

Agendapunt :  
Voorstelnummer :  
Raadsvergadering : 22 september 2009  
Naam opsteller : E. van Hout  
Informatie op te vragen bij : opsteller  
Portefeuillehouders : J. Stam

Onderwerp: verkoop grond aan Bot Bouw Initiatief in het kader van de realisatie van het bouwplan op de v/m Texacolocatie, Plein 31 t/m 35, te Bergen.

### Aan de raad,

<b>Beslispunt:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het gemeentelijk perceel aan het Plein, ter grootte van circa 394 m<sup>2</sup> verkopen aan projectontwikkelaar Bot Bouw Initiatief voor een bedrag van € 372.000,-- kosten koper.</li><li>2. Het voor de grond te ontvangen bedrag van € 372.000,-- als incidenteel voordeel ten bate van het begrotingsaldo 2009 te boeken.</li><li>3. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.</li></ol>
--------------------	--

#### 1. **Waar gaat dit voorstel over?**

Door projectontwikkelaar Bot Bouw Initiatief (BBI) is een bouwplan ontwikkeld voor de locatie Plein 31-35 te Bergen (de v/m Texacolocatie). Het bouwplan voorziet in de realisatie van 58 parkeerplaatsen, 1500 m<sup>2</sup> winkelruimte en 23 appartementen.

In overleg met makelaar DTZ Zadelhoff en onze externe planeconomisch adviseur is de residuele grondwaardeberekening gemaakt, waarbij de totale waarde van het project is bepaald. Aangezien de gemeentelijke kavel 20% bedraagt van de oppervlakte van het bouwproject, is dan ook 20% van de berekende grondwaarde toegerekend aan het gemeentelijk perceel. Dat komt uit op een grondwaarde van € 372.000,--. Bij deze methodiek wordt de waarde van het object bepaald op basis van de toekomstige invulling. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de onderhandse verkoopwaarde van het object op basis van de residuele waardemethode.

Deze locatie betreft plandeel 1 van de op te stellen structuurvisie van Bergen-Centrum. Planvorming is evenwel gebaseerd op het in januari 2006 vastgestelde Masterplan Bergen-Centrum, waarin de ruimtelijke kaders voor invulling van dit perceel door de gemeenteraad zijn bepaald. Het ontwikkelde bouwplan past binnen de contouren van het Masterplan Bergen-Centrum. Onze stedenbouwkundig adviseur Trompert is nadrukkelijk betrokken geweest bij de totstandkoming van het project en is enthousiast over het uiteindelijke resultaat.

Het bouwplan past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag bouwvergunning is voor 1 juli 2008 ingediend, zodat de mogelijkheid bestaat om met toepassing van artikel 19 lid 2 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan. Besluitvorming hieromtrent vindt plaats nadat de gemeenteraad een standpunt heeft ingenomen over verkoop van de gemeentelijke kavel

voor het project. Het is onze intentie dat het besluit op de aanvraag bouwvergunning nog voor het zomerreces wordt genomen.

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

Aan het bouwplan ligt een voorgeschiedenis van enige jaren ten grondslag. Het voert nu te ver om hier op in te gaan. Wel willen wij in dit voorstel stil staan bij de toepassing van het volkshuisvestingsbeleid en de parkeerproblematiek.

Wat betreft de toepassing van het volkshuisvestingsbeleid geldt als norm dat 30% van de woningen die worden toegevoegd moet worden gerealiseerd in het sociale segment en 70% in de vrije sector. Het bouwplan voorziet in 23 appartementen, waarvan 4 appartementen in het sociale segment zijn. Volgens het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om 7 woningen te bouwen op het bouwperceel. Wij achten het redelijk dat dit bouwrecht wordt afgetrokken van de opgave. De toevoeging van het aantal woningen is dan  $23 - 7 = 16$  woningen. Als 4 woningen in het sociale segment worden gebouwd, betreft dit op een totaal van 16 woningen 25%. Dat is niet toereikend. Na overleg heeft BBI zich bereid verklaart aanvullend 2 woningen in het sociale segment te financieren op een andere bouwlocatie in Bergen-Centrum, namelijk het project 'Palermo' aan de Kleine Dorpsstraat 4. Hierover zijn bindende afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar van dat project, het bouwbedrijf Mulder Obdam. Dat betekent dat BBI in totaal 6 woningen in het sociale segment voor haar rekening neemt, wat uitkomt op 35%. Resumerend worden er in opdracht van BBI 19 vrije sectorappartementen en 4 appartementen in de sociale sector op de v/m Texacolokatie gebouwd en 2 appartementen in het sociale segment in het project 'Palermo'. Wij achten deze verdeling uit oogpunt van volkshuisvesting akkoord. Voor laatstgenoemd plan is vorig jaar een aanvraag bouwvergunning ingediend dat voorziet in sloop van de voormalige discotheek en de bouw van 11 appartementen.

Wat betreft de parkeerproblematiek voorziet het bouwplan in de realisatie van een stallingsgarage met 58 parkeerplekken. Het betreft geen openbare parkeergarage. Er zal geen fysieke koppeling komen met de mogelijke parkeergarage onder het Plein (plandeel 3 van het Masterplan voor Bergen Centrum). Aangezien het bouwplan voorziet in toevoeging van winkelruimte, dient er ook een aantal openbare parkeerplaatsen te worden aangelegd. De algemene doelstelling voor het centrum van Bergen is dat gestreefd wordt naar ondergronds parkeren. Met BBI is afgesproken dat de gemeente Bergen de verplichting voor het realiseren van de openbare parkeerplaatsen overneemt en dat BBI hiervoor een bijdrage betaalt. De betreffende plaatsen zullen dan in de aan te leggen parkeergarage onder het Plein worden geprojecteerd. De parkeerbijdrage is bepaald op € 350.000,--. In de bijlage is de parkeeropgave verder uitgewerkt.

Resumerend betaalt BBI de gemeente Bergen € 722.000,--. Dit bedrag is opgebouwd uit € 372.000,-- voor de grond en € 350.000,-- als parkeerbijdrage. Alle kosten en risico's zijn voor de projectontwikkelaar.

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

- collegebevoegdheid
- raadsbevoegdheid
- opiniërend
- kaderstellend
- maatschappelijk urgent
- budgetrecht

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

Het voor de grond te ontvangen bedragen van € 372.000 komt als incidenteel voordeel ten bate van het begrotingsaldo 2009. Op deze wijze zullen ook andere grondtransacties worden verwerkt, zodat bij het opmaken van de jaarrekening aan de raad een precies inzicht kan worden gegeven van het totale financiële effect van alle grondtransacties in 2009.

Op dit moment is nog geen grondexploitatiebeleid opgesteld, waarin duidelijkheid wordt verschaft over hoe met de gelden, zoals de afkoop van een parkeerverplichting, moet worden omgegaan. De overeengekomen bijdrage van € 350.000 voor de afkoop van de parkeerplekken wordt derhalve op een balansrekening gezet in afwachting van de totstandkoming van de parkeerplekken. Zodra dit duidelijk is zal uw raad worden gevraagd deze gelden te herbestemmen conform het dan ontwikkelde beleid.

Het is wel zo dat het bedrag ad € 350.000 bedoeld blijft voor de aanleg van de genoemde parkeerplekken en het bedrag ad € 372.000 bedoeld is om te gebruiken als dekking voor eventuele toekomstige tekorten betreffende het project Mooi Bergen.

**Bijlagen: bijgevoegde bijlagen nummeren en benoemen**

1. artist impression van het bouwplan van Bot Bouw Initiatief voor de realisatie van 23 appartementen, 1500 m2 winkelruimte en 58 parkeerplekken;
2. taxatierapport DTZ d.d. 23 december 2008;
3. aanvullende memo van planeconomisch adviseur dhr. T. van der Neut d.d. 26 mei 2009
4. situatietekening met de gemeentekavel ingetekend.

Bergen, 4 augustus 2009

College van Bergen

R. Groninger,  
secretaris

drs. H. Hafkamp,  
burgemeester