

## RAADSVORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	1 februari 2018
Zaaknummer	:	17z0001727
Voorstelnummer	:	RAAD170118
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	13 februari 2018
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Leonie Kok-Brink
Telefoonnummer	:	088 909 7495
Bijlagen:	:	11

**Onderwerp:** – Vaststellen bestemmingsplan Watertorengebied

### Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

- het bestemmingsplan Watertorengebied inclusief nota zienswijzen vast te stellen
- de beeldkwaliteitscriteria Ambitienota Watertorenterrein vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota Bergen (2004)
- bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen

### Geheimhouding

- Nee  
 Ja

## RAADSVOORSTEL

### 1 INLEIDING

Er zijn concrete plannen om het Watertoreengebied in Egmond aan Zee te herontwikkelen. In maart 2016 heeft uw raad besloten tot een aanbestedingsprocedure, de ruimtelijke kaders en de invulling van het terrein met onder andere 15 grondgebonden koopwoningen conform het CPO principe.

De huidige sporthal is verouderd, deze wordt gesloopt en er zal een nieuwe sporthal worden gebouwd. Daarnaast zijn op het terrein 12 verandawoningen, 7 geschakelde woningen en 15 CPO woningen gepland. Onder de sporthal komt een parkeerkelder. In het aanbestedingstraject zijn marktpartijen uitgedaagd een fraai landschappelijk- en stedenbouwkundig plan te ontwerpen waarbij de functies 'sport, wonen, parkeren en landschap' op integrale wijze zijn opgenomen.

Dit plan is vertaald in het bestemmingsplan Watertoreengebied. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de zienswijzen zijn beantwoord en nu is het aan uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Dit raadsvoorstel gaat niet over de tijdelijk situatie van het sportcafé of de formulering van uitgangspunten met betrekking tot de exploitatie van het sportcafé in de nieuwe definitieve situatie. Over die twee onderwerpen ontvangt uw raad op een later moment in 2018 een voorstel, waarbij tevens de financiële consequenties in kaart worden gebracht.

#### 1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij: het bestemmingsplan inclusief de nota zienswijzen en de beeldkwaliteitscriteria Ambitienota Watertorenterrein vaststelt.

### 2 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.

#### 2.1 Beleidskaders

##### 2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: Realisatie van een sporthal in Egmond aan Zee.

##### 2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten: 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.

### 2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

Een bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

## 3 ADVIES

### 3.1 Toelichting op het advies

Als vervolg op de eerder genoemde raadsbesluiten is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

#### *Bestemmingsplan en nota zienswijzen*

Het concept bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. Er zijn vooroverlegreacties binnengekomen van Natuurmonumenten, PWN, het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. De opmerkingen zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Het plan heeft in juli 2017 als ontwerp ter visie gelegen en er zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerp bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. Een overzicht van de aanpassingen treft u aan op de laatste pagina's van de nota zienswijzen.

#### *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 uw 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.

Het bestemmingsplan, de nota zienswijzen en beeldkwaliteitscriteria dienen nu te worden vastgesteld.

### 3.2 Overwegingen van het college

De zienswijzen zijn divers van aard. Na de periode van ter inzage legging is onderzocht of, en zo ja in hoeverre, er tegemoet kon worden gekomen aan de zienswijzen vanuit de omgeving.

Vanuit een aantal omwonenden aan de Watertorenweg en de Bomschuit kwam het idee om de bebouwing oostwaarts te verschuiven zodat er meer ruimte en afstand zou ontstaan. Dit idee is besproken met de gedeputeerde mw. J. Geldhof van de provincie Noord-Holland op 13 november 2017. Het gaat immers om de voetbalgronden die in het bestemmingsplan Voetbalfusie beoogd een natuurbestemming krijgen. De gedeputeerde heeft aangegeven geen medewerking te zullen verlenen aan woningbouw op deze gronden. Vervolgens is binnen de plangrenzen gezocht naar een optimalisatie van de verkaveling. Dit heeft geleid tot het vervallen van een tweekapper aan de noordelijke zijde. Zo ontstaat er meer lucht tussen de woningen en meer afstand ( 5 meter extra) tussen de woning aan de

Watertorenweg en de meest westelijk gelegen tweekapper. Aan de zuidzijde zijn twee rijtjeswoningen toegevoegd. Per saldo is het aantal woningen niet veranderd. Op 16 november 2017 is hierop een toelichting gegeven tijdens de presentatieavond van de raad.

Een andere aanpassing aan het plan n.a.v. een zienswijze is verschuiving van de in/uitrit van de parkeergarage. Er werd gevreesd voor lichtoverlast en inschijning van koplampen in een bestaande woning aan de Watertorenweg. De in/uitrit is nu zo gesitueerd dat er geen sprake meer is van mogelijke inschijning.

Verder is conform de uitgangspunten van de raad bij de sporthal een ondergeschikte horecavoorziening mogelijk. Dit betekent dat de horeca activiteiten ten dienste staan van de hoofdfunctie sport. Het is een voortzetting van het vigerende bestemmingsplanregime en in dit bestemmingsplan nader gedefinieerd en beperkt qua vloeroppervlak.

Uit de zienswijzen bleek ook onduidelijkheid over de bouwhoogte van woningen als gevolg van de landschappelijke inpassing en het nieuw aan te leggen duingebied. Daarom is de begripsbepaling van peil en de wijze van meten gewijzigd. Met het plan wordt een nieuw duinlandschap geïntroduceerd met daarbij woningen en een sporthal. Op de verbeelding wordt nu dan ook de peilmaten ten opzichte van NAP aangegeven. De bouwhoogte van de te realiseren gebouwen wordt dan gemeten vanaf dit peilniveau. Dit betekent dat de woningen zelf nooit hoger kunnen worden dan de aangegeven bouwhoogte op de verbeelding. Waar de bouwhoogte 8 meter is, kan de woning zelf nooit hoger worden dan deze 8 meter. Door de peilmaten t.o.v. NAP op de verbeelding te zetten, wordt nu duidelijker hoe hoog het duingebied ter plaatse wordt, waarop de woning komt te staan.

### **3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal**

Het betreft een lokale ontwikkeling gericht op Egmond aan Zee

### **3.4 Participatie, samenspel**

Om te komen tot een Programma van Eisen voor de nieuwe sporthal zijn er gesprekken gevoerd met alle gebruikers van de huidige hal. Ook zijn de organisatoren van de grote evenementen (Le Champion) gevraagd input te leveren.

Na de koerswijziging door uw raad in april 2015 is er regelmatig overleg geweest met de direct omwonenden aan de Watertorenweg en Bomschuit. Op 13 april 2015, 25 augustus 2015, 30 november 2016 en 27 februari 2017 zijn er informatie bijeenkomsten geweest. Omwonenden van de sporthal zijn op diverse momenten meegenomen in de planvorming.

### **3.5 Risico's**

Gezien de zienswijzen bestaat de mogelijkheid dat beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingediend.

### **3.6 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.

Bij besluit van 9 maart 2017 heeft uw raad de financiële kaders voor dit project bepaald waarbij onder meer de plankosten ad € 185.000 voor de periode 2017 t/m 2019 zijn vastgesteld. Door wijzigingen in het proces en voortschrijdend inzicht is er sprake van extra plankosten. Voor de jaargangen 2017 t/m 2019 is extra € 81.500 aan plankosten begroot. Dit betreffen enerzijds kosten als gevolg van het onderzoeken van de haalbaarheid van wijzigingen in het plan, het afronden van het bestemmingsplan, de inrichting openbare ruimte

en de kosten voor juridische bijstand met betrekking tot het verwachte beroep tegen het bestemmingsplan en anderzijds betreft het kosten die verband houden met het mediation traject met de huidige exploitant van het sportcafé inzake de tijdelijke situatie en het voorbereiden en opstellen van criteria voor de aanbesteding van de exploitatie van het sportcafé in de definitieve situatie.

PLANKOSTEN	MRT 2017	DEC 2017	VERSCHIL
PROJECTMANAGEMENT ONTWIKKELFASE 2017	€ 15.000	€ 69.000	€ (54.000)
PROJECTMANAGEMENT ONTWIKKELFASE 2018	€ 40.000	€ 35.000	€ 5.000
DIVERSE ADVISEURS 2018	€ 0	€ 35.000	€ (35.000)
BOUWKOSTENMANAGEMENT 2018	€ 10.000	€ 7.500	€ 2.500
CONTRACTMANAGEMENT BOUWFASE 2019	€ 45.000	€ 45.000	€ 0
KWALITEITSTOEZICHT BOUWFASE 2019	€ 55.000	€ 55.000	€ 0
VERHUIS EN FRICTIEKOSTEN 2019	€ 20.000	€ 20.000	€ 0
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 185.000</b>	<b>€ 266.500</b>	<b>€ (81.500)</b>

KOSTEN IN JAREN	PROGNOSE	BEGROOT	MUTATIE BEGROTINGS- RESULTAAT
KOSTEN 2017	€ 69.000	€ 69.000	€ 0
KOSTEN 2018	€ 77.500	€ 116.000	€ 38.500
KOSTEN 2019	€ 120.000	€ 0	€ (120.000)
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 266.500</b>	<b>€ 185.000</b>	<b>€ (81.500)</b>

Naar de laatste prognose laat aanzien, zal in 2018 slechts € 77.500 van het beschikbare budget van € 116.000 benodigd zijn. Dit bedrag zal eind 2018 vrijvallen ten gunste van het begrotingsresultaat. Naar verwachting zal in 2019 nog een bedrag van € 120.000 nodig zijn wat ten laste van het begrotingsresultaat worden gebracht. Per saldo zal € 81.500 t.l.v. het begrotingsresultaat worden gebracht in de komende drie jaar.

In 2018 ontvangt uw raad een procesvoorstel over de gunning van de exploitatie alsmede een verslag van het mediation traject met de huidige exploitant over de tijdelijke situatie en de hiermee gepaard gaande mogelijke financiële gevolgen.

### 3.7 Inkoop n.v.t.

### 3.8 Juridische Zaken Zie onder 2.1.3 en 3.2

### 3.9 Communicatie

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

### 3.10 Duurzaamheid

De koopwoningen worden minimaal gebouwd volgens de aldan (op moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd) geldende wet- en regelgeving vanuit het Bouwbesluit. Privaatrechtelijk zijn er geen aanvullende eisen gesteld door gemeente. Desalniettemin wordt momenteel onderzocht of er extra duurzaamheidsmaatregelen in technisch en financiële zin mogelijk zijn.

De sporthal voldoet aan de meest ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen: energieneutraal met een EPC van 0.

### **3.11 Veiligheid**

n.v.t.

## **4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE**

Binnen twee weken na het raadsbesluit vindt publicatie plaats en kan beroep worden ingediend.

## **5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

1. Bestemmingsplan toelichting
2. Bijlagen bij toelichting
3. Planregels
4. Bijlage bij regels
5. Verbeelding
6. Nota van zienswijzen
7. Zienswijzen geanonimiseerd
8. Raadsbesluit
9. Agendaverzoek presidium
10. Kernboodschap
11. Begrotingswijziging

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor  
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp  
burgemeester