

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 7 maart 2019
Zaaknummer	: BB18.00573
Voorstelnummer	: RAAD180203
Commissie	: Commissie Bestemmingsplannen
Commissie	: 12 februari 2019
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Marco Vinke
Telefoonnummer	: 088 909 7496
Bijlagen:	: 1

Onderwerp:	– definitief Ruimtelijk Kader om 16 sociale grondgebonden huurwoningen en een appartementengebouw met 6 sociale huurwoningen met een ruimte voor Stichting Welzijn Bergen te realiseren op het T&O terrein.
-------------------	---

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

in te stemmen met het definitief Ruimtelijk Kader om 16 sociale grondgebonden huurwoningen en een appartementengebouw met 6 sociale huurwoningen met een ruimte voor Stichting Welzijn Bergen te realiseren op het T&O terrein.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Aan de orde is een definitief Ruimtelijk Kader om 16 sociale grondgebonden huurwoningen en een appartementengebouw met 6 sociale huurwoningen met een ruimte voor Stichting Welzijn Bergen te realiseren op het T&O terrein in Bergen. Het definitief Ruimtelijk Kader is bij dit raadsvoorstel gevoegd en is onderdeel van de besluitvorming.

Het Tuin- en Oostdorp (T&O) is het gebied tussen de Kogendijk – Jaap Wijandweg – Achterweg in Bergen. In het gebied staat een buurthuis, het zogenaamde T&O-gebouw. De rest van het terrein is openbaar groen.

De gemeente Bergen heeft een tekort aan sociale huurwoningen. In dat kader heeft de gemeente Kennemer Wonen gevraagd een plan voor het T&O plangebied uit te werken. Het plan bestaat uit 12 grondgebonden woningen, 4 zogenaamde nulreden woningen met alle woonfuncties op de begane grond en 6 appartementen in één gebouw samen met een nieuw buurthuis. De huurprijs ligt in categorie 1 (max. € 597,-/maand, en max. € 635,-/maand, voor meerpersoonshuishoudens prijspeil 2018).

Voor de herontwikkeling van het T&O terrein zijn verschillende scenario's onderzocht. Het scenario waarbij het T&O gebouw gehandhaafd blijft valt af. De reden hiervoor is de minimaal resterende bouwmogelijkheid. Het scenario om 22 sociale huurwoningen te realiseren en een T&O buurthuis in een nieuw te realiseren appartementengebouw, is voor het plangebied de ideale invulling.

Stichting Welzijn Bergen (SWB), de gebruiker van het huidige T&O gebouw, richt zich, als het nieuwe T&O gebouw gerealiseerd is, met name op buurtactiviteiten. Voor alle andere activiteiten wordt door de huidige huurders/gebruikers, SWB en gemeente gezocht naar andere locaties. Uw raad wordt over de locaties verder geïnformeerd. Alle activiteiten in het huidige T&O gebouw kunnen in ieder geval worden voortgezet tot minimaal zomer 2019.

In 2016 is de herontwikkeling van het T&O plangebied tijdens een inloopbijeenkomst gepresenteerd aan de buurt en in september 2017 besproken in de algemene raadscommissie. De reacties die bij de inloopbijeenkomst en de raadscommissie zijn verzameld, zijn verwerkt in het definitief Ruimtelijk Kader.

1.1 Doel advies

Uw raad wordt gevraagd:

Het definitief Ruimtelijk Kader voor sociale grondgebonden huurwoningen, een appartementengebouw met sociale huurwoningen met een ruimte voor Stichting Welzijn Bergen (SWB) op het T&O plangebied vast te stellen.

2 KEUZERUIMTE

Als de raad het definitief Ruimtelijk Kader vaststelt, start de bestemmingsplanprocedure. Het staat de raad altijd vrij te besluiten een definitief Ruimtelijk Kader niet of gewijzigd vast te stellen.

2.1 Beleidskaders

Bestuursopdracht 2018-2022

Dit voorstel heeft betrekking op de doelstelling “Een duurzame en leefbare gemeente” uit de bestuursopdracht 2018-2022. Goed en betaalbaar wonen is een belangrijk thema in onze gemeente.. Ons college heeft prestatieafspraken met Kennemer Wonen gemaakt over jongerenwoningen, starterswoningen en effectieve maatregelen die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen.

Beleid

- Woonvisie Bergen.
- Regionaal Actie Programma (RAP).
- Woningbehoefteonderzoek 2016.
- Prestatieafspraken met Kennemer Wonen.

Het bovenstaand beleid heeft tot de volgende beleidsdoelen geleid:

Bij nieuwbouwlocaties met meer dan vijf woningen, wordt de volgende verdeling in woningbouwcategorieën toegepast:

minimaal 20% categorie 1, minimaal 20% categorie 2 en maximaal 60% categorie 3 en 4.

Categorie	Huur	Koop	%
1	1e aftoppingsgrens € 597,30 (2018) (Wet op de huurtoeslag)	Kooprijsgrens € 189.800 (2018) (Wet bevordering Eigen Woningbezit)	Minimaal 20%
2	Maximale huurtoeslaggrens € 597,30 - € 710,68 (2018) (Wet op de huurtoeslag)	€ 189.800 - € 235.000 *	Minimaal 20%
3	Vrije sector huur > € 710,68 (2018)	€ 189.800 - € 235.000	Maximaal 60%
4		325.000	

*Bovengrens = € 235.000. Vanaf 2019 wordt dit bedrag jaarlijks verhoogd met het Consumentenprijsindexcijfer Alle Huishoudens van het CBS en afgerond op € 1.000.

Ons college heeft prestatieafspraken met Kennemer Wonen gemaakt over de benodigde voorraad van sociale huurwoningen. Om aan deze prestatieafspraken te kunnen voldoen, zijn in Bergen extra sociale huurwoningen nodig. Het gaat hierbij ten eerste om de huisvesting voor middeninkomens (max. 10%) met als doel de doorstroming te bevorderen. Ten tweede betreft het de huisvesting van vergunninghouders. Een derde punt is dat de vraag naar woonruimte is verschoven naar kleinere huishoudens. De huidige woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen.

Het definitief Ruimtelijk Kader voorziet in de bestuursopdracht 2018-2022 door alle sociale huurwoningen in categorie 1 te realiseren.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Zoals aangegeven in de inleiding van dit advies heeft onze gemeente een groot tekort aan sociale huurwoningen. Wij stellen gemeentegrond beschikbaar voor sociale huurwoningen en hebben Kennemer Wonen gevraagd om een woningbouwplan uit te werken voor het T&O plangebied.

Op 23 maart 2018 is een intentieovereenkomst met Kennemer Wonen gesloten. Er is overeengekomen dat Kennemer Wonen een stedenbouwkundig verkavelingsplan maakt dat nu aan uw raad als definitief Ruimtelijk Kader wordt aangeboden.

Het definitief Ruimtelijk Kader is strijdig met het vigerende bestemmingsplan waardoor een bestemmingsplanwijziging vereist is. Als uw raad instemt met het definitief Ruimtelijk Kader, start de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld overeenkomstig het definitief Ruimtelijk Kader.

De raad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verstrekt. Daarna kan gestart worden met de bouw van de woningen.

3.2 Overwegingen van het college

Het college adviseert uw raad om met het definitief Ruimtelijk Kader in te stemmen. De bestemmingsplanprocedure wordt na besluitvorming opgestart.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

De woningbouwlocatie op het T&O terrein aan de Jaap Weijandweg is onderdeel van de woningbouwprogrammering van de gemeente Bergen 2016-2020. De locatie is gelegen in Binnen Stedelijk Gebied. Er is sprake van regionale afstemming en de volkshuisvestingdoelstelling is om 100% in de sociale huur te realiseren.

3.4 Participatie, samenspel

Het definitief Ruimtelijk Kader is tot stand gekomen met een traject van participatie met omwonenden en belanghebbenden. Dit heeft tot aanpassingen. Voorbeelden zijn het verwijderen van de galerij van het appartementengebouw en het gebruik van dakramen voor de grondgebonden woningen.

Het openbaar groen in het T&O plangebied wordt door bewoners van de Achterweg gebruikt om in hun achtertuin te komen. In het definitief Ruimtelijk Kader is een breed pad langs de achtertuinen aangelegd om de achtertuinen te ontsluiten. Door de breedte van het pad is het mogelijk een caravan of aanhanger in de achtertuin te plaatsen. De achtertuinen van de woningen aan de Jaap Weijandweg worden ontsloten met een voetpad. Door de breedte van het voetpad is het niet mogelijk om caravans of vergelijkbare voertuigen in de achtertuinen te stallen. Kennemer Wonen gaat er ook op toezien dat dit niet meer gebeurt.

De hoogte en de vormgeving van de nieuwbouw is in samenspraak met de omwonenden van de Achterweg opgesteld.

In de achtertuinen van de huurwoningen van Kennemer Wonen staan veel schuren. Een aantal hiervan is vergunningsvrij gebouwd, de overige schuren zijn illegaal geplaatst. Kennemer Wonen heeft bij de renovatie van de woningen de schuren waarvan de huurders naar elders zijn verhuisd, gesloopt. Kennemer Wonen heeft aangegeven een schuur te slopen als de betreffende huurder in de toekomst verhuist.

3.5 Risico's

Door in te stemmen met het definitief Ruimtelijk Kader wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure. Als de raad niet instemt, moet er een aangepast Ruimtelijk Kader komen dat weer ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de raad voordat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Er kan enige onrust ontstaan als het vertrouwde T&O gebouw wordt gesloopt. Bij de herontwikkeling van het T&O plangebied is onderzoek gedaan naar het scenario waarbij het T&O gebouw gehandhaafd blijft. Dit scenario is niet wenselijk omdat minimaal resterende bouwmogelijkheid geen uitkomst biedt voor een haalbaar plan.

3.6 Financiën

De verkoop van gemeentegrond aan Kennemer Wonen is planeconomisch beoordeeld. De gemeentegrond wordt overeenkomstig het gemeentelijk grondprijzenbeleid verkocht aan Kennemer Wonen. Voor huurwoningen in categorie 1 en 2 zijn de grondprijzen per woning respectievelijk € 13.000 en € 20.000 (excl. BTW). Bij de grondwaardebepaling is gerekend met 11 woningen in categorie 1 en 11 woningen in categorie 2. Indien de aantallen wijzigen, dan wordt dit meegenomen in de nog op te stellen exploitatieovereenkomst.

Voor de kosten is gerekend met de inbrengwaarde van de grond en de opstallen. Verder zijn sloopkosten van het T&O gebouw en het bouw- en woonrijp maken inzichtelijk gemaakt. De herontwikkeling van het T&O terrein sluit naar het lijkt met een minimale winst voor de gemeente.

3.7 Inkoop

Nvt

3.8 Juridische Zaken

Het vaststellen van het definitief Ruimtelijk Kader is geen besluit waartegen bezwaar en/of beroep kan worden aangetekend. Het college krijgt van uw raad de opdracht de bestemmingsplanprocedure op te starten door het ontwerpbestemmingsplan, gericht op functieverandering, voor te bereiden.

De gemeente Bergen en Kennemer Wonen sluiten een exploitatieovereenkomst waarin eventuele planschade voor rekening komt van Kennemer Wonen.

3.9 Communicatie

De omwonenden en belanghebbenden hebben na een inloopavond hun reacties gegeven op de plannen. De antwoorden op de plannen zijn gedeeld met de indieners.

Een persbericht wordt na de besluitvorming verstuurd.

3.10 Duurzaamheid

Op 13 februari 2018 heeft ons college de aardgasvrije nieuwbouwambitie onderschreven. Op 8 maart 2018 hebben de 17 wethouders duurzaamheid van Noord-Holland Noord deze ambitie bekrachtigd in bijzijn van ontwikkelaars, aannemers, installateurs, woningbouwverenigingen en bestuurders. Tijdens deze bijeenkomst hebben de marktpartijen een toezegging gedaan om niet alleen duurzame, maar ook gezonde woningen te ontwikkelen. Dat houdt in:

- Een ventilatiecapaciteit van 30% beter dan bouwbesluit;
- Een kookafzuiging van 300 m³/hr. of een eigen afvoerkanaal;
- Geluidafgifte van de installaties <28 dB;
- Luchtdichtheid van de woning (qv-10) <.025;
- Een rapport over de gemeten prestaties;
- Gasloos bouwen.

Dit zijn de uitgangspunten in de onderhandelingen met Kennemer Wonen. Met de herontwikkeling van gemeentegrond is de verplichting opgenomen NOM-woningen (Nul Op de Meter) of energieneutraal te realiseren.

3.11 Veiligheid

Nvt

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Op 18 december 2018 heeft ons college ingestemd met het definitief Ruimtelijk Kader. Wij leggen dit nu ter vaststelling voor aan uw raad. Na vaststelling door uw raad op 7 maart

2019, kan worden gestart met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Medio 2019 sluiten de gemeente Bergen en Kennemer Wonen een koop- realisatieovereenkomst. In oktober 2019 wordt het bestemmingsplan aan ons college ter vaststelling voorgelegd, . Uw raad bespreekt het bestemmingsplan in november 2019. Bij vaststelling in november 2019 en wanneer er geen beroepsschriften worden ingediend, treedt het bestemmingsplan begin 2020 in werking. Vervolgens kan de omgevingsvergunningaanvraag worden behandeld. Bij een voorspoedig verloop van het geschetste proces kan medio 2020 gestart worden met de bouw.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Definitief Ruimtelijk Kader

6 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Nvt

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester