	
Voorstelnummer	:	RAAD170121
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	9 januari 2018
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Eric van Hout
Telefoonnummer	:	088 909 7489
Bijlagen:	:	diverse

Onderwerp:	– Woningbouw op het BSV-complex aan de Oudtburghweg te Bergen
-------------------	---

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. in te stemmen met het stedenbouwkundig verkavelingsplan dat voorziet in de bouw van circa 88 woningen;
2. in te stemmen met de differentiatie in het woningbouwprogramma en de in het raadsvoorstel beschreven criteria voor de invulling van de drie onderscheidende woningcategorieën;
3. in te stemmen met het procesvoorstel gericht op de realisatie van de woningbouwlocatie waarbij Sweco B.V. als risicodragend gebiedsregisseur optreedt en het college op te dragen hiertoe met Sweco B.V. de benodigde overeenkomsten aan te gaan;
4. het college opdracht te geven op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan een herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Op 29 september 2016 heeft uw raad het principebesluit genomen dat het BSV-complex een potentiële woningbouwlocatie is. In dat verband is aanvullend besloten het college opdracht te geven:

- nut en noodzaak van de woningbouw te laten aantonen door middel van toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking;
- in samenwerking met woningstichting Kennemer Wonen een stedenbouwkundig verkavelingsplan te laten opstellen waarin ruimte is voor sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en 15 grondgebonden koopwoningen;
- te onderzoeken of de starters op de woningmarkt in de kern Bergen in aanmerking kunnen komen voor de grondgebonden koopwoningen, waarbij de toepassing van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) één van de mogelijkheden is;
- de raad over de uitkomsten van deze onderzoeken binnen zes maanden te rapporteren;

Daarbij heeft uw raad in genoemde vergadering twee moties aangenomen. Eén motie voor wat betreft mogelijke fasering en één motie ten aanzien van de duurzaamheidsambitie dat de haalbaarheid van nul op de meter woningen moet worden onderzocht. Op 8 september 2016 heeft wethouder Van Huissteden in de ARC toegezegd te onderzoeken of het uitgeven van tijdelijke contracten voor jongerenwoningen mogelijk is.

Dit raadsvoorstel betreft de rapportage aan uw raad over de uitkomsten van de onderzoeken. De in de laatste bullit van het raadsbesluit gestelde termijn van 6 maanden is te kort gebleken.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

Instemt met het procesvoorstel en het stedenbouwkundig verkavelingsplan en het college opdracht geeft de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen alsmede de overeenkomsten met Sweco B.V. aan te gaan.

2 KEUZERUIMTE

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: De haalbaarheid van woningbouw op locaties Binnen Stedelijk Gebied (BSG) te onderzoeken.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op een eerder raadsbesluit, te weten: raadsbesluit van 29 september 2016.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving
n.v.t.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Op 31 maart 2017 is een intentieovereenkomst met Kennemer Wonen gesloten waarbij is overeengekomen dat Kennemer Wonen (KW) een stedenbouwkundig verkavelingsplan laat opstellen met een financiële onderbouwing waaruit de economische uitvoerbaarheid van het plan blijkt. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is nut en noodzaak van de woningbouw aangetoond bij rapport van 9 februari 2017 (bijlage).

De essentie van het plan

In lijn met het raadsbesluit van 29 september 2016 is gezocht naar de meest optimale uitvoering van de volkshuisvestingsdoelstellingen zoals verwoord in de Lokale Woonvisie. Het gaat dus niet om een maximale financiële opbrengst voor de gemeente. Het plan voorziet in de realisatie van woonruimte voor starters op de woningmarkt (huur en koop) en met de realisatie van vrije sector huurappartementen wordt beoogd doorstroming in de bestaande woningvoorraad te bereiken.

Een tweede doelstelling is te bewerkstelligen dat de woningen ook zo lang mogelijk beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroepen. Voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt dat bereikt door de bouwgrond te verkopen aan een woningstichting. Kennemer Wonen is hiervoor de logische partij. De 15 goedkope koopwoningen krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden wat tot gevolg heeft dat de vrije marktwaarde enigszins stabiel zal blijven en daardoor beschikbaar blijven voor de starters op de woningmarkt. Tenslotte is het voorstel van ons college dat de vrije sectorhuurwoningen worden verkocht aan een entiteit die kan garanderen dat dit type woningen langdurig bereikbaar blijft in dat woningsegment. Met langdurig denkt ons college bij voorkeur aan een termijn van 50 jaar tenzij eerder (bijvoorbeeld eerst na 30 jaar) blijkt dat er geen reden is om dit nog te eisen.

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan

In opdracht van KW en in samenspraak met de gemeente Bergen is het bij dit raadsvoorstel gevoegde stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Het betreft een nieuw woonwijkje met een hoge ambitie ten aanzien van beeldkwaliteit en duurzaamheid. Conform het door de raad vastgestelde Duurzaamheidsbeleid 2017-2020 wordt bij de uitgifte van bouwkavels op gemeentelijk eigendom de Norm Nul-Op-de Meter en gasloze wijk gehanteerd.

Uw raad heeft op 7 september 2017 tijdens een presentatieavond een toelichting gehad op het plan. Bij dit raadsvoorstel is een beschrijving op hoofdlijnen gevoegd van het stedenbouwkundig plan.

Het verkavelingsplan voorziet in de realisatie van circa 88 woningen.
De verdeling is als volgt:

- 32 sociale huurappartementen in categorie 1;
- 12 sociale grondgebonden huurwoningen in categorie 2;
- 15 grondgebonden (starters)woningen in de prijsklasse € 225.000 tot € 275.000 vrij op naam;
- 29 vrije sector huurappartementen (huur onder € 1000 per maand).

De helft van de woningen (44) behoort tot het sociale huursegment. Het stedenbouwkundig verkavelingsplan is nog niet in beton gegoten. Bij de uitwerking tot bestemmingsplan dient er dan nog ruimte te zijn om op ondergeschikte wijze te schaven in aantallen van woningen of positionering van gebouwen, waarbij de conceptuele essentie van het plan zoals beschreven in de bijlage in tact blijft.

Toepassing Inspraakverordening

Het stedenbouwkundig verkavelingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening van 19 oktober tot en met 15 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen met als doel de maatschappelijke haalbaarheid van het plan in kaart te brengen. Op 30 oktober is een inloopavond geweest. Deze inloopavond was druk bezocht. Een groot aantal geïnteresseerden (circa 120 personen) heeft aangegeven op de hoogte te willen blijven van het vervolg in dit proces en de uiteindelijke realisatie van de woningen.

Gedurende de inspraakperiode zijn drie reacties ontvangen. Een bewoner van de Westerweg heeft aangegeven te vrezen voor sluipverkeer. Hier is bij de planvorming naar gekeken. Ons college ziet de route via de Westerweg niet als een 'risicoweg'. De genoemde route via de (het Zakedijkje -) Natteweg – Westerweg naar het BSV-terrein is een 'kruip door-sluip door' route en qua afstand vergelijkbaar. De route via de Koninginneweg – Kerkedijk is logischer en sneller. Ons college verwacht dan ook niet dat een sluiproute via de Westerweg ontstaat.

Een bewoner aan de Kerkedijk pleit voor het behouden van het BSV-complex voor sport en recreatie en woningbouw te projecteren op de na de brand vrij gekomen locatie De Beeck. Het idee is om het nieuwe zwembad dan op het BSV-complex te situeren. Hierover stelt ons college dat deze vraagstukken niet met elkaar vervlochten moeten worden. Het effect zou in ieder geval zijn dat er grote vertraging ontstaat zowel ten aanzien van de woningbouwplannen op het BSV terrein als de plannen voor de toekomst van het multifunctionele centrum de Beeck en daarnaast twijfelt ons college aan de meerwaarde van de verplaatsing.

De derde inspraakreactie is van Stichting Mr. Frits Zeiler. De stichting is verheugd dat planvorming niet toe ziet op de entree naar de begraafplaats en wijst op de noodzaak tot verbreden van de Oudtburghweg vanaf de Kerkedijk tot en met de entree naar het nieuwe woongebied. Ons college is met Stichting Mr. Frits Zeiler van mening dat uit oogpunt van verkeersveiligheid het profiel van dit gedeelte van de Oudtburghweg moet worden verbreed.

Resumerend kan worden gesteld dat toepassing van de Inspraakverordening geen aanleiding geeft tot wijziging van het stedenbouwkundig verkavelingsplan. Er is één nieuw element door voortschrijdend inzicht. Voor wat betreft de vrije sector huurwoningen wordt onderzocht of half-verdiept parkeren haalbaar is. Dat zou betekenen dat deze appartementengebouwen 3,5 bouwlagen worden in plaats van drie bouwlagen. Dat scheelt in de praktijk circa 1,5 meter.

Beleidslijn sociale huurwoningen

Conform het gestelde in de intentieovereenkomst heeft KW onderzoek gedaan naar de planologische- en financiële uitvoerbaarheid van het plan. De rapportage van KW van 28 november 2017 is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. Conclusie van KW is dat er sprake is van een uitvoerbaar en voor de gemeente kostenneutraal plan. Er is aanleiding om het proces gericht op ontwikkeling van het woningbouwplan te vervolgen. KW heeft in de rapportage antwoord gegeven op de in de ARC van 8 september 2016 gestelde vraag inzake het uitgeven van tijdelijke contracten voor jongerenhuisvesting. Kennemer Wonen is niet voornemens om haar sociale woningen in het plan te verhuren door middel van jongerencontracten. KW stelt dat het uitgangspunt bij de nieuwbouw de toevoeging van betaalbare en nultreden toegankelijke woningen voor kleine huishoudens van alle leeftijden in de sociale doelgroep is. Door de mix van appartementen en grondgebonden woningen wordt hieraan tegemoet gekomen.

Beleidslijn voor invulling 15 goedkope koopwoningen

Doelgroep

De doelgroep is koopstarters uit Bergen. Onder koopstarters verstaan we huishoudens die starten op de koopwoningmarkt. Dit kan dus ook een huishouden zijn dat een huurwoning achterlaat. Zo kunnen huishoudens die nu in een huurwoning wonen ook een wooncarrière maken en komen er weer huurwoningen beschikbaar.

Blijvend betaalbaar

Het voorstel is het realiseren van 15 betaalbare koopwoningen voor koopstarters van circa € 225.000,- tot € 275.000,-, dus gemiddeld € 250.000,-. De insteek is dat deze woningen betaalbaar blijven. Daarom worden het woonoppervlak en de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen beperkt. Dit wordt bereikt door het grondoppervlak van de woningen te beperken; in plaats van een voor- en achtertuin krijgt men een plaatsje met een berging aan de voor-, en een terras aan de achterkant. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan maximaal twee bouwlagen opgenomen (geen kap) en wordt de ruimte strak om dit geheel bestemd als openbare ruimte, wat vergunningsvrije aanbouwen uitsluit. Het betreffen dan woningen met circa 90 à 100 vierkante meter woonoppervlak verdeeld over twee woonlagen (plattegrond is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd).

Om te voorkomen dat de woningen aantrekkelijk zijn voor ouderen worden dit geen nultreden toegankelijke woningen. Dit betekent bijvoorbeeld dat badkamer en slaapkamers op de verdieping zijn gesitueerd. De woningen worden in blokjes van 5 'vrij' in het groen geplaatst.

Toewijzing

De gemeente kan alleen passendheidseisen (inkomen en huishoudensgrootte) stellen bij huurwoningen tot de huurprijsgrens. Voor alle overige woningen gaat de Huisvestingswet uit van keuzevrijheid van woningzoekenden. Dit houdt in dat de gemeente geen inkomenseisen, bindingseisen of leeftijdsgrens mag hanteren bij de toewijzing van koopwoningen.

Om toch te zorgen dat de woningen zoveel mogelijk terechtkomen bij de doelgroep worden de woningen aangeboden via een lokale NVM makelaar en alleen lokaal geadverteerd, waarbij wordt gericht op jonge koopstarters. Deze werkwijze moet worden opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst met het nog te selecteren bouwbedrijf.

Het bouwbedrijf verplicht zich in deze redentatie om de woning lokaal aan te bieden en tenminste tweemaal in de lokale huis aan huis en/of dagbladen te adverteren voor de verkoop van de 15 woningen. De ontwikkelaar ontwikkelt een inschrijfformulier voor de 15 woningen die te koop worden aangeboden. Een ieder krijgt vervolgens de gelegenheid

zich uitsluitend middels dit inschrijfformulier in te schrijven voor de aangeboden woningen. Deze periode duurt 4 weken. Alle inschrijfformulieren kunnen worden ingeleverd bij de makelaar. Na sluiting van de termijn is het niet meer mogelijk om zich in te schrijven. Indien er meer inschrijvingen zijn dan woningen wordt er geloot door een notaris. De notariskosten komen voor rekening van het bouwbedrijf. Als er minder inschrijvingen komen dan er woningen zijn wordt het gebied, waarin geadverteerd wordt, vergroot.

Alternatieven

Er zijn meerdere alternatieven bekeken om starters in de kern Bergen in aanmerking te laten komen voor de koopwoningen. Koopgarant en koopstart zijn niet opportuun bij de voor dit project gehanteerde hoge prijsklasse en het met voorrang toewijzen van eigen inwoners is niet mogelijk. Ook zijn er gesprekken gevoerd met twee mogelijke initiatieven, zijnde de Duurzame Groeiwoning en Tiny Housing. Ons college opteert niet voor het concept van de Duurzame Groeiwoning omdat dit juist het tegenovergestelde tot gevolg heeft als hetgeen ons college beoogt, namelijk de doorstroming in gang houden. In het concept zoals thans is opgenomen in de verkaveling is het de bedoeling om klein te beginnen en naar verloop van tijd naar een andere (ruimere) woning te kijken indien de gezinssamenstelling daarom vraagt. Het Tiny Housing concept leek ons college wel toepasbaar, zeker gezien de duurzaamheidsambitie en de wens om (blijvend) kleine huizen te bewonen. Tiny Housing heeft schriftelijk aangegeven dat de ruimte en de verkaveling niet strookt met hun visie en zij kunnen zich niet vinden in de opdracht voor starters te bouwen. Ons college heeft ook de CPO-constructie overwogen. Voor wat betreft de mogelijkheden van CPO stellen wij voor het project Watertorengedebied in Egmond af te wachten en daar de leerpunten uit te halen.

De 15 goedkope koopwoningen zullen ook worden uitgevoerd als 'nul op de meter' woningen en de grondprijs dient marktconform te zijn.

Beleidslijn voor invulling vrije sector huurwoningen

De doelstelling is dat de vrije sector huurwoningen voldoen aan de vraag van woningzoekers die vanwege hun te hoge inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die aan de andere kant nog niet kunnen voldoen aan de eisen voor een hypotheek. Daarnaast kunnen vrije sector huurwoningen bijdragen aan doorstroming in het bestaande woning segment. Om de vrije sector huurwoningen voor een langere periode beschikbaar te houden voor de doelgroep attendeert ons college uw raad op de introductie van een relatief nieuw fenomeen: de wooncoöperatie.

Een wooncoöperatie is een organisatievorm in het wonen waarbij zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een vereniging met als doel het exploiteren en/of beheren van woningen voor de leden. In Nederland is een wooncoöperatie geen beschermde juridische term. Met de invoering van de nieuwe Woningwet op 1 juli 2015, hebben huurders van woningcorporaties wel de wettelijke mogelijkheid om een wooncoöperatie te starten. Daarbuiten zijn er ook mogelijkheden en varianten, alle met de volgende kenmerken:

- Het is een collectief particulier initiatief in het wonen;
- Het is een woonbedrijf in de vorm van een (coöperatieve) vereniging;
- Het is een bewonersbedrijf waar de leden-bewoners samen verantwoordelijk zijn voor bedrijfsvoering en onderhoud;
- De organisatie mag winst maken, maar heeft geen commercieel oogmerk;
- Het bestuur is in handen van leden-bewoners, de algemene ledenvergadering (ALV) neemt beslissingen.

Een belangrijke reden voor het oprichten van een wooncoöperatie is dat op deze wijze juridisch te regelen is dat de betreffende woningen voor een lange periode beschikbaar blijven voor de doelgroep.

De basisprincipes van een wooncoöperatie

Traditioneel ontstaan coöperaties als de markt en instituties niet aan de behoeften van een bepaalde groep kunnen voldoen. In de huidige tijd zijn het vaak burgerinitiatieven, zoals die al opduiken in buurtbeheer, kleinschalige energieproductie of zorgverlening en nu dus ook rond wonen. De al oude coöperatie blijkt een geschikt voertuig, mede geholpen door de nieuwe Woningwet. In deze wet is voor het eerst de coöperatieve vereniging als een organisatievorm van huurders en kopers opgenomen.

Het collectieve aspect van wooncoöperaties vormt de basis, maar het staat niet gelijk aan groepswonen. In de eerste plaats gaat het om een organisatievorm en geen specifieke woonvorm. Mensen verenigen zich in een wooncoöperatie, omdat ze van mening zijn dat ze samen een betere en betaalbare woonsituatie kunnen creëren dan de gevestigde instituties. Daarbij is sprake van zowel onderlinge solidariteit als welbegrepen eigenbelang. De coöperatieve vereniging biedt een goede structuur om deze wensen vorm te geven.

Ons college stelt voor de mogelijkheid voor introductie van een nog op te richten, of een al bestaande wooncoöperatie voor de vrije sectorhuurwoningen te onderzoeken. Het is geen doel op zich dat de woningen door de wooncoöperatie worden ontwikkeld of uiteindelijk ook worden afgenomen. Het doel is dat juridisch geborgd wordt dat de vrije sector huurwoningen langdurig beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep. De wooncoöperatie is dus een mogelijk middel om dit doel te bereiken.

Criteria voor de gronduitgifte

Ons college heeft de volgende criteria opgesteld die van toepassing zijn bij de gronduitgifte voor de vrije sectorhuurwoningen.

- marktconforme prijs voor de kavels;
- 'nul op de meter' woningen en aardgas loos bouwen;
- huurprijs tussen € 711,- en € 1.000,- per maand;
- verkoop van de gerealiseerde appartementen aan een entiteit, bij voorkeur een - al dan niet nog op te richten - woon coöperatie, die er voor zorgt dat de woningen minimaal 30 jaar maar bij voorkeur 50 jaar beschikbaar blijven voor deze doelgroep;
- onderschrijven van het hoge ambitieniveau met betrekking tot de beeldkwaliteit;
- bereidheid tot onderzoek van de haalbaarheid van half-verdiept parkeren onder het appartementengebouw;
- voordat daadwerkelijke verkoop plaatsvindt, wordt er nog een staatssteun toets gedaan in de vorm van een taxatie door een onafhankelijk deskundige;
- vergoeden van € 15.000,- aan plankosten aan Kennemer Wonen in verband met een kant-en-klaar stedenbouwkundig plan, een milieu quick scan en een financiële analyse;

Procesvoorstel gericht op realisatie van de nieuwe woonwijk

Voor de feitelijke realisatie van de woningen, de uitgifte van de bouwgrond en de aanleg van de openbare ruimte stelt ons college voor een samenwerking aan te gaan met Sweco B.V. In bijgevoegde brief heeft Sweco B.V. zich aangeboden als gebiedsregisseur voor de nieuwe woonwijk. Dat betekent in de praktijk dat Sweco B.V. zorg draagt voor het opstellen van alle

benodigde onderzoeken en het bestemmingsplan, opdracht geeft voor de aanleg van de openbare ruimte conform het door de gemeente Bergen nog op te stellen Programma van eisen en de uitgifte van de bouw kavels verzorgt. Samenwerking geschiedt op basis van volledige transparantie van de financiële onderleggers. Op deze wijze 'ontzorgt' Sweco B.V. de gemeente. De gemeente hoeft dus geen opdracht te geven voor het opstellen van het bestemmingsplan en de aanleg van de openbare ruimte. De gemeente loopt dan ook geen risico. Bij de brief van Sweco B.V. is een bijlage gevoegd waarin op schematische wijze de verschillende rollen en transacties zijn weergegeven. Deze wijze van samenwerking is relatief nieuw. Ons college onderkent de voordelen ervan en stelt uw raad voor in te stemmen met het procesvoorstel.

3.2 Overwegingen van het college

Ons college is content met het voorliggende plan om de volgende overwegingen:

- Het betreft een fraai stedenbouwkundig plan waarbij ingezet wordt op hoge ambities op gebied van duurzaamheid;
- Het betreft een optimale mix uit oogpunt van volkshuisvesting. Vijftig procent sociale huurwoningen, en verder vrije sectorhuurwoningen die bij voorkeur 50 jaar voor de betreffende doelgroep bereikbaar zijn en goedkope koopwoningen voor starters met een klein huishouden;
- Uit financieel oogpunt voor de gemeente een minimaal kostenneutraal plan;
- Geen risico's bij aanleg van de woonwijk en er hoeft geen krediet beschikbaar gesteld te worden voor plankosten.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

De woningbouwlocatie BSV-complex is opgenomen in het RAP 2016-2020. Daarnaast is nut en noodzaak ingevolge de ladder van duurzame verstedelijking aangetoond. De locatie is gelegen Binnen Stedelijk Gebied. Er is sprake van regionale afstemming en qua volkshuisvestingsdoelstelling ligt de verhouding sociaal-vrije sector met 50% ruim boven de regionale norm van 30%.

3.4 Participatie, samenspel

De Inspraakverordening is toegepast en er is een inloopavond geweest. In een eerdere fase heeft het samenwerkingsverband van de diverse buurtverenigingen in de kern Bergen, Bergen Totaal, aangegeven in te stemmen met deze ontwikkeling.

3.5 Risico's

Het BSV-complex is gemeentelijk eigendom. Het voorstel is dat de bouwgrond wordt verkocht aan Sweco die deze doorverkoopt aan de betreffende afnemers. De openbare ruimte blijft eigendom van de gemeente en in de samenwerkingsovereenkomst wordt geregeld dat Sweco de nieuwe inrichting realiseert conform een door de gemeente vastgesteld Programma van eisen. De vergoeding hiervoor in de vorm van de opbrengsten van de bouw kavels is vooraf bepaald en overeengekomen zodat verrassingen of eventuele tegenvallers voor rekening van Sweco zijn.

Het voordeel van de voorgestelde werkwijze is dat alle risico's bij de gemeente worden weg gehaald. Sweco is opdrachtgever, intermediair tussen alle partijen en risicodragers.

3.6 Financiën

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling minimaal kostenneutraal is voor de gemeente. Indien blijkt dat er een positief saldo voor de gemeente resteert dan is het voorstel dat dit wordt aangewend voor investering in de kwaliteit van de nieuwe openbare ruimte. Een eventueel negatief saldo op de ontwikkeling is voor rekening van Sweco. De kavelprijzen voor de sociale huurwoningen zijn conform het gestelde in de Nota Grondbeleid. De kavelprijzen voor de vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen zijn marktconform. Deze opbrengsten worden aangewend voor de realisatie van de openbare ruimte. De financiële onderbouwing is voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffier.

Sweco draagt de plankosten, zoals bijvoorbeeld het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Er hoeft dan ook geen krediet beschikbaar gesteld te worden door uw raad.

3.7 Inkoop

In relatie tot het aanbestedingsvraagstuk dienen twee vragen beantwoord te worden.

1. Kan de gemeente een dergelijke samenwerking met Sweco aangaan?
2. Kan de grond voor de goedkope koopwoningen en vrije sector huurwoningen met de beschreven criteria aan Sweco verkocht worden?

Beide vragen laten zich op dezelfde wijze beantwoorden. Aanbesteding ziet toe op opdrachten voor werken of diensten. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de situatie op het Watertorenterrein in Egmond is de gemeente in dit geval geen opdrachtgever. Het gaat bij het BSV-complex sec om verkoop van grond. Daarvoor geldt de Aanbestedingswet niet. Wel zijn de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing. In dat verband is overwogen dat Sweco het verzoek aan de gemeente heeft gedaan om als gebiedsregisseur te opereren met als doel enerzijds de gemeente te 'ontzorgen' en anderzijds haar expertise in te zetten om een meerwaarde te kunnen zijn in de gebiedsontwikkeling. Het stond een ieder vrij dit ook te doen.

Wat betreft de verkoop van de kavels is de stelling dat de gemeente gangbare c.q. ruimtelijk relevante kaders bepaalt waarbinnen Sweco dient te handelen. Belangrijke voorwaarde is dat de marktconformiteit van de verkoop van de kavels dient te zijn aangetoond voordat de grond wordt verkocht. Dit geschiedt door taxatie door een onafhankelijk deskundige.

3.8 Juridische Zaken

Het vaststellen van een verkavelingsplan is geen besluit waartegen bezwaar en/of beroep kan worden gesteld. Het college krijgt de opdracht het bestemmingsplan gericht op functieverandering voor te bereiden. De voorgestelde samenwerking met Sweco is juridisch beoordeeld door een onafhankelijke deskundige en er is geen strijdigheid met geschreven of ongeschreven regels geconstateerd zolang er wordt voldaan aan de in dit raadsvoorstel beschreven uitgangspunten en criteria.

3.9 Communicatie

In het kader van de Inspraakprocedure is een inloopavond geweest. Circa 120 personen hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven van de voortgang. Ons college informeert deze groep over elke processtap.

3.10 Duurzaamheid

De nieuwe woonwijk wordt (aard)gasloos en de ambitie is 'nul op de meter' woningen te realiseren. Ook de openbare ruimte wordt zo duurzaam mogelijk ingericht.

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

De planning is dat het bestemmingsplan 4^e kwartaal 2018 wordt vastgesteld. Bij dat raadsvoorstel zal een concrete planning over het vervolg gevoegd worden.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Rapport 9 februari 2017 met toepassing ladder voor duurzame verstedelijking;
- Stedenbouwkundig verkavelingsplan;
- Beschrijving op hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan;
- Verslag van Kennemer Wonen inzake de planologische- en financiële uitvoerbaarheid;
- Principetekening van de goedkope koopwoning;
- Procesvoorstel Sweco B.V.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester