



gemeente BERGEN

De raad van de gemeente Bergen;

gelezen het voorstel van het college van Bergen van 13 maart 2013;

gezien het advies van de Algemene raadscommissie van 28 maart 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

b e s l u i t:

De vorm van aanbesteding

1. Eén Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure conform het Besluit Aanbestedingsregels voor Overheidsopdrachten te volgen voor de plandelen Harmonie, Winkelhart en Signaal;
2. De inrichting van het openbaar gebied conform het gemeentelijke Inkoop- en aanbestedingsbeleid aan te besteden. Het college opdracht te geven de aanleg en oplevering van het openbaar gebied gefaseerd uit te voeren en gelijk te laten oplopen met de oplevering van het direct aangrenzende plandeel;

Knippen van Plandeel Winkelhart

3. Het geheel gefaseerd uit te voeren in drie fasen: Harmonie, Winkelhart 1^e fase en Winkelhart 2^e fase met Signaal;

Nadere invulling van de opdracht tot realisatie

4. De aanbestedingsvraag zo te formuleren dat voor realisatie van plandeel Harmonie een bouwplicht geldt en vervolgens voor plandeel Winkelhart 1^e fase een bouwplicht geldt zodra 60% van het aantal vierkante meters bruto vloer oppervlak van de woningen is voorverkocht/-verhuurd;

Verwervingsstrategie

5. Er van uitgaande dat de verwervingskosten van alle percelen in het project op redelijke en marktconforme basis zijn bepaald op € 9.865.570, tot 50% deel te nemen in het prijsrisico voor eventuele meerkosten, met een maximum van € 753.500,-;
6. In te stemmen met het principe dat de verwerving van onroerend goed zal geschieden via de gemeente Bergen, hetgeen betekent dat de juridische en economische levering van het te verwerven onroerend goed aan de gemeente Bergen zal geschieden en dat de gemeente Bergen op haar beurt het onroerend goed aan de ontwikkelaar zal doorleveren tegen dezelfde koopsom vermeerderd met de door de gemeente Bergen gemaakte kosten en verschuldigde rente, op een moment dat de ontwikkelaar conform de planning dient aan te vangen met de realisatie van het betreffende plandeel;
7. In te stemmen met het principe van de call-optie hetgeen betekent dat, ingeval het de ontwikkelaar toerekenbaar is dat niet tijdig wordt aangevangen met de realisatie van een plandeel, de gemeente Bergen het eigendom in het betreffende plangebied houdt en/of teruggeleverd krijgt tegen de oorspronkelijke koopprijs en dat de ontwikkelaar daarenboven aan de gemeente Bergen een boete is verschuldigd van € 1.200.000,-

Actieve grondpolitiek gemeente

8. Het college opdracht te geven gesprekken aan te gaan met de eigenaren van het perceel Karel de Grotelaan 9, gericht op het minnelijk verwerven van het betreffende eigendom;
9. Het college opdracht te geven het principe nader uit te werken dat drie eigenaren/bewoners van een appartement in de Bakemaflat hun eigendom aan de gemeente Bergen verkopen en verhuizen naar een huurwoning in plandeel Harmonie;
Indien het aantal sociale woningen verminderd wordt overeenkomstig beslispunt 18, in eerste instantie aan de eigenaren/bewoners van de Bakemaflat een woning in de vrije sector aanbieden.

De Parkeergarage

10. Voor wat betreft het eigendom van de nieuwe toe te voegen parkeergarage niet uit te gaan van het concessiemodel maar van een directe levering van de te selecteren ontwikkelaar aan de huidige exploitant van de bestaande parkeergarage (Schrama B.V.) en met Schrama B.V. de samenwerking aan te gaan conform de Overeenkomst Parkeergarage Mooi Bergen Winkelkern;
11. In de technische omschrijving van de parkeergarage op te nemen dat een sprinkler installatie moet worden aangebracht in zowel de bestaande parkeergarage als in de nieuwe parkeergarage;

Duurzaamheid

12. Voor de ambitie om 100% klimaat neutrale nieuwbouw te realiseren een stimuleringspremie van € 350.000 beschikbaar te stellen;
13. In dit kader mede te bepalen dat, ingeval de in de inschrijving opgenomen EPC-norm, niet wordt gehaald, de ontwikkelaar een boete verschuldigd is van € 5.000 per woningequivalent, tot een maximum van € 500.000;

Het Signaal

14. Voor wat betreft plandeel het Signaal een bedrag van € 400.000 te reserveren ter compensatie voor de ontwikkelaar indien wordt gekozen voor een bouwplan met 4 bouwlagen;

De sociale woningen

15. Kennis te nemen van de interesse van Woningstichting Kennemer Wonen in afname van de te realiseren sociale huurwoningen en de te selecteren ontwikkelaar in overleg te laten treden met de woningstichting om te onderzoeken of men tot een haalbaar plan kan komen binnen de door de gemeente Bergen aangegeven kaders;

Bestemmingsplannen

16. Het college opdracht te geven drie bestemmingsplannen op te stellen, één voor Harmonie met bijbehorend openbaar gebied, één voor Winkelhart 1^e fase met bijbehorend openbaar gebied en één voor Winkelhart 2^e fase en het Signaal met bijbehorend openbaar gebied en deze gefaseerd in procedure te laten brengen;

Overigen

17. De renovatie en herinvulling van het woonblok Karel de Grotelaan 11 tot en met 17 geen onderdeel van het project te laten zijn;
18. Plandeel Harmonie binnen de, in de structuurvisie vastgestelde stedenbouwkundige kaders te herontwikkelen indien de koppeling met project De Haaf wordt verbroken. Het college dient bij die herontwikkeling uit te gaan van de door de raad voor dit project aangehouden volkshuisvestingsverdeling (35%-65%);

Nadere besluitvorming

19. In te stemmen met de Heads of Terms
20. De 'selectieleidraad voor de preselectie van een ontwikkelaar' vast te stellen;
21. Het college opdracht te geven de aanbestedingsprocedure verder vorm te geven en uit te werken.

Beeldkwaliteitsplan

22. Het beeldkwaliteitplan Mooi Bergen Winkelkern versie maart 2013 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de
raad van de gemeente Bergen op 18 april 2013

de griffier,



de voorzitter,

