

Raadsvergadering : 10 november 2016
Naam opsteller : Simon van Dam
Informatie op te vragen bij : S. van Dam
Portefeuillehouder(s) : Hugo Snabilie
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160099

Onderwerp: correctief bestemmingsplan De Werf voor restaurant Van Speijk in Egmond aan Zee

Aan de raad,

Beslispunt:	– het bestemmingsplan De Werf e.o voor het perceel Westeinde 1 in Egmond aan Zee (Van Speijk) correctief vaststellen conform artikel 3.1 en artikel 3.8 Wro (bijlage 2)
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

Op 25 juni 2015 heeft uw raad het bestemmingsplan "De Werf e.o." vastgesteld waarbij verschillende plandelen voor de herontwikkeling en herinrichting van de Werf in Egmond aan Zee zijn opgenomen, waaronder restaurant Van Speijk, gelegen op het perceel Westeinde 1. In dit plan is de bouwhoogte van het restaurant vastgesteld op 9 meter.

De eigenaar (R.C.W. Groot) wenst vijf nieuwe recreatieappartementen te realiseren in een derde bouwlaag waarvoor een bouwhoogte van 12 meter nodig is. Hiervoor is op 13 juni 2014 een principeverzoek gehonoreerd en in het ontwerp bestemmingsplan was aan onderhavig perceel een bouwhoogte van 12 meter toegekend. Maar bij de vaststelling van het plan is de bouwhoogte via een amendement (bijlage 3) verlaagd naar 9 meter.

De eigenaar heeft beroep ingesteld tegen de vastgestelde bouwhoogte voor haar gebouw.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 18 mei een zogenaamde "tussenuitspraak" gedaan (bijlage 4) omdat het amendement onvoldoende is gemotiveerd en onzorgvuldig is genomen. Het doel van tussenuitspraken is om de gemeente de mogelijkheid te geven om gebreken in de besluitvorming te herstellen, in plaats van dit besluit meteen te vernietigen.

De Afdeling heeft de gemeente opgedragen om binnen 20 weken een nieuw besluit te nemen. Er zijn 2 opties: de gemeente moet beter motiveren waarom er géén extra bouwlaag op Van Speijk mag komen óf de gemeente moet besluiten toch een extra bouwlaag toe te staan. De laatste optie wordt geadviseerd.

Overwegingen tussenuitspraak RvS

In het amendement staat opgenomen dat door de verhoging de zichtlijn richting Bergen aan Zee en IJmuiden wordt doorbroken.

De eigenaar heeft een zichtlijnenstudie met een stedenbouwkundige onderbouwing laten opstellen. In het rapport "Studie naar zichtlijnen en hoogtes rond De Werf" (bijlage 5) is volgens de Afdeling aangetoond dat door de lagere ligging van het gebouw "Van Speijk" een bouwhoogte van 12 m gelijk is aan een aantal andere gebouwen aan de Werf en beperkt hoger is dan de overige gebouwen.

In de zichtlijnenstudie is ook inzichtelijk gemaakt op welke wijze de zichtlijn vanaf de Zuidboulevard richting Bergen aan Zee verandert. Daaruit volgt dat het duin achter de Zuidboulevard het zicht op Bergen aan Zee al belemmert. Ook staat in de zichtlijnenstudie op welke wijze het zicht vanaf het uitkijkpunt nabij de vuurtoren richting IJmuiden wijzigt. Daaruit volgt dat de verhoging van de bouwhoogte niet het zicht vanaf het uitkijkpunt op IJmuiden belemmert. Men kijkt voorlangs het gebouw "Van Speijk" en over het KNRM-gebouw heen op IJmuiden. Volgens de Afdeling kan het verhogen van de bouwhoogte tot 12 m het zicht naar Bergen aan Zee en IJmuiden niet belemmeren.

Voor de realisatie van de recreatieappartementen zijn vijf extra parkeerplaatsen nodig. In het kader van het stedenbouwkundige plan voor de herinrichting van de Werf, was het de bedoeling om het voetpad achter restaurant Van Speijk te verbreden. Voor de parkeerplaatsen en het voetpad hebben beide partijen (de gemeente en eigenaar Van Speijk) elkaars grond nodig. Met de vorige eigenaar van Van Speijk, Novari B.V., is overeengekomen dat dit met een grondruil met gesloten beurzen zou plaatsvinden. De vijf parkeerplaatsen en het voetpad zijn inmiddels gerealiseerd.

Omdat er al overeenstemming was bereikt over de grondruil en de kostenverdeling en ook al was overgegaan tot de feitelijke uitvoering van de gemaakte afspraken, had uw raad deze omstandigheden in het amendement moeten betrekken. Volgens de Afdeling is dit niet gebeurd.

De Afdeling heeft geconcludeerd dat het besluit onvoldoende is gemotiveerd en niet met de daarbij vereiste zorgvuldigheid is genomen.

Varianten nieuw besluit

a) het besluit in stand laten met een betere motivering

Gelet op de uitspraak van de Afdeling is de kans op slagen om het besluit in stand te laten gering omdat de afwegingsruimte om vast te houden aan een bouwhoogte van 9 meter zeer klein is. De argumenten die in het amendement zijn opgenomen, zijn door de initiatiefnemer weerlegd en door de Afdeling bevestigd. Er is geen sprake van stedenbouwkundige belemmeringen: zichtlijnen worden niet geschonden en door de lagere ligging van de Werf blijft de bouwhoogte nagenoeg gelijk aan andere gebouwen in de omgeving. Mocht uw raad toch willen vasthouden aan een bouwhoogte van 9 meter, zal het nodig zijn om een tegen onderzoek te laten uitvoeren waaruit blijkt dat een extra bouwlaag stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Dit wordt, gelet op de haalbaarheid en de (onderzoeks)kosten niet geadviseerd.

b) de derde bouwlaag toestaan

Gelet op het voorgaande, is de derde bouwlaag stedenbouwkundig acceptabel. Daarnaast wordt het gebouw qua vormgeving opgewaardeerd. Ook wordt er voldaan aan de parkeeropgave.

Het splitsen van de recreatieve appartementen en het toevoegen van een aantal appartementen past ook binnen de ruimtelijke visie op hotels en pensions. De locatie ligt binnen het toeristisch concentratiegebied. Daarom wordt geadviseerd om de derde bouwlaag op Van Speijk toe te staan.

Procedure

De Afdeling heeft in de uitspraak overwogen dat het nieuwe bestemmingsplan, in afwijking van de wettelijke eisen, niet als ontwerp zes weken ter inzage hoeft te liggen voor het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan kan direct door uw raad worden vastgesteld.

Tegen het bestemmingsplan kan, na publicatie, gedurende 6 weken beroep worden ingesteld.

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

Een gewijzigde verbeelding voor restaurant van Speijk waarin een extra bouwlaag wordt toegestaan.

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

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☐ raadsbevoegdheid: het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

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

Eigenaar, gemeente

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☐ komt hier niet voor in aanmerking omdat: n.v.t

Burgerparticipatie: nee

Externe communicatie: ja

Naast de gebruikelijke bekendmakingen van raads- en commissievergaderingen volgt een publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan in het Bergens Nieuwsblad/Duinstreek, de Staatscourant en op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Extern overleg gevoerd met:

Eigenaar

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

Zie boven

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

Normaliter moet een bestemmingsplan volgens de wet (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) als ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage liggen. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak overwogen dat deze eis voor onderhavig besluit niet geldt. Het postzegelbestemmingsplan moet wel op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt worden. Dat betekent dat het vaststellingsbesluit gepubliceerd wordt in de Staatscourant, Duinstreek, Bergens Nieuwsblad en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen.

De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het postzegelbestemmingsplan in werking. De werking wordt opgeschort indien gedurende de beroepstermijn met betrekking tot het vaststellingsbesluit bij de voorzieningenrechter een verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan en op dat verzoek is beslist.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

De benodigde middelen zijn reeds in de begroting opgenomen.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? N.v.t.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): n.v.t.

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

Zie boven

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Correctief bestemmingsplan De Werf (verbeelding)
3. Amendement
4. Uitspraak Raad van State
5. Zichtlijnenstudie

Bergen, 6 september 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester