

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 28 januari 2021
Zaaknummer : BB20.00545
Voorstelnummer : RAAD200167
Commissie : Bestemmingsplannen
Commissiebehandeling : 12 januari 2021
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : Team Plannen en Projecten
Telefoonnummer :
Bijlagen: : 8

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: - Vaststellen bestemmingsplan Watertoreng gebied

Voorgesteld besluit

-het bestemmingsplan Watertoreng gebied inclusief nota zienswijzen gewijzigd vast te stellen
-de beeldkwaliteitscriteria Ambitienota Watertorenterrein vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota Bergen (2004)

Geheimhouding Nee Ja

RAADSVORSTEL

INLEIDING

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan gaat terug naar 8 maart 2018 toen uw raad besloot het bestemmingsplan Watertoreng gebied, inclusief nota zienswijzen vast te stellen. Tegen dit vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afdeling heeft op 11 september 2019 uitspraak gedaan.

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Watertoreng gebied' is door de Afdeling voornamelijk vernietigd op het gebruik maken van de PAS-systematiek, oftewel het aspect stikstof. Daarnaast zijn er twee gebreken of vormfouten geconstateerd. Uit de uitspraak van de Raad van State kan dan ook worden afgeleid dat het bestemmingsplan, mits de gesignaleerde punten zijn hersteld, de eindstreep alsnog kan halen. Daarbij is procedureel gezien het bestemmingsplan als zodanig niet vernietigd, maar 'slechts' het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat de bestemmingsplanprocedure weer wordt opgepakt daar waar deze vlak voor het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad stond.

De gebreken die zijn geconstateerd zijn de volgende:

1. Natuur: stikstofberekening en het gebruik maken van PAS
2. De aanduiding 'hoogteligging vlak' staat niet op de digitale verbeelding
3. De aanduiding op de verbeelding 'maximum aantal wooneenheden' bij de twee zuidoostelijke bouwvlakken voor de rijwoningen is onjuist (7 i.p.v. 6 woningen).

De gebreken 2 en 3 kunnen gerepareerd worden door de (digitale) verbeelding aan te passen. De vernietigingsgrond met betrekking tot het toepassen van de PAS is sinds vorig jaar een landelijk probleem en trof en treft nog steeds bijna alle bouwprojecten in de nabijheid van Natura-2000 gebieden. Nader onderzoek was dan ook nodig om aan te tonen dat er geen toename van stikstof uitstoot is bij realisatie van het project. De resultaten zijn als onderbouwing en toelichting aan het bestemmingsplan toegevoegd. Verder is het plan geactualiseerd op omgevingsaspecten en het provinciale en gemeentelijke beleid.

Het gewijzigde en geactualiseerde bestemmingsplan kan nu opnieuw ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd omdat er geen sprake is van een wezenlijk ander plan. Het plan is op ondergeschikte punten aangepast ten opzichte van het eerdere ontwerp bestemmingsplan.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het staat de raad altijd vrij te besluiten een bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Wel heeft uw raad voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een aantal besluiten genomen waardoor het huidige plan nu voorligt.

In het kader van project Dorp en Duin heeft de raad op 7 november 2013 onder meer besloten dat de sporthal wordt geprojecteerd op de locatie De Wal. Nadien is op 9 april 2015 vanwege voortschrijdend inzicht en gewijzigde omstandigheden door de raad besloten tot ontvlechting van het project Dorp en Duin en is expliciet besloten dat de nieuwe sporthal in Egmond aan Zee wordt geprojecteerd op het Watertorenterrein, in combinatie met een parkeerterrein en woningbouw in een landschappelijke setting. Daartoe is een plan van aanpak opgesteld dat heeft geleid tot een Aanbestedingsstrategie die door de raad op 10

maart 2016 is vastgesteld. In 2016 heeft de aanbestedingsprocedure plaats gevonden en dit heeft geresulteerd in een keuze voor het plan van BAM Wonen BV waarbij er tevens 34 woningen (waaronder 15 voor CPO) in het gebied worden gerealiseerd. De raad heeft op 9 maart 2017 ingestemd met de keuze.

Het watertorengedebiet is 1 van de 4 grote projecten uit het formatieakkoord Nieuw vertrouwen van maart 2019. Op 29 oktober 2019 is door uw raad de focusagenda vastgesteld. In de focusagenda is het project Watertorengedebiet opgenomen en er is aangegeven om door te gaan met dit project en het ter uitvoering te brengen. Dit voorstel is een uitwerking van de opdracht zoals geschetst in het formatieakkoord en de focusagenda. Concreet wordt een nieuwe sporthal, CPO woningen en vrije sector woningen op deze locatie planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Zoals hierboven omschreven moest het bestemmingsplan op 3 punten worden verbeterd. Hieronder wordt toegelicht wat is gedaan of onderzocht en wat het resultaat daarvan is. Daarna volgt nog een toelichting op het andere besluit in het dictum en over de positie van de BAM in het plan.

1. Natuur: passende beoordeling stikstofdepositie

Bij sloop- en bouwwerkzaamheden komen stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) vrij. En evenals in de huidige situatie het geval is, leidt ook het gebruik van de nieuwe sporthal en woningen tot een uitstoot van stikstof (NO_x en NH₃). Daarom zijn er voor het plan Watertorengedebiet stikstofberekeningen uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator (versie 2020). In het ecologisch onderzoek naar stikstofdepositie is onderzocht of de berekende toename van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden, significant negatieve effecten kunnen optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase van de voorgenomen realisatie van de sporthal en woningen is er sprake van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat. De depositietoename tijdens de aanlegfase zorgt voor een tijdelijke toename van stikstofdepositie wat mogelijk zorgt voor een aantasting van natuurlijke kenmerken van stikstofgevoelige habitattypen binnen een straal van 1,5 km rondom het projectgebied.

Ondanks deze (worst-case) toename van stikstofdepositie kan met zekerheid (significant) negatieve effecten ten gevolge van de tijdelijke deposities worden uitgesloten voor de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied en de voor dit gebied gestelde instandhoudingsdoelstellingen. Door het duurzaam en gasloos bouwen van de nieuwe sporthal en de woningen neemt de stikstofdepositie af ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel er tijdens de aanlegfase sprake is van een tijdelijke depositietoename, zorgt het project tijdens de gebruiksfase voor een permanente afname (na intern salderen) van de stikstofdepositie rondom Egmond aan Zee. Per saldo is daarmee sprake van een positief effect op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden voor het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat.

Momenteel bestaat er geen vastgesteld beleid ten aanzien van stikstofdeposities als gevolg van ruimtelijke ingrepen waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen. Omdat er uit ecologisch onderzoek blijkt dat significant negatieve effecten zijn uitgesloten kan geconcludeerd worden dat er voor dit project een vergunningplicht geldt en dat deze vergunning verleend kan worden.

2. De aanduiding 'hoogteligging vlak' staat niet op de digitale verbeelding
3. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bij de twee zuidoostelijke bouwvlakken voor de rijwoningen is onjuist (7 i.p.v. 6 woningen).

Voor het repareren van de bovenstaande 2 gebreken is geen onderzoek nodig maar een technische aanpassing in de dataset die wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl

Overige toelichting op het besluit

Beeldkwaliteitscriteria

In de Ambitienota Watertorenterrein is de ambitie neergelegd die de gemeente Bergen heeft voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein in Egmond aan Zee op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitscriteria zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van deze criteria door de raad heeft het voor de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) een formele status en kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning hieraan worden getoetst (Welstand). De criteria zijn in nauw overleg met leden van de commissie tot stand gekomen.

Actualisatie bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Watertorengedebiet is eerder vastgesteld op 8 maart 2018. De inhoud van het bestemmingsplan, en dan met name de toelichting, is opnieuw beoordeeld of alle omgevingsaspecten en provinciaal en gemeentelijke beleid nog actueel zijn.

Het ecologische onderzoek van Van der Goes en Groot was verouderd en deze is onlangs geactualiseerd door Arda en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Ook het nieuwe stikstofonderzoek is toegevoegd en verwerkt in de toelichting. De punten die zijn gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan zijn aangegeven door middel van tekstwijzigingen/tekstblokken.

Beschrijving procedure

De door de Afdeling geconstateerde gebreken kunnen worden hersteld door met inachtneming hiervan (opnieuw) een gewijzigd bestemmingsplan vast te stellen. Voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kunnen in beginsel twee procedures worden gevolgd: (1) een reguliere procedure (van acht weken) of (2) een uitgebreide procedure (van zes maanden) inclusief de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan waartegen door een ieder zienswijzen kan worden ingediend.

De toepassing van de reguliere procedure is slechts mogelijk indien:

- a. Geen sprake is van een "wezenlijk ander plan" (het vastgestelde bestemmingsplan mag inhoudelijk slechts op ondergeschikte punten aangepast zijn ten opzichte van het ontwerp);
- b. In het kader van de Wet natuurbeheer (Wnb) significante effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand zijn uitgesloten. Kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten, dan is een plan-MER (Milieueffectrapportage) vereist, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden doorlopen.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Er is geen "wezenlijk ander plan" gemaakt. Het bouwplan en programma is nog hetzelfde, echter het aantal woningen wordt nu correct weergegeven op de verbeelding. De bestemmingen en de bouwvlakken zijn ongewijzigd. De punten die zijn gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde ontwerpbestemmingsplan zijn aangegeven door middel van tekstwijzigingen/tekstblokken.

Aan de tweede voorwaarde is ook voldaan. Uit onderzoek blijkt dat er geen significante effecten zijn te constateren op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit is ook zo opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Deze keuze wordt onderbouwd door een advies van advocatenkantoor Houthoff in het kader van de uitspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan 'De zeven dorpelingen' (ABRvS d.d. 10 april 2019). In dit advies worden de mogelijkheden beschreven voor het voeren van een procedure bij een nieuw bestemmingsplan.

Overeenkomsten BAM Wonen B.V.

In 2016 is door de gemeente een uitvraag gehouden voor de ontwikkeling van het Watertoreng gebied. Uit de gehouden selectieprocedure is BAM Wonen B.V. (hierna: BAM) destijds geselecteerd als partij. Met hen zijn een drietal overeenkomsten gesloten:

- Design & Build overeenkomst
- Koopovereenkomst en anterieure exploitatie overeenkomst
- Maintenance overeenkomst

Door de vertraging naar aanleiding van de procedure bij de Raad van State en gewijzigde marktomstandigheden heeft BAM aangegeven de gesloten contracten niet te kunnen uitvoeren.

Op grond hiervan hebben de gemeente en BAM diverse gesprekken gevoerd die er toe hebben geleid dat partijen geen consensus hebben kunnen bereiken. BAM heeft hiertoe aangegeven de overeenkomsten te willen ontbinden. Inmiddels is overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder ontbinding van de overeenkomsten kan plaatsvinden. Deze afspraken worden vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst tussen BAM en de gemeente.

Na ontbinding van de overeenkomsten zal de gemeente, naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021, de sloop en bouw van de sporthal opnieuw moeten aanbesteden. Ook zal de realisatie van de woningen opnieuw moeten worden aanbesteed, voor zover dit niet de cpo-woningen (15 van de 34 woningen) betreft.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Uw raad heeft het college in de focusagenda een concrete opdracht gegeven om door te gaan met het project Watertoreng gebied en deze ter uitvoering te brengen. De speelruimte voor een ander plan of een substantiële wijziging in het plan is er niet. Het voorstel om het bestemmingsplan Watertoreng gebied nu op deze manier vast te stellen is dan ook de meest doelgerichte manier om tot realisatie van het plan te komen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

n.v.t.

RISICO'S

Er zijn juridische en financiële risico's te benoemen bij de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan. De juridische risico's zijn zoals bij ieder bestemmingsplan de kans op beroep bij de Raad van State. Het is zeer aannemelijk dat er opnieuw beroep wordt ingesteld en dan zal de Afdeling hierover oordelen.

Financieel bestaat het risico er uit dat de gemaakte plankosten niet leiden tot een uitvoerbaar project.

FINANCIËN

De externe plankosten worden gedekt uit de begroting voor het Watertoreng gebied. Hierbij gaat het om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de diverse onderzoeken ter onderbouwing.

DUURZAAMHEID

De koopwoningen worden minimaal gebouwd volgens de alsdan (op moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd) geldende wet- en regelgeving vanuit het Bouwbesluit. Privaatrechtelijk zijn er geen aanvullende eisen gesteld door gemeente. De sporthal voldoet aan de meest ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen: energieneutraal met een EPC van 0.

PARTICIPATIE

Op 25 november jl. is er een informatiemoment georganiseerd om diverse betrokkenen bij de ontwikkeling van het Watertoreng gebied bij te praten over het plan en de intentie om de procedure weer te starten. Hierbij zijn uitgenodigd de exploitant van de sporthal, de White Stones, de Parel, Hart voor Egmond, de appellanten zijnde omwonenden, de CPO groep, de lokale krant en een betrokken verkoopmakelaar. De exploitant en Hart voor Egmond waren niet aanwezig.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Omwonenden en indieners van een zienswijze worden per brief geïnformeerd over het bestemmingsplan en de verdere procedure. Daarnaast zijn er de gebruikelijke bekendmakingen van commissie- en raadsvergaderingen en volgt de publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeentekrant, Gemeentebled, Staatscourant en ruimtelijkeplannen.nl

De realisatie van de sporthal en de woningen kan starten als alle procedures zijn doorlopen. In geval van beroep tegen het bestemmingsplan zal de Afdeling in theorie binnen een half jaar uitspraak doen omdat dit plan valt onder de Crisis en Herstelwet. Ook moet er nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen. De planning is dat de tweede helft 2021 de bouwwerkzaamheden kunnen aanvangen.

BIJLAGEN

- 1 Bestemmingsplan toelichting
- 2 Bijlagen bij de toelichting
- 3 Planregels
- 4 Bijlage bij de planregels
- 5 Verbeelding
- 6 Nota van zienswijzen
- 7 Zienswijzen geanonimiseerd
- 8 Uitspraak Raad van State 11 september 2019, 201803528/1/R1

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- 1 Vastgesteld bestemmingsplan Watertoreng gebied 8 maart 2018
- 2 Raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan Watertoreng gebied 8 maart 2018 (BB20.00394)

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester