

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Advies van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de gemeente Bergen ter behandeling van de bezwaarschriften van mevrouw W.J. Alkema, de heer G.W.P. Stoutenbeek, de heer M.R. Honig, de heer N.P. Kokkes, de heer J.M. Rijnaarts en de heer S.J. Voorberg, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 18 april 2013 waarbij is besloten een voorkeursrecht te vestigen.

1. Bevoegdheid om advies uit te brengen

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening commissie bezwaarschriften Bergen 2008 is een commissie als bedoeld in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht ingesteld (hierna 'de commissie'). Deze commissie is belast met de voorbereiding van de beslissing van het gemeentelijk bestuursorgaan op gemaakte bezwaren als bedoeld in artikel 1:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorliggend advies is uitgebracht door de commissie in de volgende samenstelling:

Voorzitter:	de heer mr. T.J.W. Bult
Leden:	mevrouw mr. E.C. van Meerkerk
	Mevrouw W. de Vries
Secretaris:	mevrouw mr. M. van Excel

2. Bestreden besluit

Bij besluit van 18 april 2013 heeft de gemeenteraad besloten om ten laste van de volgende percelen:

- Plein 21 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 2072;
 - perceel Plein 11 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 2076;
 - Plein 9 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 4020 en kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 4018;
 - Plein 9 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 2077;
 - Plein 9 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 4019;
 - Plein 15 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 2074;
 - Plein 15 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 4022;
 - Plein 17 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 2073;
 - Plein 17 te Bergen, kadastraal bekend gemeente Bergen, sectie C, nummer 4023,
- een voorkeursrecht, zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvvg), te vestigen.

3. Bezwaarschriften

Bij brieven van 31 mei 2013, aangevuld met gronden op 12 juli 2013, heeft de heer S.J. Voorberg (t.a.v. kadastrale percelen 2072 & 4042), mede namens:

- mevrouw W.J. Alkema (t.a.v. kadastraal perceel 2074);
 - de heer G.W.P. Stoutenbeek (t.a.v. kadastrale percelen 2073 en 4023);
 - de heer M.R. Honig (t.a.v. kadastrale percelen 2074 en 4022);
 - de heer N.P. Kokkes (t.a.v. kadastrale percelen 2076, 4020 en 4018);
 - de heer J.M. Rijnaarts (t.a.v. kadastrale percelen 2077 en 4019),
- bezwaar gemaakt tegen het onder 2 genoemde besluit.

Als gronden van bezwaar wordt, kort samengevat, het volgende aangevoerd:

- de structuurvisie 'Mooi Bergen' kan niet als grondslag dienen voor het aanwijzen van de gronden waarop artikel 10-15, 24 en 25 Wvvg van toepassing zijn;
- de belangen van bezwaarden bij het bestreden besluit onvoldoende meegewogen en de raad heeft het evenredigheidsbeginsel geschonden.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

4. Procedure

De behandeling van de bezwaarschriften heeft in een openbare vergadering van de commissie voor de bezwaarschriften op 2 september 2013 plaatsgevonden. Voorafgaand aan de zitting hebben alle op de zaak betrekking hebbende stukken op de in artikel 7:4 Awb voorgeschreven wijze ter inzage gelegen.

5. Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is genomen op 18 april 2013. De bezwaarschriften zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De bezwaarschriften voldoen aan de eisen zoals genoemd in artikel 6:5 Awb. De commissie is van oordeel dat de bezwaarschriften ontvankelijk zijn.

6. Wettelijk kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 3

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
 - a. de kadastrale aanduiding;
 - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
 - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
 - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechtshabbers op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

Artikel 4

1. In afwijking van artikel 3, eerste lid, komen voor aanwijzing voorts in aanmerking:
 - a. gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming;
 - b. gronden die bij een structuurvisie zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening, ongeacht of het gebruik van de gronden in die gebieden al dan niet afwijkt van die visie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.

7. Overwegingen van de commissie

De commissie constateert dat de gemeenteraad bij besluit van 18 april 2013 heeft besloten op kadastrale percelen, gelegen binnen het plangebied van project Mooi Bergen Winkelkern, de artikelen 10 – 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing te verklaren.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Ingevolge artikel 3:47, eerste lid, van de Awb dient bij de bekendmaking van het besluit de motivering te worden vermeld. Voorts dient ingevolge artikel 3:47, tweede lid, van de Awb daarbij zo mogelijk vermeld krachtens welk wettelijk voorschrift het besluit wordt genomen.

De commissie constateert dat de motivering van het besluit in zijn geheel ontbreekt. Op basis van de voorliggende stukken is het voor de commissie niet duidelijk waarom er op de betreffende percelen een voorkeursrecht is gevestigd, wat de economische haalbaarheid van het project is en welke belangenafweging er heeft plaats gevonden. Tevens wordt in het bestreden besluit niet vermeld krachtens welk wettelijk voorschrift het besluit is genomen. Ter zitting is het voor de commissie en bezwaarde pas duidelijk geworden dat het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 4, eerste lid, onder a van de Wvg, waardoor bezwaarde is benadeeld.

De commissie komt op grond van het bovenstaande dan ook tot de conclusie dat het bestreden besluit niet in stand kan blijven. De bezwaarschriften dienen gegrond te worden verklaard.

Proceskostenvergoeding

In de bezwaarschriften wordt een verzoek gedaan om vergoeding van de gemaakte kosten ingevolge artikel 7:15 lid 2 Awb. Een verzoek om vergoeding van de gemaakte kosten van juridische bijstand in de bezwaarschriftenprocedure komt slechts voor honorering in aanmerking indien het college in ieder geval ertoe besluit het bestreden besluit te herroepen en deze herroeping bovendien plaats vindt vanwege de onrechtmatigheid van het thans bestreden besluit en deze onrechtmatigheid tenslotte ook nog te wijten is aan het college. Gelet op het bovenstaande is de commissie van oordeel dat de bezwaarschriften gegrond zijn. Het verzoek om proceskostenvergoeding dient dan ook te worden toegewezen.

8. Advies

1. De bezwaarschriften gegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit te herroepen;
3. Het verzoek tot proceskostenvergoeding toe te wijzen.

Alkmaar, 8 oktober 2013

de voorzitter,



mr. T.J.W. Bult

de secretaris,



mr. M. van Excel

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Verslag van de hoorzitting d.d. 2 september 2013 van de vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de gemeente Bergen ter behandeling van het bezwaarschrift van mevrouw W.J. Alkema, de heer G.W.P. Stoutenbeek, de heer M.R. Honig, de heer N.P. Kokkes, de heer J.M. Rijnaarts en de heer S.J. Voorberg, gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 18 april 2013 waarbij is besloten een voorkeursrecht te vestigen.

De commissie is als volgt samengesteld:

Voorzitter:	de heer mr. T.J.W. Bult
Leden:	mevrouw mr. E.C. van Meerkerk mevrouw W. de Vries (afwezig)
Secretaris:	mevrouw mr. M. van Excel

Voorts zijn aanwezig:

namens gemeente Bergen: de heer mr. R. Visser

Bezwaarden: de heer Voorberg

de heer Kokkes

Toehoorder: de heer Le Mer

De voorzitter opent de hoorzitting, heet iedereen welkom en stelt de leden en de ondersteuning van de commissie voor. Hij legt de taak van de door de gemeente Bergen ingestelde onafhankelijke commissie uit. Commissielid mevrouw De Vries is helaas verhinderd maar zij zal wel mee adviseren. Ondanks haar afwezigheid kan wel een hoorzitting worden gehouden omdat de meerderheid van de commissie aanwezig is. Bezwaarde krijgt als eerste het woord om het bezwaar toe te lichten. Daarna krijgen de gemeente en eventueel de derde belanghebbenden het woord. De commissie gaat dan over tot het stellen van vragen. Tot slot krijgt iedereen in tweede termijn de gelegenheid te reageren. Hij geeft het woord aan de heer Voorberg.

De heer Voorberg heeft een pleitnotitie op papier gezet en leest deze voor. Het stuk is als bijlage bij het verslag gevoegd en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De heer Kokkes vindt het een aanslag op zijn pensioen. Hij werkt nu vijftig jaar en hij wil binnenkort graag stoppen. Hij wordt er niet blij van dat zijn pensioen wordt gehalveerd of als er beslag op wordt genomen.

De heer Visser heeft een pleitnotitie op papier gezet en leest deze voor. Het stuk is als bijlage bij het verslag gevoegd en dient hier als ingelast te worden beschouwd. De structuurvisie is de eerste stap geweest. Nu men in het plangebied weet wat er gaat gebeuren dan ligt er gevaar dat er gespeculeerd gaat worden in het gebied, daarom is er een voorkeursrecht gevestigd. De bouw kan nog jaren duren omdat er eerst een bestemmingsplan gemaakt moet worden en vanwege de aanbesteding. Er zit zeker voortgang in de planvorming en ontwikkelingen. De gemeenteraad heeft de verschillende belangen afgewogen. Dit blijkt helaas niet uit de stukken want het betreft vertrouwelijke stukken. Het besluit had uitgebreider kunnen zijn maar de belangen zijn juist afgewogen.

Mevrouw Van Meerkerk merkt op dat de aanloop van de Wvg-procedure vertrouwelijk is maar zodra het besluit is genomen en kenbaar is gemaakt dan vervalt die vertrouwelijkheid. De commissie heeft geen enkel stuk van de raad in het dossier zitten. Zij vraagt zich af waarom de stukken niet openbaar gemaakt worden. Zij heeft geen motivering kunnen vinden in de stukken. De structuurvisie is de basis maar het is voor de commissie moeilijk om een advies te geven als er geen stukken zijn.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

De heer Visser geeft aan dat de projectleider heeft aangegeven dat het een omvangrijk document betreft waarin niet alleen over de Wvg is beslist maar ook over andere onderwerpen. De stukken bevatten gevoelige informatie en om die reden is de vertrouwelijkheid nog altijd van toepassing.

Mevrouw Van Meerkerk vraagt zich af of de heer Visser het volledige besluit kan overleggen. In het dossier van de commissie zit alleen de eerste bladzijde van het besluit.

De heer Visser geeft aan dat hij het zelfde dossier heeft als de commissie. Daar zit het raadsbesluit, de perceellijst, kadastrale kaarten en de oplegbrief waarbij de mensen zijn geïnformeerd over het vestigen van het voorkeursrecht in. Het besluit is voor hem voldoende kenbaar.

Mevrouw Van Meerkerk geeft aan dat in het bezwaar aan de economische haalbaarheid van het plan wordt getwijfeld omdat de grondexploitatie kampt met een tekort van twee miljoen. Zij vraagt zich af of dat voor de uitvoerbaarheid een probleem is.

De heer Visser geeft aan dat de aanbesteding dat probleem zal oplossen. Het plan wordt ontwikkeld en daar zal winst uit komen door de verkoop van de woningen. De gemeenteraad gaat niet met een verlies zitten. Het bestemmingsplan kan niet tot stand komen zonder exploitatieplan.

Mevrouw Van Meerkerk vraagt naar de structuurvisie.

De heer Visser geeft aan dat de structuurvisie digitaal te raadplagen is. Er staat ook een maquette in de hal van het gemeentehuis.

Mevrouw Van Meerkerk begrijpt dus dat het niet gaat om modernisering.

De heer Visser geeft aan dat degene die de oplegbrieven heeft geschreven normaal taalgebruik heeft gebruikt en daarmee het woord modernisering. Zij is geen juriste en heeft zich niet gerealiseerd dat modernisering ook een voorwaarde is voor het opleggen van een voorkeursrecht, dat is echter totaal niet aan de orde. Het is vervelend dat het zo gelopen is.

De voorzitter gaat over tot de tweede instantie.

De heer Voorberg geeft aan dat hij ook niet aan de stukken kon komen. Het tekort van twee miljoen is al achterhaald. Bij de inspraak bij de structuurvisie heeft hij al een en ander gevraagd over de economische haalbaarheid. Hij heeft geen antwoord op zijn vragen gekregen omdat het vertrouwelijke stukken betrof. De economische haalbaarheid is niet realistisch. Daarnaast wordt gesteld dat de structuurvisie voldoende grond voor het opleggen van een voorkeursrecht biedt maar dat is niet zo. De structuurvisie is dusdanig gestructureerd dat van planologische invulling bijna geen sprake meer is. Hij heeft grote moeite met het feit dat de hele procedure wordt opgehangen aan de kapstok van vertrouwelijkheid. Er zijn tal van zaken die al niet meer onder vertrouwelijkheid horen te vallen. Overigens dienen stukken die in een vergadering vertrouwelijk behandeld worden wel geagendeerd worden.

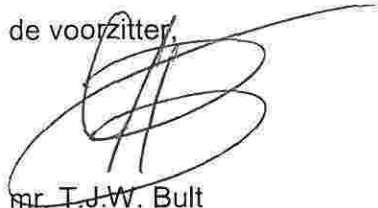
De heer Koppes en de heer Visser hebben niets meer toe te voegen.

COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN

Niets meer aan de orde zijnde bedankt de voorzitter een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de zitting.

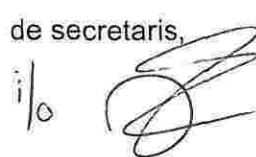
Alkmaar, 8 oktober 2013

de voorzitter,



Mr. T.J.W. Bult

de secretaris,



M. van Excel

Pleitaantekeningen inzake de bezwaarschriften tegen het raadsbesluit van 18 april 2013, waarbij gronden van diverse percelen zijn aangewezen waarop artikelen 10-15, 24 en 25 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Betreft de bezwaarschriften van:

Voorberg Consulting
S.L. Voorberg
J.M. Rijnaart
N.P. Kokkes
M.R. Honig
G.W.P. Stoutenbeek
W.J. Alkema

Gronden van het bezwaar

- A. De structuurvisie 'Mooi Bergen' kan niet als grondslag dienen voor het aanwijzen van de gronden waarop artikel 10-15, 24 en 25 Wvg van toepassing zijn.
- B. De belangen van bezwaarden zijn bij het bestreden besluit onvoldoende meegewogen en de raad heeft het evenredigheidsbeginsel geschonden.

Onze reactie op de gronden

- A. De structuurvisie als grondslag

Volgens artikel 4, eerste lid, onder a Wvg komen gronden voor aanwijzing in aanmerking die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Om een goede en toetsbare basis te kunnen vormen voor het voorkeursrecht moet de structuurvisie voldoen aan de eisen van artikel 2.1. Wro. Daarnaast moet voor de eigenaren van de gronden uit de structuurvisie af te leiden zijn welke ruimtelijke voornemens de lokale overheid heeft. Op perceelsniveau hoeft echter nog niet vast te staan hoe het uiteindelijke grondgebruik eruit komt te zien.

Artikel 2.1 Wro stelt aan de structuurvisie als eis dat deze de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied bevat, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

De structuurvisie 'Mooi Bergen' voldoet aan de eisen van de Wro. Voor het plangebied 'Mooi Bergen' zijn de voorgenomen ontwikkelingen duidelijk omschreven. Ook zijn de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid gegeven (oplossingen parkeerproblematiek, verhouding goedkoop, middelduur en duur segment woningen, enz). Ten slotte heeft de raad uitgesproken hoe hij deze ontwikkelingen wilt gaan realiseren.

Bezwaarden voeren dat ten onrechte voorkeursrechten zijn gevestigd op grondslag van de structuurvisie voor een moderniseringsgebied. Vanwege de voorgestelde ingrijpende ontwikkelingen kan geen sprake zijn van een moderniseringsgebied.

Bezwaarden hebben het besluit van de raad begrijpelijk zo opgevat dat artikel 4, eerste lid, onder b Wvg als grondslag is gebruikt. Immers spreekt de begeleidende brief over: *“Grondslag voor deze aanwijzing is de beoogde modernisering van het plangebied voor de ontwikkeling van “Mooi Bergen”*”.

Dit is echter niet juist. De structuurvisie ‘Mooi Bergen’ gaat niet over modernisering als bedoeld in artikel 3.5 Wro. Het woord modernisering komt letterlijk niet voor in de structuurvisie. Juist een ingrijpende verandering van het winkelgebied wordt beoogd. Dit blijkt al uit de voorgenomen ontwikkeling om een ondergrondse parkeergarage onder het plangebied te bouwen.

De woorden in het hiervoor aangehaalde citaat uit de begeleidende brief zijn wat dat betreft wat ongelukkig gekozen. De basis is echter het raadsbesluit waarbij de gronden zijn aangewezen en de structuurvisie waarop het raadsbesluit is gebaseerd. Die stukken zijn wat ons betreft voldoende duidelijk. Juridisch vertaald: niet artikel 4, eerste lid, onder b Wvg is toegepast in dit geval, maar artikel 4, eerste lid, onder a Wvg (zie eerder).

B. Belangenafweging en evenredigheidsbeginsel

Bezwaarden vinden dat de raad hun belangen niet of onvoldoende heeft meegewogen. Daarnaast vinden de bezwaarden het besluit in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Bezwaarden voeren zelf al aan dat de wetgever bij het ontwerpen van de Wvg een afweging heeft gemaakt tussen het algemeen belang enerzijds en de financiële belangen van perceeleigenaren anderzijds. Bezwaarden merken daarnaast ook terecht op dat de raad ook de direct door het besluit geraakte belangen dient af te wegen. Voor zover is het wettelijke kader wel geschetst, echter is een vertaalslag naar wat het betekent voor de belangen van de bezwaarden niet gemaakt.

Bezwaarden hebben in het bezwaarschrift immers geen belangen genoemd waar de raad rekening mee had moeten houden of nog moet houden, anders dan de financiële belangen van bezwaarden. Niet duidelijk is dan welke belangen de raad extra mee had moeten nemen in de belangenafweging. Los daarvan is de raad van mening dat het besluit belangen van eigenaren in het plangebied in verhouding tot het algemeen belang bij aanwijzing van de gronden niet onevenredig zwaar worden geraakt. Hiervoor is van belang dat de raad bewust onderscheid heeft gemaakt ten aanzien van welke gronden aangewezen zijn. Alleen de hoognodige gronden zijn aangewezen op grond van de Wvg.

Conclusie

De raad heeft op een deugdelijke grondslag en op zorgvuldige wijze de gronden in het plangebied ‘Mooi Bergen’ aangewezen waarop artikelen 10-15, 24 en 25 Wvg van toepassing zijn. De aangevoerde gronden van bezwaar maken dit niet anders.

R. Visser, juridisch adviseur, namens de raad van Bergen.

Voorzitter/geachte commissieleden,

Bij de nadere motivering van ons bezwaarschrift hebben wij naar onze mening voldoende onderbouwd waarom de structuurvisie geen wettelijk grondslag kan zijn voor het genomen besluit. Echter dat bij de vestiging van het voorkeurrecht de belangenafweging niet en/of op een deugdelijke wijze heeft plaatsgevonden wil ik graag nog toelichten.

Vastgesteld moet worden dat de raad de bevoegdheid heeft een voorkeurrecht te vestigen en dat de rechter het algemeen belang reeds heeft afgewogen tegen het individuele belang staat ook vast. Dat door haar aard er voorafgaand aan een dergelijk besluit geen gedetailleerde informatie wordt verstrekt is nog te rechtvaardigen, echter de raad wordt niet ontslagen in deze van zijn verplichting ook de belangen van de grondeigenaren in zijn afwegingen te betrekken. En hier klemmt het.

Bij de behandeling in de raad van 18 april 2013 waarbij een voorstel WVG zou zijn aangenomen stond niets als zodanig geagendeerd (**productie 1**) heeft geen openbare discussie plaats gevonden en zat geen enkel stuk waaruit kon worden afgeleid dat het hier om besluitvorming handelde in het kader van de WVG. Ook uit reacties van, door ons achteraf geïnformeerde raadsleden, bleek uit niets dat er over een voorstel WVG was gediscussieerd noch in raad noch in commissie. Ook wil ik nog nader specifiek ingaan op de door ons genoemde bedrijfseconomische belangen.

Uit de stukken volgens **productie 1** blijkt t dat er een zgn. tijdpad is gesteld m.b.t. de procedure. En ook hier klemmt het.

De bestemmingsplanprocedure Winkelhart 2^e fase+Signal zou 2016 in procedure gebracht worden. 2/3 van de percelen waarvoor het bestreden besluit van kracht is zijn gelegen in deze fase. Het aanwijzingsbesluit vervalt van rechtswege na drie jaar. Tenzij voordien het bestemmingsplan Winkelhart 2+Signal is vastgesteld.

Binnen 3 jaar lopen ook een aantal huurcontracten af van bedrijven/percelen gelegen in fase 2. Overname/verhuur met recht van koop (al aan de orde bij één lopend contract) is door de aanwijzing niet meer mogelijk zonder procesgang. Nu al kan worden vastgesteld dat het voorgestelde tijdpad niet zal worden gehaald. Temeer daar het college in juli besloten heeft het in gang gezette aanbestedingsproces te staken wegens gebrek aan geldige inschrijvingen, waardoor ter inzage leggen van het voorontwerp Bestemmingsplan Harmonie vrij snel na de gunning, zoals gesteld in **productie 1**, op losse schroeven komt te staan.

Bovendien is tijdens de recente behandeling door uw commissie van het bezwaar WVG Apotheker door de vertegenwoordiger van het college gesteld "dat het nog wel een aantal jaren zal duren voordat met de bouw kan worden gestart" en "alleen op de hoognodige percelen een voorkeurrecht wordt gevestigd".

Nota bene betreft het hier het plan Harmonie wat vooraf moet gaan aan fase Winkelhart 1 en 2+Signal en waarvoor de bestemmingsplanprocedure nog in gang moet worden gezet.

Op grond van het voorgaande achten wij het genomen besluit prematuur. De bedrijfseconomische belangen van de betrokken grondeigenaren worden ernstig geschaad.



gemeente BERGEN

Agendapunt : 04
Voorstelnummer : 04-030
Raadsvergadering : 18 april 2013
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij : idem
Portefeuillehouders : Wethouder A. Hietbrink

Onderwerp: Aanbestedingsstrategie project Mooi Bergen Winkelkern

Aan de raad,

Beslispunt:

- *In te stemmen met de aanbestedingsstrategie;*
- *In te stemmen met de Heads of Terms;*
- *In te stemmen met de, met Schrama B.V. gesloten Overeenkomst parkeergarage Mooi Bergen Winkelkern;*
- *De 'Selectieleidraad voor de preselectie van een ontwikkelaar' vast te stellen;*
- *Beeldkwaliteitplan Mooi Bergen Winkelkern maart 2013 vast te stellen..*

1. *Waar gaat dit voorstel over?*

Bij besluit van 10 november 2011 heeft uw raad de structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern vastgesteld. Nadien is uit een juridische analyse van het advocatenbureau Houthoff Buruma gebleken dat voor het gehele project een Europese aanbestedingsplicht geldt. Hierover bent u op 24 mei 2012 tijdens een informatieavond geïnformeerd. Het door ons ingeschakelde adviesbureau Tenman B.V. heeft een plan van aanpak opgesteld om de gemeente Bergen te begeleiden in dit proces. Gedurende de zomermaanden heeft in dat verband een marktconsultatie plaatsgevonden. Het verslag van deze marktconsultatie is u eerder ter beschikking gesteld en op 9 oktober 2012, wederom tijdens een informatie/presentatie avond voor de raad, is door het genoemde adviesbureau een toelichting gegeven op het proces en de te nemen stappen.

Duidelijk is dat, voordat de aanbestedingsprocedure daadwerkelijk kan worden opgestart, uw raad over een groot aantal onderwerpen een inhoudelijk standpunt dient in te nemen. Daarnaast is ook duidelijk dat uw raad, met het nemen van deze noodzakelijke besluiten, een onomkeerbaar proces in beweging brengt. Voor het project wordt een Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure gevolgd conform de bepalingen van het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten (BAO). Elke stap in het proces is zorgvuldig voorgeschreven. In een aanbestedingsprocedure bepaalt de raad de strategie en de kaders. Uw raad stelt ook, naar verwachting op 20 juni 2013, de gunningcriteria vast, maar uw raad kan niet bepalen welke partij het project wel of niet gegund krijgt. Dat is namelijk het resultaat van de beoordeling van de inschrijvingen. De verwachte looptijd van het project is tot 2020 en als er onderdelen in het project tegen zitten kan de fasering zelfs uitlopen tot en met 2022. Ofschoon dit onwezenlijk klinkt en enorm ver weg lijkt, worden anno 2013 wel de kaders bepaald voor het vinden van de juiste partner waarmee de gemeente Bergen de komende 8 à 10 jaar gaat optrekken en samenwerken om het centrum van Bergen van de gewenste metamorfose te voorzien.

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

Dit complexe en veelomvattende onderwerp is, met vertraging, in twee fasen aan de Algemene raadscommissie voorgelegd. Op 22 november 2012 is een eerste inhoudelijke discussie over de diverse hierna omschreven onderwerpen. Op 27 november 2012 is een besloten vergadering van

de ARC waarbij de ingeschakelde deskundige van Grontmij een toelichting geeft op de financiële gevolgen van de voorstellen en wordt het een en ander beschouwd in relatie tot de in november 2011 door uw raad vastgestelde Grondexploitatie Mooi Bergen Winkelkern. Deze onderwerpen zijn wederom aan de orde geweest in een besloten vergadering van de ARC van 17 januari 2013. Tijdens deze vergadering heeft wethouder Hietbrink de reden toegelicht van de ontstane vertraging. Nu alle onderwerpen uitgekristalliseerd zijn, wordt uw raad in uw vergadering van 18 april 2013 voorgesteld een besluit te nemen over de aanbestedingsstrategie en de daarbij behorende selectieleidraad. Indien uw raad op 18 april een besluit neemt, zal het proces op 19 april 2013 formeel van start gaan met de aankondiging van de aanbesteding.

Voor alle duidelijkheid, het project Mooi Bergen Winkelkern bestaat uit de volgende plandelen:

- Harmonie
- Winkelhart
- Signaal
- Openbaar gebied

De voormalige Texacolocatie, waar momenteel door Bot Bouw Initiatief druk wordt gebouwd aan een appartementengebouw met winkels en een parkeerkelder, maakt een deel uit van de nieuwe stedenbouwkundige structuur zoals beoogd met plan Mooi Bergen Winkelkern, maar is geen direct onderdeel van dit project.

De onderwerpen voor de aanbestedingsstrategie.

A. De vorm van aanbesteding

Uit de juridische analyse van advocatenkantoor Houthoff Buruma is gebleken dat voor het gehele project Mooi Bergen Winkelkern een Europese aanbestedingsplicht geldt. Dit kan in feite op drie manieren geschieden.

- a. Alle plandelen apart aanbesteden;
- b. Alle plandelen in één keer aanbesteden, waarbij de verplichting geldt om het project in één keer te realiseren;
- c. De plandelen Harmonie, Winkelhart en Signaal in één keer aanbesteden waarbij de plandelen gefaseerd worden gerealiseerd. Het plandeel voor de openbare ruimte wordt apart aanbesteed.

Uit de marktconsultatie is naar voren gekomen dat het niet wenselijk is om alle plandelen apart aan te besteden. Dat zal namelijk betekenen dat er in hetzelfde project meerdere projectontwikkelaars actief zijn terwijl de plandelen onderling sterk verbonden zijn. Zo zijn er situaties dat eigenaren van het ene plandeel naar het andere zullen worden verplaatst (bijvoorbeeld ABN-AMRO). Daarnaast zijn de plandelen in economisch opzicht aan elkaar gekoppeld waarbij er een verevening zal plaatsvinden tussen rendabele en niet rendabele plandelen. Het is niet wenselijk dat de gemeente als doorgeefluik fungeert tussen de verschillende geldstromen. Het is praktisch dat al deze acties in één hand zijn en dus door één ontwikkelaar worden gedaan. Variant a. valt om deze reden af. Uit oogpunt van leefbaarheid is het niet wenselijk dat het totale project in één keer wordt gerealiseerd. Dat heeft uw raad eerder aangegeven. Daarnaast blijkt uit de marktconsultatie dat het winkelcentrum van Bergen een toevoeging van zoveel oppervlakte winkelruimte niet in één keer zal kunnen absorberen dus variant b is niet wenselijk. Variant c ondervangt beide nadelen.

Qua type werkzaamheden heeft de inrichting van het openbaar gebied een ander karakter dan de realisatie van gebouwen en kent feitelijk een eigen markt met gespecialiseerde aannemers voor werken in de grond-, weg- en waterbouw. Om deze reden is het voorstel de inrichting van het openbaar gebied als een op zichzelf staand werk te beschouwen. Dat plandeel zal conform

de ARC waarbij de ingeschakelde deskundige van Grontmij een toelichting geeft op de financiële gevolgen van de voorstellen en wordt het een en ander beschouwd in relatie tot de in november 2011 door uw raad vastgestelde Grondexploitatie Mooi Bergen Winkelkern. Deze onderwerpen zijn wederom aan de orde geweest in een besloten vergadering van de ARC van 17 januari 2013. Tijdens deze vergadering heeft wethouder Hietbrink de reden toegelicht van de ontstane vertraging. Nu alle onderwerpen uitgekristalliseerd zijn, wordt uw raad in uw vergadering van 18 april 2013 voorgesteld een besluit te nemen over de aanbestedingsstrategie en de daarbij behorende selectieleidraad. Indien uw raad op 18 april een besluit neemt, zal het proces op 19 april 2013 formeel van start gaan met de aankondiging van de aanbesteding.

Voor alle duidelijkheid, het project Mooi Bergen Winkelkern bestaat uit de volgende plandelen:

- Harmonie
- Winkelhart
- Signaal
- Openbaar gebied

De voormalige Texacolocatie, waar momenteel door Bot Bouw Initiatief druk wordt gebouwd aan een appartementengebouw met winkels en een parkeerkelder, maakt een deel uit van de nieuwe stedenbouwkundige structuur zoals beoogd met plan Mooi Bergen Winkelkern, maar is geen direct onderdeel van dit project.

De onderwerpen voor de aanbestedingsstrategie.

A. De vorm van aanbesteding

Uit de juridische analyse van advocatenkantoor Houthoff Buruma is gebleken dat voor het gehele project Mooi Bergen Winkelkern een Europese aanbestedingsplicht geldt. Dit kan in feite op drie manieren geschieden.

- a. Alle plandelen apart aanbesteden;
- b. Alle plandelen in één keer aanbesteden, waarbij de verplichting geldt om het project in één keer te realiseren;
- c. De plandelen Harmonie, Winkelhart en Signaal in één keer aanbesteden waarbij de plandelen gefaseerd worden gerealiseerd. Het plandeel voor de openbare ruimte wordt apart aanbesteed.

Uit de marktconsultatie is naar voren gekomen dat het niet wenselijk is om alle plandelen apart aan te besteden. Dat zal namelijk betekenen dat er in hetzelfde project meerdere projectontwikkelaars actief zijn terwijl de plandelen onderling sterk verbonden zijn. Zo zijn er situaties dat eigenaren van het ene plandeel naar het andere zullen worden verplaatst (bijvoorbeeld ABN-AMRO). Daarnaast zijn de plandelen in economisch opzicht aan elkaar gekoppeld waarbij er een verevening zal plaatsvinden tussen rendabele en niet rendabele plandelen. Het is niet wenselijk dat de gemeente als doorgeefluik fungeert tussen de verschillende geldstromen. Het is praktisch dat al deze acties in één hand zijn en dus door één ontwikkelaar worden gedaan. Variant a. valt om deze reden af. Uit oogpunt van leefbaarheid is het niet wenselijk dat het totale project in één keer wordt gerealiseerd. Dat heeft uw raad eerder aangegeven. Daarnaast blijkt uit de marktconsultatie dat het winkelcentrum van Bergen een toevoeging van zoveel oppervlakte winkelruimte niet in één keer zal kunnen absorberen dus variant b is niet wenselijk. Variant c ondervangt beide nadelen.

Qua type werkzaamheden heeft de inrichting van het openbaar gebied een ander karakter dan de realisatie van gebouwen en kent feitelijk een eigen markt met gespecialiseerde aannemers voor werken in de grond-, weg- en waterbouw. Om deze reden is het voorstel de inrichting van het openbaar gebied als een op zichzelf staand werk te beschouwen. Dat plandeel zal conform

de gemeentelijke aanbestedingsvoorschriften worden aanbesteed. Het voorstel is om het openbaar gebied ook gefaseerd aan te leggen, gekoppeld aan de oplevering van een plandeel.

B. Knippen van plandeel Winkelhart

Bij amendement zijn beslispunten 15 en 16 aan het raadsbesluit van 10 november 2011 gevoegd. Uw raad heeft hiermee duidelijk gemaakt dat de verschillende plandelen gefaseerd dienen te worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat er gebouwd wordt voor leegstand. Deze zorg geldt niet zozeer voor de plandelen Harmonie met circa 1.200 m² bruto vloer oppervlak (bvo) en het Signaal met circa 370 m² bvo, maar geldt zeker wel voor plandeel Winkelhart met een realisatie van circa 2.920 m² bvo. Naar aanleiding daarvan is onderzocht of het praktisch mogelijk is om plandeel Winkelhart in twee gedeelten te realiseren.

Uit de bij dit voorstel gevoegde tekeningen blijkt, dat dit mogelijk is. In die gedachte kan begonnen worden met de eerste fase van de nieuwe winkelplint (Winkelhart, 1^e fase) met een oppervlak van circa 1.520 m² en op een later moment kan plandeel Winkelhart 2^e fase met een oppervlak van circa 1.400 m² worden gebouwd. Deze oppervlakten staan ook in een goede verhouding met bijvoorbeeld de oppervlakte van de nieuwbouw op het v/m Texaco-terrein, wat 1.500 m² groot is. Dit zijn voor Bergense begrippen proportionele bouwblokken. Ook de parkeergarage zal in deze gedachte gefaseerd worden gerealiseerd.

Een tweede argument voor het aanbrengen van een knip in plandeel Winkelhart is, dat uit marktconsultatie is gebleken dat ontwikkelaars van mening zijn dat het niet verstandig is om in één keer een kleine 3.000 m² winkelruimte aan het winkelareaal van Bergen toe te voegen. Dit argument sluit goed aan bij het signaal dat uw raad eerder heeft afgegeven dat er niet voor leegstand gebouwd moet worden.

Een derde argument dat kan pleiten voor een dergelijke knip is dat de eigenaren van gronden in deze eerste fase de intentieovereenkomst die behoort bij het project Mooi Bergen hebben ondertekend. Dat geldt niet voor plandeel Winkelhart, 2^e fase. De verwachting is dat het plandeel Winkelhart, 1^e fase relatief eenvoudig uitgevoerd zal kunnen worden terwijl de tijdwinst die ontstaat door fasering, door de geselecteerde projectontwikkelaar gebruikt kan worden om met de eigenaren in de tweede fase van plandeel Winkelhart tot een vergelijk te komen, waarna dat plandeel op een later moment, zo mogelijk tegelijk met plandeel Signaal ook uitgevoerd kan worden.

De meerkosten van een dergelijke knip zijn te overzien. Het betreft het plaatsen van een tijdelijke damwand die naderhand wordt verwijderd. In de betonwand worden later gaten gemaakt die dienen als doorgang. In de te actualiseren grondexploitatie (grex) Mooi Bergen is deze voorziening als kostenpost opgenomen.

Een belangrijk aandachtspunt bij deze knip is dat er rekening moet worden gehouden (meest negatieve scenario) met de mogelijkheid dat de realisatie van plandeel Winkelhart 2^e fase een aantal jaren op zich zal laten wachten. Om de effecten van een dergelijk ongewenst oponthoud te ondervangen zal er in stedenbouwkundige zin een voorziening moeten worden getroffen die voor de betreffende tijdelijke situatie tot een acceptabel ruimtelijk beeld moet leiden. De ontwikkelaar zal hiermee bij zijn inschrijving rekening moeten houden.

C. Nadere invulling van de opdracht tot realisatie

Uw raad heeft in november 2011 besloten dat met plandeel Harmonie moet worden begonnen. De ontwikkelaar krijgt voor dat plandeel in de aanbesteding een bouwplicht opgelegd. De aanbesteding zal zo geformuleerd worden dat de geselecteerde marktpartij meteen een

aanvang moet maken met de planuitwerking van dit deel. Een dergelijk stellig standpunt kan alleen maar worden ingenomen als de eigendomssituatie dit rechtvaardigt en er een bepaald zicht is op afname van het te realiseren vastgoed. Wat het eigendom betreft is een groot deel van de grond al in eigendom van de gemeente Bergen. Er zijn nog maar een paar kavels te verwerven. Onder hoofdstuk 'Verwervingen' komt dit onderwerp ook aan de orde.

Wat de afzetgarantie betreft, is er een exploitant en dus afnemer voor de parkeergarage en zijn de woningen op de verdiepingen in het sociale segment gedacht wat inhoudt dat een woningbouwcoöperatie een afnemer kan zijn. Voor wat betreft de op de begane grond geprojecteerde ruimte voor de functie zakelijke dienstverlening, is het de bedoeling dat de vestigingen van de VVV en de ABN AMRO naar dit plandeel verhuizen. Hiermee is de plint voor een behoorlijk gedeelte ingevuld. Daarnaast is uit de discussie bij de raadsbehandeling gebleken dat ook in dit plandeel detailhandel mogelijk zou moeten zijn indien invulling ten behoeve van zakelijke dienstverlening niet toereikend blijkt. Al met al, wordt ingeschat dat met al deze overwegingen het opleggen van een onvoorwaardelijke bouwplicht voor plandeel Harmonie redelijk en haalbaar is. Uiteraard blijft de verwerving van de grond/benodigd vastgoed een opschortende voorwaarde

Het voorstel is dat de ontwikkelaar na oplevering van plandeel Harmonie in één bouwstroom doorgaat met de realisatie van plandeel Winkelhart, 1^e fase. Voor de afname van de parkeergarage is een exploitant in beeld en ook voor de te bouwen winkelruimte hebben zich reeds geïnteresseerden en potentiële afnemers gemeld. Een onzekerheid wordt gevormd door de woningen op de winkellaag. In dit plandeel zijn 4 twee onder een kap woningen en 4 rijwoningen geprojecteerd, waarvoor nog geen afnemers zijn doordat de woningen nog moeten worden ontworpen. Het voorstel is dat de ontwikkelaar met realisatie van dit plandeel begint op moment dat 60% van het aantal vierkante meters b.v.o. (bruto vloer oppervlak) van de woningen is verkocht.

Voor wat betreft plandelen Winkelhart 2^e fase en Signaal zal de verplichting gelden dat de ontwikkelaar binnen drie jaar nadat met plandeel Winkelhart 1^e fase is gestart, een aanvang neemt met de realisatie van deze plandelen. Indien deze voorwaarde niet wordt nagekomen door de ontwikkelaar heeft de gemeente de mogelijkheid te besluiten tot gezamenlijke aanpassing van het bouwprogramma van deze fasen. Als dat ook niet tot resultaat leidt, is de gemeente gerechtigd een call-optie uit te oefenen, waardoor het eigendom van de gronden naar de gemeente komt. De toelichting op dit punt is onder het kopje 'Verwervingsstrategie' beschreven.

D. Verwervingsstrategie

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor tijdige verwerving van de benodigde gronden, conform de fasering. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar de gronden (via de gemeente) in eigendom verkrijgt. Uit de marktconsultatie is gebleken dat het in de huidige onzekere economische situatie bij projectontwikkeling niet meer haalbaar is dat een gemeente dit onderwerp 'over de schutting gooit' naar een ontwikkelaar. Het is noodzakelijk dat gemeente en ontwikkelaar samen optrekken en intensief samenwerken. Het risico bij verwervingen is tweeledig. Enerzijds is er het prijsrisico en anderzijds is het tijdselement van de verwerving een risico.

De ontwikkelaars willen hiermee hun verantwoordelijkheid niet ontlopen, maar om bijvoorbeeld een financiering bij geldverstrekkers te verkrijgen, is het noodzakelijk dat een gemeente op een bepaalde wijze een duidelijk signaal uitstraalt over het vertrouwen in de eigen calculatie en dat uiteindelijk ook waarmaakt. Een geluid uit de praktijk overigens, dat door alle ingeschakelde externe planadviseurs wordt onderschreven.

Indien de gemeente niet bereid is tot het nemen van een deel van het prijsrisico zal dit tot gevolg hebben dat er geen biedingen komen of dat in de bieding zoveel risico opslagen en voorbehouden zijn ingebouwd dat realisatie van project financieel niet meer aantrekkelijk is. Het voorstel is dat de gemeente Bergen ten aanzien van de verwervingen een deel van het prijsrisico neemt. Hieraan wordt uiteraard wel een bovengrens gesteld. Het principe is dat als de verwerving van een benodigd plandeel duurder uitpakt dan nu begroot, de gemeente daar 50% van zal betalen. Door interne en externe deskundigen zijn de verwervingskosten van alle percelen in het project op een redelijke basis bepaald op circa € 9 miljoen. Daarnaast is bepaald dat het maximale verwervingsbudget inclusief schadeloosstellingen circa € 11 miljoen is. De bandbreedte bedraagt daardoor maximaal € 1,5 miljoen. Uitgaande van het 50%-principe zal de gemeente Bergen derhalve tot, afgerond circa € 7,5 ton bijdragen in de verwerving.

Door aan de voorzijde van het proces naar de ontwikkelaar uit te stralen dat de gemeente staat voor haar calculatie en zelfs bereid is haar risico hierin te nemen, zal zoveel vertrouwen ontstaan dat dit zal leiden tot reële biedingen, waarbij allerlei extra risico opslagen in het bod achterwege zullen blijven. Ofschoon niet aantoonbaar, is de ervaring dat deze circa € 7,5 ton met een factor 2 wordt terugverdiend in het bod.

Het 50% meedelen in het risico betekent uiteraard ook het 50% meedelen in eventuele meevallers. De circa € 7,5 ton wordt derhalve niet zomaar weggegeven maar slechts ingezet als dat nodig mocht zijn. Verwervingen zullen marktconform moeten zijn en zullen niet geschieden zonder voorafgaande instemming van de gemeente. Als het budget aan het eind van het project niet is gebruikt of opgesoupeerd, komt het resterende bedrag ten goede aan de grex.

De ontwikkelaar zal de voorbereidende werkzaamheden verrichten en in bijzijn van een medewerker van de gemeente de verwervingsonderhandelingen voeren. Het voorstel is dat de gemeente – vanwege de overdrachtsbelasting – formeel verwerft. Een tweede argument voor een dergelijke constructie is dat de gemeente tegen een gunstiger rentepercentage kan lenen. De ontwikkelaar dient wel alle kosten (en de rente) aan de gemeente vergoeden.

De gronden zullen uiteindelijk worden doorgeleverd naar de ontwikkelaar. Primair uitgangspunt is dat er tussen aankoop door de gemeente en doorlevering geen of weinig tijd zit. Het kan evenwel voorkomen dat een eigenaar zijn of haar perceel eerder aanbiedt dan dat er in de planning van uit is gegaan. In dat geval wordt er overleg gepleegd met de ontwikkelaar of er moet worden ingegaan op het aanbod. Hiermee wordt de verantwoordelijkheid daar gelegd waar het hoort, maar in de praktijk zal dit betekenen dat er in principe wel wordt ingegaan op het bod. Indien er nog een te grote tijdspanne zit tussen aankoop perceel en realisatie van dat plandeel, blijft het perceel bij de gemeente en wordt het perceel doorgeleverd (inclusief bijkomende kosten) naar de ontwikkelaar op moment dat een aanvang moet worden gemaakt met realisatie. Ook dit is een geste naar de ontwikkelaar. Uit de marktconsultatie is gebleken dat het voor marktpartijen ondoenlijk is om alle percelen gedurende langere tijd op de balans te hebben. Bovendien kan op deze wijze vermeden worden dat er overdrachtsbelasting moet worden betaald. De doorlevering kan in de BTW-sfeer plaatsvinden, hetgeen een voordeel is voor alle betrokkenen.

Zoals gesteld moet de ontwikkelaar ervan uit gaan dat het gehele project wordt gerealiseerd. De verwachting is dat de plandelen Harmonie en Winkelhart 1^e fase zonder al te veel problemen gerealiseerd kunnen worden. Plandelen Winkelhart 2^e fase en Signaal liggen verder in de tijd en de verwerving van de benodigde eigendommen zal naar alle waarschijnlijkheid ook meer tijd vergen. De afzetmogelijkheden in de toekomst zijn uiteraard ook moeilijker te voorspellen. Er moet rekening worden gehouden met het scenario dat de ontwikkelaar op een bepaald moment (om wat voor reden dan ook) niet verder kan/gaat met de ontwikkeling. Dat kan zo zijn omdat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld of omdat de grondposities

nog niet zijn verkregen. Maar het zou ook nog zo kunnen zijn omdat de ontwikkelaar niet gelooft in de afzetmogelijkheden omdat er in zijn optiek geen kopers/huurders te vinden zijn. Dat levert een voor de gemeente onacceptabele stedenbouwkundige situatie op. Ondanks de inspanning beschreven onder punt 1, kan dat nooit een eindsituatie van het centrum zijn. Om dat te voorkomen zal in de overeenkomst met de ontwikkelaar een zogenaamde 'call-optie' worden ingebouwd, wat inhoudt dat de ontwikkelaar de geleverde gronden moet terugleveren naar de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs en dat de ontwikkelaar in dat geval een boete van € 1,2 miljoen verschuldigd is. Dit kan, hopelijk slechts hypothetisch, betekenen dat de gemeente groot grondbezitter wordt in het centrum. Dat is niet ideaal, maar nog altijd beter dan dat we geen grip hebben op het eigendom en er een half afgebouwd nieuw winkelcentrum is. Met het bedrag van de boete kan de gemeente het traject opnieuw opstarten of een stedenbouwkundige situatie creëren die past bij het winkelhart.

Ingeval de ontwikkelaar, na afronding van plandeel Winkelhart fase 1, wel verder wil gaan met Winkelhart fase 2 en het Signaal, maar er sprake is van vertraging, is de ontwikkelaar verplicht zodanige maatregelen te nemen dat een acceptabel tijdelijk stedenbouwkundig beeld ontstaat. Bij de Oplegnotitie naar aanleiding van vragen in de Algemene raadscommissie van 22 november 2012 is een uitwerking gevoegd van stedenbouwkundig adviseur A. Trompert waarbij een dergelijke tijdelijke tussenoplossing tussen Winkelhart fase 1 en Winkelhart fase 2 is gevisualiseerd. In de Heads of Terms is een bepaling opgenomen dat de ontwikkelaar een tijdelijke afronding in deze zin moet realiseren.

E. Toepassen Onteigeningswet

Uw raad heeft in november 2011 reeds besloten dat toepassing van de Onteigeningswet niet wordt uitgesloten. Het streven is om met alle eigenaren op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen en de toepassing van het middel onteigening wordt alleen overwogen indien er in alle redelijkheid geen andere mogelijkheid meer is. **Zorgvuldig handelen is vereist en het spreekt voor zich dat uw raad met alle stappen wordt meegenomen.** Een onteigeningstraject duurt in de regel 3 a 3,5 jaar. Daarvan behoort de eerste 1,5 jaar tot het voeren van minnelijk overleg. Het is wenselijk dat de gemeente op dat moment reeds aan tafel zit, anders zou de termijn van 3,5 jaar pas aanvangen nadat de ontwikkelaar het stokje heeft overgedragen naar de gemeente en zou er dus sprake zijn van 1,5 jaar tijdsverlies. Ook dit is een argument om intensief samen te werken met de ontwikkelaar.

F. Actieve grondpolitiek gemeente

Uit de consultatie is gebleken dat de biedingen hoger worden naarmate er minder onzekerheid is over onderwerpen zoals het verwerven van eigendommen en de afzet van de parkeergarage. Dus als de gemeente er voor kan zorgen dat een perceel alvast in eigendom is of dat er zicht is op verwerving, is dat voordelig. Er is immers minder risico voor de ontwikkelaar en in het bod zijn dan minder risico opslagen verwerkt. In december 2009 is de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld. Hierin staat o.m. dat het college zijn uitvoerende rol vervult door (binnen de gestelde financiële kaders in de grex) zelfstandig privaatrechtelijke handelingen te verrichten. Er is een grex dus formeel beschouwd kan het college verwervingsgesprekken voeren. Aangezien het standpunt van uw raad tot op heden was dat de gemeente zich met de realisatie van projecten beperkt tot haar publiekrechtelijke en dus kaderstellende rol en de onderhandelingen en verwervingen door ontwikkelaars moet geschieden, is er door ons college geen actieve houding aangenomen ten aanzien van het verwerven van eigendom in het project.

De afgelopen periode hebben de eigenaren van perceel Karel de Grotelaan 9 zich bij de gemeente gemeld. Een gedeelte van dit perceel is nodig voor de realisatie van de

parkeergarage in plandeel Harmonie. Men wil met de gemeente in onderhandeling over verkoop van het perceel. Tot op heden is het antwoord geweest dat de te selecteren ontwikkelaar met hen in gesprek zal gaan. Dat wil men niet. Men wil zaken doen met de gemeente. Gelet op hetgeen uit de marktconsultatie naar voren is gekomen alsmede gelet op het bepaalde in de Nota Grondbeleid is het op zich mogelijk dat ons college de gesprekken opstart. Het voorstel is om dit ook te doen. Indien uw raad akkoord gaat met het voorstel, kan vanaf april 2013 het onderhandelingstraject worden gestart. Naar verwachting is het perceel Karel de Grotelaan 9 het enige perceel in plandeel Harmonie dat nog niet in eigendom is of ter beschikking staat aan de ontwikkeling. Ingeval de gesprekken kunnen leiden tot overeenstemming over verwerving van het betreffende eigendom tegen een marktconform bedrag, is de verwachting dat het enige maanden zal duren voordat er een daadwerkelijk resultaat is. Tegen de tijd dat een deal gesloten is, kan het perceel wellicht meteen worden doorgeleverd naar de ontwikkelaar, want de gunning is in januari 2014 afgerond. Op deze wijze wordt zo weinig mogelijk tijd verloren.

In de Bakemaflat zijn 6 appartementen, waarvan de gemeente er 1 in eigendom heeft. Er zijn 3 eigenaren/bewoners en 2 eigenaren die een appartement verhuren. De 3 eigenaren/bewoners hebben hun eigendom aangeboden aan de gemeente. Het idee is dat deze 3 eigenaren/bewoners na oplevering van plandeel Harmonie verhuizen naar een appartement in dit plandeel. Beoogd afnemer Kennemer Wonen is hiervan op de hoogte. Over de exacte wijze van het invullen van deze constructie zal nog nader overleg gevoerd worden met de woningcorporatie. Het voorstel is dat uw raad instemt met het principe van deze constructie. Dat zou betekenen dat de gemeente de 3 appartementen in de Bakemaflat op een nog overeen te komen moment tegen marktconforme prijzen afneemt en dat de 3 woningen gedurende enige nog tijd (tot de geplande start bouw medio 2018) op de balans van de gemeente staan. Tegen die tijd wordt het eigendom met bijkomende kosten doorgeleverd aan de ontwikkelaar. Wat de overige 2 eigenaren betreft, is het idee dat men een beleggingsobject terugkrijgt in plandeel Winkelhart, 2^e fase.

G. De parkeergarage

Het plan is om de parkeergarage aan te sluiten op de bestaande parkeergarage onder het complex De Rustende Jager en de entree van die parkeergarage te verplaatsen naar de oostzijde. De eigenaar en exploitant van de bestaande parkeergarage, Schrama B.V. heeft interesse getoond in het in eigendom verkrijgen van de nieuwe parkeergarage (ook de parkeergarage onder het Winkelhart) en wil het beheer en exploitatie hiervan voeren.

Uit de analyse van advocatenkantoor Houthoff Buruma inzake het aanbestedingsvraagstuk van 2 mei 2012 is op te maken dat het in juridisch opzicht mogelijk is om een samenwerking met Schrama B.V. aan te gaan gericht op de bouw en exploitatie van de nieuwe parkeergarage. Aangezien het voor de nieuwe parkeergarage noodzakelijk is dat de huidige entree met hellingbaan van de bestaande parkeergarage van Schrama B.V. wordt gesloopt en verplaatst en het plan tevens is om de bestaande en nieuwe garage fysiek aan elkaar te koppelen waardoor feitelijk één parkeergarage ontstaat, acht ons college redenen aanwezig om een samenwerkingsverband met Schrama B.V. aan te gaan.

Ten aanzien van de nieuwe eigendomssituatie van de parkeergarage zijn er twee mogelijkheden. Het concessiemodel versus de eigendomsoverdracht. Het concessiemodel veronderstelt dat de gemeente Bergen de parkeergarage in eigendom houdt en het beheer- en exploitatierecht gunt aan een marktpartij in de vorm van een concessie. Het voordeel van dit model is dat de gemeente meer zeggenschap over het beheer en de exploitatie van de parkeergarage heeft en dat er in vergaande mate eisen kunnen worden gesteld aan de kwaliteit en uitstraling van de parkeergarage. Het nadeel is dat de gemeente als eigenaar verantwoordelijk blijft voor de parkeergarage en ter zake ook de bijbehorende financiële risico's

draagt. De gemeente zal zelf een exploitant moeten zoeken (middels een aanbesteding) en indien deze niet wordt gevonden, blijft de gemeente verantwoordelijk voor het beheer van de parkeergarage.

Hier tegenover staat de variant dat het eigendom van de parkeergarage wordt overgedragen. Het voordeel hiervan is dat alle exploitatierisico's nu en in de toekomst volledig op de nieuwe eigenaar worden afgewenteld. De gemeente heeft zelf geen verantwoordelijkheid meer ten aanzien van het rendabel zijn van de parkeergarage. Het nadeel is dat de gemeente niet meer direct zeggenschap heeft over het beheer en de exploitatie van de parkeergarage. Het risico bestaat dat bij opvolgende eigenaren, de verplichtingen ten aanzien van beheer en exploitatie, die door middel van een kettingbedingen zijn bedongen, worden geschonden.

Uit de marktconsultatie is unaniem naar voren gekomen dat de aanwezigheid van een lokale afnemer voor de parkeergarage moet worden beschouwd als een geschenk, in plaats van een bedreiging. De markt in Bergen is in principe relatief klein voor de grote ondernemers in de wereld van parkeergarages en de aanwezigheid van een reeds bestaande concurrerende parkeergarage van een lokale ondernemer wordt voor de landelijk opererende partijen als nadelig ervaren.

Met Schrama B.V. zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd en is de volgende constructie overeengekomen. De parkeergarage zal door de ontwikkelaar worden gerealiseerd met inachtneming van een Technische Omschrijving dat door de gemeente en Schrama B.V. gezamenlijk is opgesteld. Schrama B.V. is afnemer van de circa 190 openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage en zal de parkeergarage exploiteren. De afname van de parkeerplaatsen dient te geschieden tegen een marktconforme exploitatiewaarde. Deze exploitatiewaarde is door onafhankelijk deskundigen bepaald op € 21.000 exclusief BTW per parkeerplaats. Schrama B.V. heeft inmiddels schriftelijk verklaard akkoord te zijn met deze waarde. In de bij de Griffier ter inzage gelegde 'Overeenkomst parkeergarage Mooi Bergen Winkelkern' zijn alle relevante onderwerpen nader uitgewerkt.

In deze overeenkomst tussen de gemeente Bergen en Schrama B.V. worden, conform het raadsbesluit van 10 november 2011, bepalingen opgenomen ten aanzien van tariefstelling, openingstijden en de kwaliteit van de parkeergarage. Schrama B.V. heeft als ambitie dat de nieuwe parkeergarage qua gebruiksvriendelijkheid bij de top 10 van Nederland zal behoren.

Wat de brandveiligheid in de parkeergarage betreft, heeft de Brandweer de nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor het aanbrengen van een sprinkler installatie, ofschoon dit volgens het Bouwbesluit niet wettelijk verplicht is. Volgens de huidige regelgeving volstaat het aanbrengen van bouwkundige scheidingen. Het nadeel daarvan is dat een brand moeilijk beheersbaar wordt door de grote hoeveelheid rook die vrij komt bij auto branden. Auto's bevatten steeds meer kunststoffen waardoor er bij brand ook meer rook vrij komt. Een sprinkler installatie is een automatische blusinstallatie die een brand beheersbaar houdt. De brand wordt niet geblust door de sprinkler installatie. Dit moet de Brandweer doen. Door in de bestaande kelder en de nieuw te bouwen kelder de sprinkler installatie aan te leggen kan de Brandweer veiliger werken. De toepassing van dit systeem is relatief kostbaar en facultatief. In het besloten raadsvoorstel is ingegaan op de financiële consequenties van dit systeem. Ons college ziet de toepassing van dit systeem als een investering in de kwaliteit van de parkeergarage en stelt voor om het aanbrengen van een sprinkler installatie in de Technische Omschrijving van de parkeergarage op te nemen, zodat ontwikkelaars hiermee rekening dienen te houden met het bod.

H. Geactualiseerde grondexploitatie

Tegelijk met het raadsvoorstel over de aanbestedingsstrategie krijgt uw raad op 18 april 2013 ook de geactualiseerde grondexploitatie voor Mooi Bergen en het financieel perspectief voor de ontwikkelaar ter besluitvorming voorgelegd. Op 27 november 2012 en op 17 januari 2013 heeft de planeconoom van Grontmij tijdens een besloten vergadering van de Algemene raadscommissie de kaders van het Financieel Perspectief toegelicht. In een Financieel Perspectief worden de financiële aspecten behorende bij een aanbesteding in kaart gebracht. Nu, naar aanleiding van het aanbestedingsadvies van Houthoff Buruma en de marktconsultatie, duidelijk is geworden welk deel voor rekening en risico van de gemeente is en welk deel voor rekening en risico van de te selecteren ontwikkelaar is, is het mogelijk om het Financieel Perspectief op te splitsen in een gemeentelijke grondexploitatie en in een minimaal grondbod dat is opgebouwd uit de kosten en opbrengsten van de ontwikkelaar. Vanwege de vertrouwelijke aard van de gegevens is de toelichting op in de Algemene raadscommissie op 28 maart 2013 in beslotenheid. Besluitvorming door de raad op 18 april 2013 zal voor dit onderwerp om deze reden ook in beslotenheid geschieden.

In dit raadsvoorstel worden bij meerdere onderwerpen ook bedragen genoemd. Het openbaar maken van deze bedragen schaadt de economische en financiële belangen van de gemeente niet en er vindt hiermee geen onevenredige bevoordeling of benadeling van derden plaats. De betreffende bedragen zijn een optelsom van verschillende onderdelen, waaruit geen conclusies kunnen worden getrokken zonder de kennis van de hieraan ten grondslag liggende gedetailleerde informatie.

1. Duurzaamheid

Bij de vaststelling van de structuurvisie in november 2011 heeft uw raad tevens bepaald dat het uw ambitie is dat er 100% klimaat neutrale nieuwbouw wordt gerealiseerd, wat staat voor een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,2. Ingevolge de Woningwet is het juridisch niet mogelijk om een dergelijke ambitie in een privaatrechtelijke overeenkomst af te dwingen indien het Bouwbesluit uitgaat van een minder zware norm. Momenteel is dat 0,6 EPC en waarschijnlijk in 2015 zal de norm worden aangescherpt naar 0,4 EPC. Het voorstel bij het vaststellen van de gunningcriteria, naar verwachting in juni 2013 zal zijn om onder meer punten toe te kennen aan duurzaamheid als extra kwaliteit. Daarnaast is in de grex een bedrag van € 3.500 per woningequivalent als bonus opgenomen om de ontwikkelaar te stimuleren in de praktijk waar te maken wat bij de inschrijving is beloofd. Een woningequivalent is een omrekenmethode waar woningen/utiliteit/voorzieningen/commerciële ruimte onder vallen en staat verhoudingsgewijs voor 110 m² b.v.o. Aangezien het omgerekend in totaal om circa 100 woningequivalenten gaat, is er in de grex dus € 350.000 gereserveerd voor een premie voor het realiseren van duurzaamheidsambitie.

De bonus voor Energieneutraal bouwen een deel van de meerkosten (dus zeker niet alles) te kunnen dekken. Het betreft een prikkel om bij de inschrijvende partijen duurzaam bouwen te stimuleren. Deze prikkel is gesteld op € 3.500 per woningequivalent.

Wat betekent dit concreet?

	BVO	woningeq.				Afgerond
Winkelhart fase 1	2879	110	26,2	€ 3.500	€ 91.604,55	€ 91.000
Winkelhart fase 2	3157	110	28,7	€ 3.500	€ 100.450,00	€ 100.000
Signaal	1679	110	15,3	€ 3.500	€ 53.422,73	€ 53.000
Harmonie	3360	110	30,5	€ 3.500	€ 106.909,09	€ 106.000
					€ 352.386,36	€ 350.000

Doordat plandeel Signaal als laatste aan bod komt en de bonus voor energie neutraal bouwen voor dit gebouw relatief niet groot is, is in de Heads of Terms een tweede prikkel ingebouwd.

De duurzaamheidsbonus wordt uitgekeerd nadat alle plandelen duurzaam zijn gebouwd en opgeleverd.

De moeilijkheid in het verhaal blijft dat het niet juridisch afdwingbaar is dat er daadwerkelijk klimaatneutraal wordt gebouwd. Dat is de reden dat er naast de premie ook een boete in de te sluiten overeenkomst met de ontwikkelaar is ingebouwd. Indien men niet waar maakt wat beloofd is, zal men een boete verschuldigd zijn van € 5.000 per woningequivalent, dat dus voor het hele project kan oplopen tot in totaal € 500.000.

J. Het Signaal

Ontwikkelaars worden gevraagd in hun bieding voor wat betreft het Signaal uit te gaan van 5 bouwlagen. De gemeente is evenwel gerechtigd op een later moment alsnog te kiezen voor vier bouwlagen. Deze keuze zal worden gemaakt door uw raad op basis van drie in opdracht en voor rekening van de ontwikkelaar vervaardigde schetsontwerpen. Ons college stelt voor om een nog nader te formuleren participatietraject toe te passen op deze keuze. In de Heads of Terms is opgenomen dat de gemeente de keuze uiterlijk 1 oktober 2015 aan de ontwikkelaar kenbaar zal maken. De schetsontwerpen komen tot stand in overleg met het Q-team. Indien de gemeente kiest voor vier bouwlagen dan gaat dit ten koste van twee appartementen en hierdoor wordt de grondopbrengst voor de ontwikkelaar circa € 400.000 lager. De gemeente zal dit bedrag dienen te vergoeden aan de ontwikkelaar.

Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt het wenselijk geacht dat op deze bijzondere locatie een in hoogte enigszins onderscheidend gebouw wordt gerealiseerd. In het vast te stellen Beeldkwaliteitsplan is een aantal criteria en randvoorwaarden geformuleerd die als leidraad dienen voor de nog te selecteren architecten. Het idee is dat de ontwerpen in nauwe samenwerking met het Q-team tot stand komen. Ons college verwacht dat er binnen de speelruimte van de structuurvisie onderscheidende ontwerpen voor dit plandeel gemaakt worden. Indien uw raad na dit traject tot het besluit komt dat geen van de drie ontwerpen van een gebouw met vijf bouwlagen acceptabel is, kan alsnog een ontwerp van vier bouwlagen ontworpen worden.

K. De sociale woningen

In plandeel Harmonie zijn boven de commerciële plint 20 categorie 1 en 3 categorie 2 woningen geprojecteerd. Uit de marktconsultatie is gebleken dat marktpartijen het op prijs stellen indien hiervoor een woningbouwcorporatie vooraf haar interesse in afname bekend heeft gemaakt. Een vergaande overeenkomst tussen de gemeente en de woningcorporatie is niet nodig aangezien een ontwikkelaar in de praktijk zelf graag met een woningbouwcorporatie over de uitwerking van een plan in contact treedt.

Woningstichting Kennemer Wonen, eigenaar van een groot aantal sociale huurwoningen in het dorp heeft in een brief haar interesse in het plan kenbaar gemaakt. De verwachting is dat het door ontwikkelaars gewenste comfort ten aanzien van afname van dit segment woningen met deze brief is gegeven. De geselecteerde ontwikkelaar zal in overleg met Woningstichting Kennemer Wonen onderzoeken of men tot een haalbaar plan kan komen binnen de door de gemeente geschetste stedenbouwkundige en beeldkwalitatieve randvoorwaarden.

L. Bestemmingsplannen

Het voorstel is om drie aparte postzegelbestemmingsplannen op te stellen zodat per fase een bouwtitel kan worden verkregen. Dat betekent een bestemmingsplan voor Harmonie, een bestemmingsplan voor Winkelhart 1^e fase en een bestemmingsplan Winkelhart 2^e fase en het Signaal samen. Dit sluit aan bij de beoogde fasering. In de plangebieden van de verschillende bestemmingsplannen is ook een deel van het openbaar gebied gevoegd aangezien na oplevering van elke fase ook het direct aangrenzende gedeelte van het openbaar gebied definitief wordt gemaakt. Het bestemmingsplan voor Harmonie kan vrij snel na de gunning als ontwerp ter inzage worden gelegd. Start bouw van Harmonie is gepland in juli 2015. Het bestemmingsplan voor Winkelhart 1^e fase kan snel volgen om zodoende te garanderen dat er sprake kan zijn van een continue bouwstroom. Het derde bestemmingsplan kan op een later moment (2016) in procedure gebracht worden.

M. Beeldkwaliteitplan

Tegelijk met de structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern heeft uw raad op 10 november 2011 ook de Notitie Stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld als indicatief vertrekpunt voor verdere planuitwerking. Op basis van deze laatstgenoemde notitie is inmiddels in samenspraak met het Q-team Mooi Bergen een Beeldkwaliteitplan (bkp) opgesteld. In een beeldkwaliteitplan worden randvoorwaarden en aanbevelingen gegeven om de toekomstige kwaliteit van het aangezicht van een bebouwd gebied te waarborgen. Er worden eisen gesteld over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van het centrumgebied. Ook wordt er een verband gelegd tussen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de karakteristieken en kwaliteiten van het gebied.

Het bkp is een visuele aanvulling op het bestemmingsplan en wordt door de raad vastgesteld. De gewenste beeldkwaliteit wordt per plandeel beschreven. Het document dient enerzijds als leidraad voor architecten in het ontwerp proces en anderzijds zal het document als handvat worden gebruikt door de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit om schetsvoorstellen en bouwplannen te beoordelen. Na vaststelling van uw raad, wordt het bkp samen met de structuurvisie als gemeentelijk document meegestuurd in het kader van de aanbesteding. De klankbordgroep Mooi Bergen heeft met het document ingestemd en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inmiddels besloten dat het document geschikt is om schetsplannen en bouwplannen te beoordelen. Na vaststelling door uw raad wordt het Beeldkwaliteitplan een aanvulling op de Welstandsnota.

N. Het woonblok Karel de Grotelaan 11 t/m 17

Het woonblok Karel de Grotelaan 11 t/m 17 grenst met de achtertuinen aan plandeel Harmonie. Sterker, de parkeergarage is een aantal meter onder de betreffende achtertuinen geprojecteerd. Dit woonblok is een gemeentelijk monument en drie van de 4 woningen zijn in eigendom van de gemeente. Een aantal maanden geleden was de situatie mogelijk actueel dat ook de vierde woning (nr. 13) eventueel aan de gemeente te koop zou worden aangeboden. Met die gedachte is in de marktconsultatie de vraag gesteld of het een toegevoegde waarde voor ontwikkelaars heeft, als dit woonblok aan het plangebied zou worden toegevoegd met als opdracht de woningen te restaureren en daarna te verhuren/verkopen. Dit wordt niet zo door de markt ervaren. Het betreft een andere tak van sport die voor ontwikkelaars niets met het project te maken heeft. Aangezien de vraag of de gemeente geïnteresseerd is in de vierde woning inmiddels ook niet meer actueel is, wordt voorgesteld om de restauratie van dit woonblok buiten de opgave te houden. De drie gemeentelijke panden kunnen dan in de verkoop worden gebracht, uiteraard wel nadat juridisch is geregeld dat er een zakelijk recht wordt gevestigd ten behoeve van de parkeergarage. Uw raad krijgt hierover op een ander moment en in een andere context een voorstel.

O. De relatie met De Haaf

Zoals bekend is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Heijmans Vastgoed en De Haaf Vastgoed waarbij de gemeente Bergen de verplichting van de bouw van 11 woningen in het sociale segment overneemt en oplost in plandeel Harmonie. Hiervoor wordt een vergoeding van € 715.000 betaald. Inmiddels is duidelijk dat Heijmans Vastgoed zich heeft teruggetrokken uit dat project en is alleen De Haaf Vastgoed voor de gemeente contractpartner. Ook is duidelijk dat de verkoop van de appartementen niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd en dat het project inmiddels een tijd stil ligt. Aangezien het 27 appartementen betreft in het luxe vrije sector segment is het denkbeeldig dat de huidige economische crisis hier een grote rol in heeft gespeeld. De Haaf Vastgoed is voornemens binnenkort een doorstart te maken met de verkoopacties, waarbij de woningen in een lagere prijsklasse zullen worden aangeboden. Gelet op de bijzondere stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het project is het te hopen dat deze doorstart tot succes leidt. Het is evenwel reëel om rekening te houden met het scenario dat het project De Haaf niet gerealiseerd wordt, waardoor er ook niet een bijdrage van € 715.000 aan de gemeente wordt betaald. In dat geval zijn er 3 scenario's denkbaar:

- a. Er worden 11 woningen minder gebouwd in plandeel Harmonie;
- b. De 11 sociale huurwoningen worden wel gebouwd, waardoor de verhouding sociale woningen (categorie 1 en 2) - vrije sector woningen in project Mooi Bergen verandert in 51% - 49%, waar 40% - 60% de norm is;
- c. Binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgesteld in de structuurvisie vindt een herontwikkeling plaats waarbij een aantal geplande sociale appartementen in de vrije sector worden geprojecteerd.

Wat variant a. betreft heeft Woningcorporatie Kennemer Wonen in een eerder stadium reeds aangegeven dat een complex met 20 appartementen uit beheers- en exploitatie oogpunt voor hen de absolute ondergrens is. In een complex met 9 sociale huurwoningen is de woningcorporatie niet geïnteresseerd en de verwachting is dat andere corporaties ook zo zullen reageren. Daarnaast ontstaat er in stedenbouwkundig opzicht een onevenwichtige situatie als er zo aan de bebouwing van plandeel Harmonie wordt gesleuteld.

Variant b. heeft een hoog ideëel gehalte en zou een prachtig voorbeeld voor alle ontwikkelingen in Bergen kunnen zijn. Het nadeel van deze variant is dat de grex met ruim 7 ton negatief wordt beïnvloed en een project met meer dan 50% sociale woningen in een centrumontwikkeling in Bergen is disproportioneel. Variant c. is het meest realistisch. Zowel qua economische uitvoerbaarheid als qua woningverdeling. Binnen de bekende bouw-enveloppe wordt planoptimalisatie nagestreefd waarbij het uitgangspunt is dat de in november 2011 door uw raad aangehouden volkshuisvestingsverhouding leidraad is (35%-65%). In de raadsportefeuille is een uitwerking van stedenbouwkundige Trompert gevoegd. In deze uitwerking zijn 14 categorie 1 appartementen en 6 vrije sectorappartementen in plandeel Harmonie geprojecteerd. De volkshuisvestingsverdeling voor het project komt daarmee op 38%-62% in verhouding met de oorspronkelijke bijdrage vanuit De Haaf (€ 715.000) levert dat evenwel fors minder op. Om dat financiële gat te verkleinen, stelt ons college in dat voorkomende geval voor om uit de Reserve Sociale Woningbouw een bijdrage toe doen van € 150.000.

Op dit moment is de overeenkomst met De Haaf nog actueel en er heeft ons nog geen bericht bereikt dat de contractpartner wil afzien van de verplichting tot het betalen van de overeengekomen bijdrage. Indien ons de komende maanden alsnog een dergelijk verzoek bereikt, is ons voorstel om de benadering beschreven onder c. aan te houden.

P. Heads of Terms

Alle vorenbenoemde onderwerpen zijn opgenomen en in juridische bewoordingen uitgeschreven in een Heads of Terms (HoT). Dit is een document dat de voornaamste afspraken bevat zoals die tussen de gemeente en de door middel van de aanbestedingsprocedure geselecteerde ontwikkelaar nader zullen worden uitgewerkt in een ontwikkel- en realisatieovereenkomst (ORO). De HoT is als bijlage gevoegd bij de documentatie die ter beschikking wordt gesteld in de selectiefase. Op deze wijze zijn ontwikkelaars vanaf de eerste stap geïnformeerd over het gemeentelijk standpunt inzake diverse onderwerpen. Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de HoT.

Q. Selectieleidraad voor de preselectie van een ontwikkelaar

De selectieprocedure vindt plaats conform de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure. In de selectiefase dienen gegadigden aan te tonen dat zij voldoen aan de eisen die in de selectieleidraad zijn gesteld. Een beoordelingsteam zal de aanmeldingen beoordelen aan de hand van de selectiecriteria. Op basis van deze beoordeling zal het beoordelingsteam een advies uitbrengen aan ons college over partijen die worden uitgenodigd voor deelname aan de tweede fase, de inschrijffase.

In de selectieleidraad is de procedure uitputtend beschreven. De beoordeling vindt plaats volgens de volgende beoordelingsfasen:

- a. Algemene vereisten
- b. Uitsluitingsgronden
- c. Geschiktheidseisen
- d. Selectiecriteria.

In de selectieleidraad zijn deze criteria toegelicht. Indien meer dan vijf gegadigden een aanmelding hebben ingediend die voldoet aan de 'algemene eisen', 'uitsluitingsgronden' en 'geschiktheidseisen' vindt een beoordeling/weging plaats op basis van de selectiecriteria. Gegadigden dienen aan te tonen dat ze over economische en financiële draagkracht beschikken, er moet een holdingverklaring worden afgegeven, men moet een toelichting geven op de visie op samenwerking met de gemeente en de technische bekwaamheid moet worden aangetoond in de vorm van vergelijkbare referentieprojecten.

De vijf gegadigden die het grootste aantal punten op de selectiecriteria behaald, worden uitgenodigd om deel te nemen aan het vervolg van de procedure.

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

Het bepalen van een aanbestedingsstrategie en het vaststellen van een selectieleidraad in het kader van een aanbestedingsprocedure zijn een raadsbevoegdheid.

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

a. Burgerparticipatie

Een aanbestedingsprocedure is geen onderwerp voor burgerparticipatie. Dat geldt wel voor het op te stellen beeldkwaliteitplan als uitwerking van het stedenbouwkundig kader waarover in de jaren 2008 tot en met 2011 een uitgebreid participatietraject is gevoerd. Het beeldkwaliteitplan is ter raadpleging voorgelegd aan de Klankbordgroep Mooi Bergen.

b. Externe communicatie

Ons college acht het wenselijk om over alle stappen in het proces actief te communiceren zodat enerzijds wordt geprobeerd om deze moeilijke materie voor de inwoners van Bergen op een heldere wijze over het voetlicht te brengen en anderzijds mogelijk geïnteresseerde marktpartijen tijdig te informeren over de te volgen procedure. De gemeentelijke website wordt geactualiseerd.

c. **Extern overleg gevoerd met**
Tenman B.V., Houthoff Buruma en Grontmij.

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

De aanbestedingsprocedure is dwingend voorgeschreven. Nadat uw raad formeel het startschot heeft gegeven, is het proces om te komen tot een keuze van een ontwikkelaar in beweging, tenzij uw raad op een bepaald moment het proces gemotiveerd stop zet. In het proces terugkomen op eerdere besluiten is geen optie.

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

Een dag na het raadsbesluit, wordt de selectieprocedure opgestart. Op 14 mei 2013 neemt ons college een besluit over het advies van het beoordelingsteam.

Een apart traject betreft de voorbereiding van de "Aanbestedingsleidraad Gunningcriteria" waarover de ARC op 6 juni 2013 wordt geïnformeerd en die op 20 juni 2013 ter besluitvorming wordt aangeboden aan uw raad. Het is de verwachting dat in december 2013/ januari 2014 de ontwikkelaar geselecteerd zal zijn.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Uw raad wordt middels een apart vertrouwelijk voorstel geïnformeerd over de te actualiseren grondexploitatie Mooi Bergen Winkelm. In dit kader volstaat de melding dat de op 10 november 2011 door uw raad vastgestelde financiële kaders niet worden overschreden.

Bijlagen:

- Overzichtstekening van het plangebied met de plandelen
- Heads of Terms
- Selectieleidraad voor de preselectie van de ontwikkelaar
- Beeldkwaliteitplan maart 2013
- Oplegnotitie Houthoff inzake staatssteuntoets overeenkomst met Schrama B.V.
- Oplegnotitie naar aanleiding van de Algemene raadscommissie van 22 november 2012.

Bergen, 13 maart 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bieman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester