

Agendapunt
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 20 juni 2013
Naam opsteller : A.J.R. van Leeuwen
Informatie op te vragen bij : A.J.R. van Leeuwen
Portefeuillehouders : A. Hietbrink
Registratienummer

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Merici

Aan de raad,

- | | |
|--------------------|---|
| Beslispunt: | <ol style="list-style-type: none">1. Instemmen met het stedenbouwkundig plan Landgoed Merici (kloosterterrein), d.d. 8 mei 2013,2. De sociale woningbouw opnemen in de Kloosterhof onder de voorwaarden zoals beschreven in dit advies,3. Instemmen met de wijze waarop woongroepen De Zonnewijzer en De Heerlijkheid geïntegreerd worden in de planontwikkeling,4. Het college opdracht verlenen voor het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Merici de planologische procedure te starten,5. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vaststellen. |
|--------------------|---|

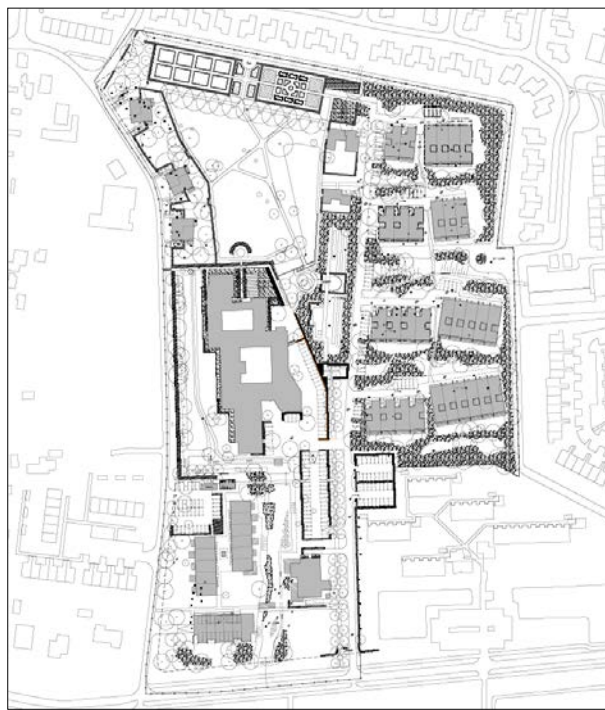
1. Waar gaat dit voorstel over?

Het landgoed van de Congregatie der Zusters Ursulinen aan de Nesdijk 31 in Bergen is een religieuze gemeenschap van vrouwen in de rooms-katholieke traditie. Het landgoed staat ook wel bekend als het kloosterterrein en huisvest momenteel 44 zusters in de Kloosterhof op het landgoed. Er is al geruime tijd sprake van een terugloop in het aantal zusters. De terugloop bedreigt het voortbestaan van de kloostergemeenschap. Er sluiten zich nauwelijks nieuwe zusters aan bij de gemeenschap, waarvan de gemiddelde leeftijd circa 85 jaar is. Om het voortbestaan (lang genoeg) te waarborgen heeft het bestuur in samenwerking met ontwikkelaar AM een stedenbouwkundig plan voor een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Uit de grondopbrengst kan de kloostergemeenschap de huisvesting van de zusters financieren.

Al geruime tijd wordt er gesproken over de planontwikkeling van het kloosterterrein. Uw raad is hierover eerder geïnformeerd, evenals omwonenden van het plan. In de afgelopen maanden is de afstemming met de gemeente geïntensiveerd en is het voorliggende stedenbouwkundige plan 'Merici' (bijlage 1) afgerond. Het plan wordt uw raad met dit advies ter besluitvorming voorgelegd.

Het plangebied:

Het plangebied Merici bestrijkt circa 7 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Lijtweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de gronden



behorend bij de bestaande woningen aan de Ursulinenlaan, aan de oostzijde door de waterloop langs de Ursulinenlaan en bestaande bebouwing en aan de zuidzijde door de Nesdijk.

Het bouwprogramma:

Het bouwprogramma van Merici bestaat uit de woningtypes zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

Woningtype	Woningcategorie	%**	% (norm)	Aantal
Appartementen Kloosterhof*; sociale huur	1-2	36,2	(30+10) 40	46-56
Appartementen; midden-duur	3	63,8	60	33
Appartementen; duur	4			9-12
Patiowoningen	4			31
2^1 kap-woningen	4			6
Tuinwoning	4			1
Dienstwoning*	4			1
Kapelwoning(en)	4			1-3
Totaal		100	100	128 (max.143)

* bestaande bebouwing

** berekend op het minimaal aantal nieuw te bouwen woningen (127; 128 minus de bestaande dienstwoning)

Bouwhoogte

Voor de Kloosterhof, de kapel en de bestaande dienstwoning geldt dat deze in omvang niet zullen wijzigen. Voor de kapel is met de ontwikkelaar afgesproken dat de uiterlijke vorm, door toevoeging van een woonbestemming, niet significant mag wijzigen. Dit betekent bijvoorbeeld dat het glas-in-betonraam van Jaap Min behouden blijft, evenals de uitstraling van de kapel.

Voor de appartementen aan de zuidwestzijde in het plan geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. De gebouwen zijn maximaal drie bouwlagen en onder de vrije sectorappartementen bevindt zich een parkeergarage.

De 2^1-kapwoningen langs de Lijweg, de dienstwoning, de tuinwoning en de patiowoningen krijgen allen een goothoogte van 7,4 meter en een nokhoogte van maximaal 10,5 meter. Deze maatvoering is in afstemming met de bebouwde omgeving en met de bouwcriteria zoals opgenomen in het bouwbesluit. In de noordoosthoek van het plan wordt voor de strook grenzend aan de bestaande woonwijk een bouwhoogte van 5 meter opgenomen. Hiermee wordt aan een nadrukkelijke wens van omwonenden tegemoetgekomen.

Volkshuisvesting / woongroepen

Op 11 december 2012 heeft ons college met betrekking tot volkshuisvesting in het plan Merici het volgende besloten:

1. Sociale huurwoningen dienen ten minste 10 jaar als sociale huurwoningen beschikbaar te zijn,
2. Verhuur vindt plaats volgens de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011, optie 'beschut wonen',
3. Verantwoording huidige bezetting en wachtlijst met 10 zusters, zodat vanaf 1 januari 2014 vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden volgens de huisvestingsverordening,
4. Serieus onderzoeken of de woongroepen een plek kunnen krijgen in de Kloosterhof,
5. De woningen dienen zelfstandige woningen te zijn zonder dat de huurders gebruik hoeven te maken van gemeenschappelijke voorzieningen,
6. Redelijke servicekosten voor de primaire doelgroep, eventueel te toetsen bij de huurcommissie,
7. De verdeling over de woningbouwcategorieën voor het gehele Kloosterlandgoed Ursulinen dient te voldoen aan het volkshuisvestingsbeleid,
8. De in de vrije sector omgezette huurwoningen in de zuidwesthoek dienen in de prijsklasse € 700,- tot € 1.000,- te worden verhuurd.

Door projectontwikkelaar AM is een memo opgesteld waarin over de voorwaarden verantwoording wordt afgelegd (zie bijlage 2). AM en de Congregatie zijn akkoord met alle voorwaarden, met enkele nuanceringsen of toelichtingen, die feitelijk niets afdoen aan de kern van de afspraak. Hieronder worden de voorwaarden nader toegelicht.

Ad 1.

Sociale huurwoningen dienen ten minste 10 jaar als sociale huurwoningen beschikbaar te zijn.
Deze garantie is door de ontwikkelaar afgegeven.

Ad 2.

Verhuur vindt plaats volgens de Huisvestingsverordening gemeente Bergen 2011, optie beschut wonen.

Hoewel in regionaal verband besproken wordt om de opties 'beschut wonen' en 'woningen met zorgteam' samen te voegen, is bewust gekozen om de optie beschut wonen voor de Kloosterhof van toepassing te maken. Voor AM is dit niet relevant, omdat voor de leden van de woongroepen in de vrijkomende plaatsen in de Kloosterhof deze opties niet aan de orde zijn. Echter op lange termijn is dit wel relevant. Nadat de vrijkomende woningen in de Kloosterhof allereerst zijn toegewezen aan de woongroepen zullen de overige vrijkomende woningen volgens de optie beschut wonen worden toegewezen. Verder geldt dat voor de Congregatie een zorginfrastructuur ook essentieel is voor de huidige zusters.

Ad 3.

Verantwoording huidige bezetting en wachtlijst met 10 zusters, zodat vanaf 1 januari 2014 vrijkomende woningen verhuurd kunnen worden volgens de Huisvestingsverordening.

Momenteel wonen er 44 zusters in de Kloosterhof. De Congregatie heeft aangegeven dat 11 zusters nog op de wachtlijst staan. De verwachting (bijlage 3) is dat er gemiddeld 5 woningen per jaar vrijkomen vanaf 1 januari 2014. In het 'ongunstigste geval' kan dit kan betekenen dat woningen later vrijkomen dan aangenomen. Ook de Congregatie garandeert niet dat er per 1 januari 2014 woningen vrijkomen.

Ad 4.

Serius onderzoeken of de woongroepen een plek kunnen krijgen in de Kloosterhof.

Om dit te onderzoeken zijn door AM en de Congregatie begin 2013 meerdere gesprekken (bijlage 4) gevoerd met woongroepen De Heerlijkheid (25 personen) en De Zonnewijzer (65 personen) om te onderzoeken of deze opgenomen kunnen worden in de planvorming van Merici. De gemeente was bij deze gesprekken aanwezig. Partijen zijn enthousiast en zien concrete mogelijkheden om de woongroepen in de Kloosterhof te huisvesten. In een brief aan uw college wordt dit door de woongroepen, de Congregatie en de ontwikkelaar bevestigd (bijlage 5).

Ad 5.

De woningen dienen zelfstandige woningen te zijn zonder dat de huurders gebruik hoeven te maken van gemeenschappelijke voorzieningen.

Deze garantie is door de ontwikkelaar afgegeven.

Ad 6.

Redelijke servicekosten voor de primaire doelgroep, eventueel te toetsen bij de huurcommissie.

Deze garantie is door de ontwikkelaar afgegeven.

Ad 7.

De verdeling over de woningbouwcategorieën voor het gehele Kloosterlandgoed Ursulinen dient te voldoen aan het volkshuisvestingsbeleid.

In het plan Merici worden 127 nieuwe woningen gerealiseerd. Met een minimum van 46 woningen in de Kloosterhof wordt 36,2% en niet de vereiste 40% in de woningbouwcategorieën 1 en 2 gehaald. In de Kloosterhof is rekening gehouden met 500m² voor gemeenschappelijke voorzieningen/ruimte. Als de woongroepen de financiering hiervoor niet rond krijgen, dan wordt de

ruimte verbouwd en kunnen 10 sociale woningen worden toegevoegd. In dat geval wordt ruim voldaan aan het vereiste percentage (44,1%).

De sociale categorie (1 of 2) van de appartementen in de Kloosterhof wordt bepaald (gewaardeerd) op basis van een puntenwaarderingssysteem zoals beschreven in het woningwaarderingssysteem. Op basis van een puntenwaardering van de 1- en 2-kamerappartementen (respectievelijk 10 en 36 woningen) wordt de gebruikelijke verdeling over beide categorieën niet gehaald.

Hoewel aan enkele volkshuisvestingscriteria niet voldaan kan worden en/of pas op een later tijdstip, prevaleert voor ons het belang van het opnemen van de Kloosterhof als sociale woningbouw voor de leden van de woongroepen De Zonnewijzer en De Heerlijkheid.

Ad 8.

De in de vrije sector omgezette huurwoningen in de zuidwesthoek dienen in de prijsklasse € 700,- tot € 1000,- te worden verhuurd.

AM maakt hierbij het volgende voorbehoud: "Als er geen belegger kan worden gevonden voor het middensegment willen we de vrijheid hebben om in categorie 3 woningen in verkoop te brengen en of een gedeelte aan een belegger te verkopen. Doel is dan nog steeds gerealiseerd, maar in een andere koop/huur mix".

AM heeft wel de bereidheid om de in de vrije sector omgezette huurwoningen in de prijsklasse € 700 tot € 1.000 te verhuren, maar doet dat als ontwikkelaar niet zelf. Tot op heden heeft AM nog geen partij bereid gevonden dit te doen.

Uw college wordt voorgesteld om toch aan deze voorwaarde vast te houden. Het rapport van USP Marketing Consultancy BV "Kansen voor de vrije huursector in Bergen N-H" (aangeleverd door AM) ziet een markt voor huurwoningen in het middeldure segment tussen € 700,- en € 1.000,- aangezien er een ondervertegenwoordiging van dit type woningen in de gemeente Bergen is. Bovendien is het voor de doelgroep senioren en leden van de woongroepen een goede aanvulling op het overige aanbod op de locatie Kloosterlandgoed.

In aanvulling op de hiervoor beschreven criteria worden in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar specifieke artikelen opgenomen. De anterieure overeenkomst, die in concept gereed is, wordt door ons gelijktijdig bij (positieve) besluitvorming over het bestemmingsplan ondertekend.

Eigendom en rol gemeente

AM heeft medio 2011 een ontwikkel- en realisatieovereenkomst met de congregatie gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van Merici. De gemeente Bergen heeft geen eigendommen in het plangebied. De hoofdontsluitingsweg (centrale as) in het plangebied wordt aangelegd conform gemeentelijke criteria en na planrealisatie voor een bedrag van € 1,- overgedragen aan de gemeente. Hierover zijn afspraken gemaakt met de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente.

AM is als ontwikkelaar en initiatiefnemer eerste aanspreekpunt voor de gemeente Bergen. AM ontwikkelt Merici geheel voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft daarbij een faciliterende rol. Dat wil zeggen dat de gemeente verantwoordelijk is voor een goede ruimtelijke ordening zoals in het stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in het bestemmingsplan wordt opgenomen. De gemeentelijke plankosten (€ 77.612,-) worden door de ontwikkelaar vergoed.

Verkeer en parkeren

In het stedenbouwkundig plan is mede op verzoek van de gemeente een oostelijke ontsluiting voor wandel- en fietsverkeer opgenomen. De ontsluiting voorkomt dat Merici als 'enclave' niet toegankelijk zal zijn voor passanten. De oost-west-verbinding die hierdoor ontstaat vormt daarentegen geen logische verbindingroute naar het centrum van Bergen. Overlast van grote aantallen wandelaars en fietsers (waaronder scholieren) is voor de toekomstige bewoners en de omwonenden dan ook niet te verwachten.

Merici heeft één hoofdentree aan de Nesdijk (tevens huidige entree). Voor een aantal bewoners wordt een entree vanaf de Lijtweg gerealiseerd. Het parkeren wordt binnen de plangrenzen van Merici opgelost. Bij de duurdere appartementen wordt een ondergrondse parkeervoorziening gemaakt. In totaal worden 227 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee het plan voldoet aan het parkeerbeleid van de gemeente Bergen. Voor de Kloosterhof wordt een parkeernorm van 0,6 per woning gehanteerd. Dit is een norm die geldt voor aanleunwoningen. Naar verwachting is deze norm voldoende voor de doelgroep (beschut wonen). Deze norm is afgestemd met de gemeentelijke verkeerskundige, waarbij is aangegeven dat een eventueel parkeertekort in de toekomst niet tot een gemeentelijk probleem mag leiden. Dit zou kunnen ontstaan als het woningaantal in de Kloosterhof wijzigt of de zorginfrastructuur zoals eerder beschreven wordt aangepast. Met een inpassingsstudie is aangetoond dat meerdere parkeerplaatsen in de toekomst toegevoegd kunnen worden, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van Merici. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat de ontwikkelaar/eigenaar verantwoordelijk is voor de aanleg van extra parkeerplaatsen indien blijkt dat het aantal plaatsen onvoldoende is om in de behoefte te voorzien. De extra parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en niet in het openbare gebied.

Uitgaande van het stedenbouwkundig plan (128 woningen) geldt de capaciteitsberekening zoals bijgevoegd bij dit advies (bijlage 6).

Groen

In de huidige situatie kent het kloosterlandgoed een groene uitstraling met diverse waardevolle bomen en fraaie zichtlijnen. Uitgangspunt bij de planuitwerking van Merici is om deze kwaliteit te handhaven. Hiervoor is een uitgebreide bomeninventarisatie gemaakt en is het plan op diverse plekken op verzoek van de gemeente aangepast. Een voorbeeld hiervan is de noordwesthoek waar aanvankelijk meerdere woningen geprojecteerd waren. De drie resterende 2^e kap-woningen worden zodanig gebouwd, dat waardevolle bomen gehandhaafd blijven.

De tuinwoning wordt zodanig geplaatst dat de zichtlijnen (oost-west) op de parkweide behouden blijven. In opdracht van AM heeft BGSV hiervoor een studie gemaakt (bijlage 7).

Water

De bestaande waterpartijen op het kloosterlandgoed worden uitgebreid om voldoende bergingscapaciteit te bieden. Met name in de zuidwesthoek van het plangebied is deze uitbreiding gepland. Het nieuwe water verbindt de Nesdijk, met de aanwezige waterpartij aan de westzijde van de Kloosterhof. Via de oostelijke waterpartij wordt het plangebied voor langzaamverkeer verbonden met de aangrenzen de woonwijk.

Participatie en Marktonderzoek

Het behoeft geen toelichting dat de huidige economische omstandigheden de ontwikkeling van Merici bemoeilijken. Ontwikkelaars, waaronder AM, stellen daarom meer dan ooit de wensen van de koper centraal. Toekomstige bewoners van Merici hebben ruime mogelijkheden om al in een vroegtijdig stadium het ontwerp van de woningen mede te bepalen (www.mericibergen.nl). Verder heeft AM uitgebreid marktonderzoek verricht naar de afzetmogelijkheden van het project.

Beeldkwaliteit

In het stedenbouwkundig plan wordt de beeldkwaliteit van Merici beschreven. Voor de bebouwing wordt gekozen voor een ingetogen architectuur om de kwaliteit van het tuinpark maximaal tot zijn recht te laten komen. Het landgoed wordt bewust niet opgeknipt in verschillende kavels, maar als een geheel ontwikkeld. Het tuinpark wordt doorgetrokken in het plan en de woningen hebben daarmee geen aparte tuinen, maar staan in een collectieve tuin.

Er is bewust gekozen om patiowoningen en appartementen te ontwikkelen. Deze woningtypen sluiten goed aan op de groene setting en de geleidelijke overloop van privé- naar openbaar gebied.

Het stedenbouwkundig plan beschrijft een aantal thema's die bij de uitwerking als inspiratie kunnen dienen. Het stedenbouwkundig plan, inclusief beeldkwaliteit en deze thema's, wordt met de welstandscommissie (WZNH) afgestemd.

Calamiteitenroute

Voor hulpdiensten wordt een route in de nieuwe wijk gerealiseerd. Vanaf de centrale as is het mogelijk om langs de parkweide via de noordwesthoek het gebied via een calamiteitenroute te bereiken. De route is onderdeel van de permanente langzaam verkeerverbinding door het gebied.

Bestemmingsplanprocedure

Voor Merici wordt een globaal bestemmingsplan opgesteld. Een concept is hiervan inmiddels opgesteld en meerdere keren ambtelijk besproken. Een globaal plan maakt het voor de ontwikkelaar mogelijk om optimaal in te spelen op marktontwikkelingen. Zo worden op kavelniveau de bouwvlakken van woningen niet meer nauwkeurig vastgelegd. Tegelijkertijd biedt het voor de gemeente voldoende houvast voor een goede ruimtelijke ordening. De belangrijkste ruimtelijke criteria worden vastgelegd. Hierbij moet gedacht worden aan aantallen woningen, bouw- en nokhoogten, waardevolle groenpartijen enz.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan zal door ons college het ontwerp bestemmingsplan voor Merici in procedure worden gebracht.

Bestemmingsplan: voorontwerp - ontwerp

Voorgesteld wordt om voor Merici na vaststelling van het stedenbouwkundig plan direct een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Hiermee wordt de fase van een voorontwerp bestemmingsplan bewust overgeslagen. Niet alle gemeenten maken gebruik van een voorontwerp aangezien de wetgeving dit niet verplicht in de planologische procedure. De reden om hiervan af te zien is dat eigenlijk tot twee keer toe dezelfde procedure wordt doorlopen. Eén op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en één op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De ervaring leert dat de extra fase niet leidt tot nieuwe (extra) reacties op een bestemmingsplan. Bovendien werkt de fase vertragend voor de planvorming en vraagt deze meer van de ambtelijke organisatie.

Voor uw raad wordt nog dit jaar een advies opgesteld om de fase van voorontwerp definitief te schrappen uit bestemmingsplanprocedures in de gemeente Bergen.

Onderzoeken

Voor de planuitwerking (waaronder de bestemmingsplanprocedure) heeft AM diverse onderzoeken (laten) uitvoeren. De resultaten zijn ambtelijk afgestemd met de gemeente, waarvan een overzicht is opgenomen in bijlage 8.

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

Als uw raad instemt met het stedenbouwkundig plan Merici, dan kan gestart worden met een bestemmingsplanprocedure voor herontwikkeling van de locatie.

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

Dit onderwerp wordt u nu ter besluitvorming voorgelegd omdat het stedenbouwkundig plan Merici in concept is afgerond. Indien uw raad instemt met het voorstel, dan kan voor de herontwikkeling van Merici een bestemmingsplanprocedure gestart worden.

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

Uw besluit is van bepalend voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan Merici. Verder hebben omwonenden en geïnteresseerden voor nieuwbouwwoningen met uw besluit van doen.

a. Burgerparticipatie

Op initiatief van AM zijn tussen 2008 en 2011 meerdere bewonersavonden georganiseerd. Het verslag van de laatste bijeenkomst op 15 december 2010 is als bijlage bij dit advies gevoegd

(bijlage 9). Daarnaast heeft AM met 11 nieuwsbrieven de omwonenden geïnformeerd over de planvorming. Ook hiervan is de laatste nieuwsbrief als bijlage bijgevoegd (bijlage 10).

b. Externe communicatie

Voor de externe communicatie over het project Merici heeft AM communicatiebureau De Wijde Blik ingeschakeld. Het bureau verzorgt de afstemming met de omwonenden en geïnteresseerden in het woningbouw project. Voor het communicatietraject over de 1^e helft van 2013 heeft De Wijde Blik een stapenplan opgesteld (bijlage 11).

c. Extern overleg gevoerd met

AM

Congregatie der Zusters Ursulinen

Woongroep De Heerlijkheid

Woongroep De Zonnewijzer

BGSV

Grontmij

De Wijde Blik

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

AM is ontwikkelaar voor de herontwikkeling. De gemeente faciliteert en heeft geen actieve rol bij de stedenbouwkundige uitwerking. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan dat door Grontmij, in opdracht van AM, wordt opgesteld. Gemeentelijke (planologische) goedkeuring op de plannen is noodzakelijk om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

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

Als uw raad instemt met het stedenbouwkundig plan, dan kan voor Merici door ons college de bestemmingsplanprocedure gestart worden.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Hoewel de gemeente het plan faciliteert en de ontwikkeling geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar wordt uitgewerkt, worden er toch ambtelijke plankosten gemaakt. Deze kosten hebben betrekking op de gemeentelijke projectleiding, afstemming en beoordeling van aangeleverde stukken. Deze kosten worden geboekt op RO Algemeen (fcl 68100200), personeel van derden (ecl 30000).

De gemeentelijke plankosten tot vaststelling van het (postzegel)bestemmingsplan zijn op basis van de ontwerpregeling plankosten (ministerie VROM; 2010) bepaald op € 77.612,-. Dit bedrag is opgenomen in de anterieure overeenkomst die met AM wordt gesloten als uw college en de gemeenteraad instemt met dit stedenbouwkundig plan. AM vergoedt deze kosten aan de gemeente en worden geboekt op RO Algemeen (fcl 68100200), bijdrage overige diensten en goederen (ecl 34095). Na de bestemmingsplanprocedure worden gemeentelijke plankosten via de legesverordening verhaald op AM.

Voor de ontwikkeling van Merici zijn geen externe subsidiebronnen waar de gemeente in dit kader gebruik van kan maken.

Risico's

Er bestaat een risico dat met de huidige omstandigheden op de woningmarkt de verkoop en daarmee planrealisatie van Merici stagneert. Dit heeft tot gevolg dat de bouw vertraging oploopt. Verder bestaat het risico dat AM als ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan failliet gaat. In dat geval wordt (een deel van) de gemeentelijke plankosten (€ 77.612,-) niet vergoed.

Het risico op planschade komt met een apart artikel in de anterieure overeenkomst voor rekening en risico van AM.

Risico's

Er bestaat een risico dat met de huidige omstandigheden op de woningmarkt de verkoop en daarmee planrealisatie van Merici stagneert. Dit heeft tot gevolg dat de bouw vertraging oploopt. Verder bestaat het risico dat AM als ontwikkelaar voor vaststelling van het bestemmingsplan failliet gaat. In dat geval wordt (een deel van) de gemeentelijke plankosten (€ 77.612,-) niet vergoed.

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

Het voorliggende voorstel biedt een goed stedenbouwkundig alternatief voor het kloosterterrein van de Congregatie der Zusters Ursulinen.

Bijlagen:

1. Landgoed Merici, Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit, d.d. 8 mei 2013,
2. Memo AM, Voorwaarden Kloosterhof, d.d. 3 mei 2013,
3. Memo, Zelstandige appartementen in Kloosterhof, d.d. 19 juli 2012,
4. Gespreksverslagen woongroepen, d.d. 14 februari en 12 maart 2013,
5. Brief aan college B&W inzake woongroepen, d.d. 2 mei 2013,
6. Parkeerbilans Merici, mei 2013,
7. Schetsboek dienstwoning, BGSV,
8. Overzichtslijst onderzoeken planontwikkeling Merici,
9. Verslag bewonersbijeenkomst, 15 december 2010,
10. Nieuwsbrief AM, d.d. 18 oktober 2010,
11. Stappenplan communicatie 1^e helft 2013, De Wijde Blik,
12. Memo toewijzing woongroepen, d.d. 13 mei 2012.

Bergen, 20 juni 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester