



Bergen

Egmond

Schoorl

Bouwen op vertrouwen, Bouwbegroting 2020

INHOUD

Inleiding	3
Behoeftonderzoek	4
Bergen	5
Egmond	6
Schoorl.....	7
Bijlage 1. waarderingssystematiek.....	8

INLEIDING

Voor u ligt de eerste bouwbegroting van de gemeente Bergen. Deze begroting met als titel 'Bouwen op vertrouwen' geeft een beeld van de woningbouwambities van de gemeente Bergen. Het vormt een richtinggevend document dat de doelstellingen uit het formatieakkoord Nieuw Vertrouwen 2019-2022 omzet in concrete aantallen woningen en dito locaties.

In een snel vergrijzende gemeente waar voorzieningen onder druk staan, de vraag vanuit zowel inwoners als vanuit de regio onverminderd groot is en de prijzen van woningen boven het landelijk gemiddeld liggen, staat de noodzaak van nieuwbouw als een paal boven water. In totaal wordt daarom via deze bouwbegroting ingezet op de mogelijke realisatie van circa 1200 nieuwe woningen.

Voor de onderbouwing van onze woningbouwbehoefte wordt dit jaar door bureau Stec een behoefteonderzoek uitgevoerd. Deze behoefte, regionale afspraken en bovengemeentelijke wetgeving geven grenzen aan onze ambitieuze nieuwbouw plannen. Die grenzen brengen met zich mee dat wij keuzes moeten maken tussen verschillende initiatieven. Die keuzes maken wij op basis van ons afwegingskader waarin extra duurzame bouwplannen met veel sociale huurwoningen nadrukkelijk voorrang krijgen.

De komende jaren gaan wij aan de slag om de in deze begroting genoemde cijfers om te zetten in huisnummers. Dat doen we samen, met elkaar en onze inwoners om op die manier werkelijk te *bouwen op vertrouwen*.

Namens het college,

Klaas Valkering
Wethouder ruimtelijke ordening en wonen



BEHOEFTEONDERZOEK

De ladder van duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. Bro) brengt met zich mee dat de behoefte aan nieuwbouwwoningen moet worden aangetoond bij vaststelling van het bestemmingsplan. De provincie Noord-Holland kent soortgelijke eisen binnen de PRV.

Door het college is aan bureau Stec opdracht gegeven om een actueel woningbehoefteonderzoek uit te voeren. Bij dat onderzoek gelden de volgende uitgangspunten:

- De behoefte waarvoor binnenstedelijk in de gemeente Bergen geen ruimte is lekt niet weg naar omliggende gemeenten;
- De uitgangspunten uit de overzichtsuitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724 (de bepalende uitspraak voor de ladder van duurzame verstedelijking) worden in het onderzoek nadrukkelijk meegenomen;
- De bijzondere kenmerken van de Bergense woningmarkt (specifieke verhuisbewegingen en recreatieve-druk) krijgen extra aandacht;
- Werk in duidelijke scenario's.

De uitkomsten van het behoefteonderzoek worden gebruikt in de actualisering van de bouwbegroting door het college. Deze uitkomsten raken niet direct aan de kwantitatieve planning maar meer aan de planning van de realisatietermijnen.



BERGEN

Inleiding

De 437 woningen uit de bouwbegroting in de kern Bergen worden voornamelijk gebouwd binnen middelgrote bouwprojecten waarvan flinke aantallen op gemeentelijke grond. Dit zorgt op zichzelf weer voor grotere percentages sociale woningbouw.

Locatie	Aantal woningen	Waardering
BSV	127	14,00
Europese School*	100	13,00
Monsmarem (BZ)	11	11,00
Klavertje vier	37	10,00
De zeven dorpelingen	20	10,00
Elkshove fase 3	18	10,00
Dorpsplein	34	9,00
Elzenhoeve	54	7,00
Ecodorp	25	6,00
Petrus en Pauluslocatie	11	5,00

*hoewel in de bouwbegroting alvast ruimte is gemaakt voor woningbouw op de locatie Europese school is de toekomst van deze locatie nog onzeker.



EGMOND

Inleiding

Voor de Egmondten staan voor de Bergense maat grote aantallen woningen gepland voor locaties buiten bestaand stedelijk gebied. De inbrei-locaties die er nog zijn blijven zeker niet onbenut. Voor de Egmondten zijn voor de komende jaren onderstaande locaties in beeld.

Locatie	Aantal woningen	Waardering
St. Adelbertuskerk (EB)	46	20,00
Delversduin (EH)	162	17,00
Voetbalvelden Sint Adelbert (EB)	150	13,00
Watertoren (EZ)	34	12,00
Landje van der Molen (EB)	21	12,00
Voorstraat KW (EZ)	10	12,00
Reddingsbrigade (EZ)	6	12,00
Plevierenlaan (EZ)	20	10,00
Voorstraat EME (EZ)	10	10,00
Julianastraat (EZ)	8	8,00
Dekamarkt (EB)	#	8,00
Egmond-Binnen Zuid (EB)	51	6,00
Gronden Egmond aan den Hoef (EH)	66	6,00



SCHOORL

Inleiding

Voor Schoorl staat er de komende tijd nog veel te gebeuren op het gebied van woningbouw. Dit brengt met zich mee dat niet alle plannen (volledig) staan opgenomen in het schema hieronder. Wat wel duidelijk wordt is dat de Schoorlse schaal van kleine robuuste plannen ook hier terug komt in de mogelijke realisatie van circa 177 woningen.

Locatie	Aantal woningen	Waardering
Molenweg	14	16,00
Oosterkimschool	15	15,50
Knarrenhof	40	15,00
Tiny Houses Schoorl	11	14,00
Thuishuis	7	14,00
Petrusschool Groet	#	13,50
Rabobank Schoorl	20	11,00
Laanweg	10	11,00
Heereweg	5	10,00
Sanderij	5	10,00
Heerenweg	50	8,00
Rebosch	#	7,00
Dorpshart Schoorl	#	#



BIJLAGE 1. WAARDERINGSSYSTEMATIEK

A Criteria ruimtelijke aspecten

Inbreiding of uitbreiding?

Versterken dragende structuur

Toelichting

Inbreiding (1punt) = binnen bestaand bebouwd gebied Uitbreiding (0 punten) = aan de randen bebouwd gebied of daarbuiten

Levert het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een kern of wijk, bijvoorbeeld als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?

B Criteria gerelateerd aan gebouwen

Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten

Herontwikkeling probleemsituaties

Toelichting

Verdunnen (0 punten): afname aantal woningen (tot en met saldo nul) Verdichten (1 punt): toename van het aantal woningen

Zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid

Flexibel of tijdelijk concept, of innovatief

Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan de actuele behoefte, maar op termijn zonder veel kosten te transformeren naar een behoefte op termijn? Woonexperimenten, zoals b.v. Knarrenhof, Familiehuisen, meergeneratiewonen. Anders dan rijwoningen, tweekappers en vrijstaand.

Duurzaamheid

Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen (hoger dan het bouwbesluit)? Of is er sprake van duurzaam hergebruik van vastgoed?



C Criteria markttechnische aspecten

Woningbehoefte

Toelichting

Aangetoond moet worden dat het woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief bijdraagt aan de woningbehoefte in de verschillende segmenten. Categorie 1 en 2: 1 punt; Sociale huur toegelaten instelling: 1 punt; Middenhuur (950); 1 punt; CPO 1 punt.

Betaalbare woningen

Grote projecten

Lokaal beleid

> 70% van de woningen onder de € 450.000,-

> 50 woningen

Ruimte voor lokale afwegingen zoals bijvoorbeeld t.a.v. de leefbaarheid van wijken.

Tempo

Korte termijn <4jr. (2 punten), Middellange termijn 4-10 jr (1 punt), Lange termijn >10 jr. (0 punten)

D Inventarisatie financieel/juridische gevolgen

(Economische / maatschappelijke) uitvoerbaarheid

Toelichting

Hierbij gaat het enerzijds om de economische uitvoerbaarheid. Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop, resultaten, is er al afgeboekt?) maar anderzijds ook om realisatiekracht, bijvoorbeeld: - Zijn partijen in staat om het project tot uitvoer te brengen? - Juridische status, bezwaren bestemmingsplanprocedures? - Sanering van gronden - Onteigeningsprocedures

Risico op schadeclaims

Schade voor gerealiseerde bouw

Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen

Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen (ontstaan er onafgewerkte plannen? Zijn er al kosten voor bouw- en woonrijpmaken gemaakt?)

