

Zaaknummer: Z23 132328 Registratienummer: D649561

Raadsvoorstel

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 28 september 2023
Zaalnummer : Z23 132328
Registratienummer : D649561
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 21 september 2023
Soort agendering : Ter bespreking
Team : Plannen en Projecten
Opsteller : Tanne van Nispen
Bijlagen : -

Onderwerp: herstart project Bergerweg 125, Bergen

Voorgesteld besluit

Het project Bergerweg 125 te herstarten op basis van nieuwe documenten van initiatiefnemer door in (voor)overleg te treden met de Provincie.

Raadsvoorstel

INLEIDING

Op 9 oktober 2020 zijn gemeente Bergen en Aldi Vastgoed een anterieure overeenkomst aangegaan. Uitgangspunt hierbij is de alternatieve locatie voor de Aldi op Bergerweg 125, omdat de locatie Harmonielocatie (De 7 Dorpelingen) voor de Aldi was komen te vervallen bij uitspraak van de Raad van State op 10 april 2019.

Bij besluit van 8 april 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan "Bergerweg 125" vastgesteld. Het plan voorziet aan de Bergerweg 125 te Bergen in een nieuwe locatie voor een Aldi supermarkt met daarboven 12 appartementen en daarachter 24 grondgebonden woningen.

Op 28 oktober 2021 heeft de Raad van State het bestemmingsplan en gecoördineerde besluiten behandeld in een zitting van de Afdeling.

Op 30 maart 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. In deze uitspraak vernietigt de Raad van State het bestemmingsplan en de gecoördineerde besluiten.

In hoofdlijnen is de uitspraak gebaseerd op 3 gronden:

- De locatie ligt niet in Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en er is onvoldoende onderbouwd dat er niet voor een alternatieve locatie binnen BSG is gekozen;
- Onduidelijkheid of de locatie op een strandwal of een strandvlakte ligt en de consequenties daarvan;
- Onvoldoende mogelijkheden vooroverleg van gemeente met provinciebestuur.

Met het vernietigen van de besluiten was het project voor de gemeente impliciet tot een einde gekomen. De contractuele afspraken met Aldi (vergunninghouder), Schrama (als ontwikkelaar van De7Dorpelingen) en Scholten (eigenaar locatie Bergerweg 125) zouden hiermee kunnen worden afgehandeld.

Aldi heeft met haar advocaat AKD echter de mogelijkheid gezien om het project opnieuw op te starten en zo aan te passen dat het, indien nodig, wel stand kan houden bij de Raad van State. Concreet heeft Aldi opdracht gegeven aan:

1. Antea Group om locatieonderzoek te verrichten en een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking op te stellen.
2. La4Sale om een nieuwe motivering op te stellen, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de locatie, de kernwaarden voor het gebied en de wijze waarop het project binnen die waarden past.

De gemeente heeft ambtelijk contact opgenomen met de provincie om aan te geven dat het vooroverleg mogelijk opnieuw wordt opgestart op basis van de bovengenoemde nieuwe stukken.

Met deze stukken kan het project een herstart krijgen, waarbij de verwachting realistisch is dat het project wel stand zal houden bij een eventuele behandeling van de Raad van State.

In het raadsakkoord wordt gesteld dat indien er nieuwe ontwikkelingen zijn voor de locatie Bergerweg 125, ons college altijd naar uw raad zal gaan. Wij zien de herstart van het project als een nieuwe ontwikkeling voor de locatie.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Met dit besluit wordt verder vorm gegeven aan de Anterieure Overeenkomst met Aldi. Verder kan uitvoering worden gegeven aan de koopovereenkomst met de familie Scholten, eigenaar van de locatie. Tot slot kan, voor zover een relatie tussen de vestiging van de Aldi en de Harmonielocatie is in de vaststellingsovereenkomst met Schrama, deze overeenkomst worden afgehandeld.

Bij besluit van 8 april 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan "Bergerweg 125" en gecoördineerde besluiten vastgesteld. Het bestemmingsplan en besluiten worden bij herstart, ongewijzigd maar wel geactualiseerd waar nodig, in procedure gebracht met de nadere onderbouwing als eerder genoemd.

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Wegenverordening Noord-Holland 2015
- Algemene plaatselijke verordening Bergen 2019

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Uw raad heeft het bestemmingsplan voor de Bergerweg 125 inclusief gecoördineerde besluiten vastgesteld. Hiervoor was breed draagvlak. Alleen de provincie heeft beroep aangetekend tegen het plan.

Door de uitspraak van de Raad van State zijn het bestemmingsplan en de vergunningen vernietigd. De argumentatie van de Raad van State is met name gebaseerd op 3 tekortkomingen:

1. de onderbouwing past niet bij een locatie in niet-bestaand stedelijk gebied, c.q. het locatieonderzoek is onvoldoende;
2. de motivering van de kernwaarden van het gebied en hoe het project past binnen de kernwaarden van het gebied is onvoldoende helder;
3. het vooroverleg tussen provincie en gemeente heeft onvoldoende opgeleverd.

Met de uitspraak van de Raad van State in de hand, kunnen deze drie tekortkomingen worden "gerepareerd". Met name het aspect dat het vooroverleg met de provincie beter had moeten worden vormgegeven, kan in een tweede ronde effectief worden ingezet om de bezwaren van de provincie te nivelleren of geheel weg te nemen. In de tussenliggende periode is er telefonisch contact geweest tussen gemeente en provincie over de mogelijke herstart van het project.

De ladder-onderbouwing is gereed en leidt tot de eerdere conclusie dat Bergerweg 125 de beste locatie is voor de vestiging van Aldi supermarkt en woningen.

De kernwaarden zijn verhelderd in een nieuwe motivering en ook die leidt tot de conclusie dat het project op de locatie kan/mag worden gerealiseerd.

Indien het vooroverleg met de provincie wordt opgestart, kan snel blijken of de slaagkans van het project inderdaad reëel is, of dat de provincie volhardt in haar mening.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

De gemeente heeft een inspanningsverplichting naar Aldi om een alternatieve locatie voor de Harmonielocatie/ De 7 Dorpelingen te vinden.

Een alternatief is om de Aldi op een andere locatie te situeren. Onderzoeken hebben echter uitgewezen dat er geen vergelijkbare locaties voorhanden zijn, of op afzienbare termijn ter beschikking komen.

Het gestaakte proces kan gestaakt blijven. Daarmee voldoen we niet aan onze verplichting naar Aldi. Ook geven we geen invulling aan de overeenkomst met de eigenaren van de locatie.

Vooralsnog, zo lang er geen uitzicht is op een nieuwbouwlocatie, blijft de Aldi op de huidige locatie in bedrijf. Dit past niet bij de wensen om de Jan Oldenburglaan autoluw te maken en het aantal supers in de kern te beperken.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT

RISICO'S

Indien het vooroverleg met de provincie wordt opgestart, bestaat het risico dat de provincie aangeeft niet te willen bewegen en op het standpunt blijft staan dat er niet een super/woningen mogen worden gebouwd op de locatie. Indien dat het geval is, kan opnieuw door uw raad worden besloten of het project toch wordt doorgezet, of definitief wordt beëindigd.

In de vorige procedure waren er geen bezwaarmakers. Bij een herstart is het mogelijk dat er nu wel belanghebbenden opstaan die tegen het project zijn.

FINANCIËN

De financiële consequenties beperken zich tot de tijdsbesteding van Projectleider, RO-beleidsmedewerker en vergunningverlener. Dit zal in eerste instantie alleen voor het vooroverleg met de provincie zijn, met een totale urenraming van 40 uur. Dit past binnen het budget voor Bergen centrum.

DUURZAAMHEID

NVT

PARTICIPATIE

De vorige procedure heeft alleen een beroep van de provincie opgeleverd. Verder was er juist brede instemming met het plan. Indien de herstart wordt doorgezet vindt wederom participatie plaats via het participatieloket.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Direct na (positieve) besluitvorming, wordt het contact met de provincie geïntensiveerd en het plan worden ingediend via het daartoe bestemde loket van de provincie. Er wordt in eerste instantie gevraagd om een niet-formeel vooroverleg.

Wanneer de mening van de provincie in dezen bekend is, wordt deze teruggekoppeld aan ons college en uw raad. Op basis daarvan kan het proces worden gestopt of werkelijk inhoudelijk in gang worden gezet.

BIJLAGEN

- Ladder voor duurzame verstedelijking Bergerweg 125 Bergen Aldi (Antea group)
- Locatieonderzoek Aldi Bergen (Antea group)
- Motivering nav RvS (la4sale)

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

<https://www.raadbergen-nh.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/8-april/18:00/Voorstel-betreft-het-vaststellen-van-het-bestemmingsplan-Bergerweg-125>

Aldus vastgesteld in de vergadering van
het college van Bergen op 11 juli 2023

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester