

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 8 februari 2022
Zaaknummer : BB21.00627
Voorstelnummer : RAAD210190
Commissie : Algemene raadscommissie
Commissiebehandeling : 3 februari 2022
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : -
Telefoonnummer :
Bijlagen: : Diverse

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Dorp en Duin

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Zienswijzen BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022, zoals opgenomen als bijlage 5.1.bij het raadsvoorstel, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022, zoals opgenomen als bijlage 1.1. t/m 1.3. bij het raadsvoorstel, gewijzigd vast te stellen;
3. De Ontwikkelvisie Dorp en Duin, zoals opgenomen als bijlage 3 bij het raadsvoorstel vast te stellen;
4. Vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen;

Geheimhouding Nee Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Het toevoegen van betaalbare woningen is in de gemeente Bergen één van de speerpunten van zowel gemeenteraad als college. In het Formatieakkoord uit 2019 wordt dit als volgt omschreven:

Met onze stoere stranden, beeldschone bossen en prachtige polders is de gemeente Bergen een gewilde woonplaats. Deze aantrekkelijkheid heeft echter ook een keerzijde: de huizenprijzen in de gemeente Bergen zijn hoog en betaalbare woningen zijn schaars. De uitdaging binnen deze raadsperiode wordt het toevoegen van betaalbare woningen voor jong én oud en - misschien nog wel belangrijker - het betaalbaar houden van deze woningen.

Om bovenstaande uitdaging 'het toevoegen van betaalbare woningen' te realiseren zijn naast de lopende woningbouwontwikkelingen diverse locaties binnen de gemeente aangewezen als ontwikkellocatie. Volgens de nieuwe provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 22 oktober 2020 is vastgesteld, komen de locaties te liggen binnen een nieuw provinciaal beschermingsregime 'Bijzonder Provinciaal Landschap - BPL'. Woningbouw is binnen dit beschermingsregime de facto onmogelijk.

De Omgevingsverordening bevat een overgangsregeling. Locaties waarvan het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening ter visie was gelegd mogen nog worden ontwikkeld. Het college heeft daarom besloten de tervisielegging van de locaties binnen BPL waarvan de planvorming het verst gevorderd was naar voren te halen zodat deze bouwlocaties waren veiliggesteld.

Het afgelopen jaar is samen met veel enthousiaste inwoners hard gewerkt om de plannen voor de ontwikkellocaties te volmaken. Het resultaat van die uitgebreide participatie aangevuld met de vele extra onderzoeken ligt nu ter besluitvorming voor.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het raadsbesluit volgt, voor het primaire deel, uit de Wet ruimtelijke ordening. De vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is een bevoegdheid. De raad heeft dus de ruimte om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wet- en regelgeving brengt met zich mee dat de raad dit moet onderbouwen en voor die onderbouwing slechts ruimtelijke motieven mag hanteren. Het college geeft wel mee dat bij het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen de locaties onder de werking van de Omgevingsverordening komen. Woningbouw is dan niet langer mogelijk.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Dit advies valt uiteen in de volgende zeven onderwerpen; Proces, Locaties, Woningbouw, Nota van Zienswijzen, Kostenverhaal en twee formele aspecten. Hieronder worden deze zeven onderwerpen afzonderlijk behandeld.

Proces

Op 27 oktober 2020 heeft het college besloten voor een aantal locaties waar al jaren over woningbouw wordt gesproken de bouw mogelijkheden veilig te stellen door de tervisielegging

van het bestemmingsplan voor deze locaties naar voren te halen. Het college heeft dit gedaan omdat onze gemeente een groot tekort aan betaalbare woningen kent en binnen de nieuwe provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 woningbouw op deze locaties de facto onmogelijk zou worden gemaakt.

Sinds het collegebesluit van 27 oktober is veel gebeurd. Langs drie sporen is aan de planvorming gewerkt. Het eerste spoor stond in het teken van de participatie. Belangrijk onderdeel daarvan was de organisatie van de Week van Egmond. In samenwerking met bewoners (en bewonersorganisaties) uit Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen zijn verschillende activiteiten georganiseerd om met de bewoners in gesprek te gaan over eventuele woningbouw in hun kern, over de te ontwikkelen locaties en over de wensen en bedenkingen. Naast de fysieke activiteiten tijdens de week, heeft ook een enquête online gestaan, zodat iedereen in de gelegenheid is geweest om mee te kunnen denken over de woningbouwplannen in de gemeente Bergen.

Vanuit de conclusies van de Week van Egmond en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten is gewerkt aan de stedenbouwkundige invulling. Deze hebben is afgelopen najaar aan bewoners voorgelegd tijdens twee informatiebijeenkomsten in de Egmond. Er is tijdens deze ronde ook een apart gesprek voor direct omwonenden georganiseerd. Ook uit deze laatste ronde zijn opmerkingen meegenomen in het voorstel dat nu voorligt. Voor meer informatie over de participatie, wordt verwezen naar het bijgevoegde participatieverslag in bijlage 4.

In het tweede spoor is gewerkt aan de afronding van het inhoudelijke deel van het bestemmingsplan. In dit spoor zijn vooral veel onderzoeken uitgevoerd. Zo is verdiepend onderzoek uitgevoerd naar diverse milieuaspecten, is de woningbouwbehoefte opnieuw in kaart gebracht en zijn de verkeersaspecten nader bekeken. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de conclusies van al die onderzoeken verwerkt. De begeleiding van de onderzoeken en het opstellen van de toelichting is verricht door de experts van Ordito waarna het gerenommeerde advocatenkantoor Houthoff is gevraagd om alle stukken te onderwerpen aan een juridische toets. Voor meer informatie over dit inhoudelijke deel wordt daarom verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan in bijlage 1.1.

Het derde spoor stond in het teken van het sluiten van de benodigde overeenkomsten met de grondeigenaren. Uiteindelijk moeten de eigenaren namelijk akkoord geven op de plannen en voor de uitvoering van het woningbouwprogramma zorgen. Daarom is voor het opstellen van de anterieure overeenkomsten eveneens ondersteuning gevraagd aan Houthoff. Zij hebben, ondersteunt door PAS BV voor wat betreft het plan economische deel- de overeenkomsten met de grondeigenaren uit onderhandeld.

Met veel input van inwoners, belangenorganisaties en andere overheden is op die manier het bestemmingsplan Dorp en Duin afgerond waardoor nu besluitvorming kan plaatsvinden.

Tijdens het proces is op basis van het draagvlak onder omwonenden, de eigendomsposities en de planologische haalbaarheid besloten om de locatie Egmond aan den Hoef Noord en een deel van de locatie Egmond-Binnen Zuid voor nu uit het bestemmingsplan te halen. Deze locaties zijn wel opgenomen in de ontwikkelvisie die gelijktijdig aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Die ontwikkelvisie geeft aan hoe en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld extra participatie of een betere verkeerstechnische ontsluiting) deze locaties op een later moment binnen de dan geldende provinciale regels ontwikkeld kunnen worden.

Waarom kan de vaststelling van dit bestemmingsplan niet wachten tot na de verkiezingen?

Voor de ontwikkeling van deze percelen maken we gebruik van de overgangsregeling in de Omgevingsverordening 2020. Deze overgangsregeling is eindig. Bestemmingsplannen die ter visie zijn gelegd voor inwerkingtreding van de verordening moeten worden vastgesteld binnen twee jaar na de tervisielegging. In die termijn moet ook de procedure bij de Raad van State worden afgehandeld vanwege een eventueel noodzakelijke bestuurlijke lus (hernieuwde vaststelling ter reparatie van gebreken in het bestemmingsplan). Deze procedure duurt 9-12 maanden. Daarom had het bestemmingsplan eigenlijk al in november 2021 vastgesteld moeten worden. Uitloop naar begin februari is mogelijk maar verder uitstel is niet mogelijk.

Waarom zijn er alleen bouwlocaties in de Egmonden veiliggesteld?

Het college heeft de bouwlocaties veiliggesteld door de tervisielegging van het bestemmingsplan naar voren te halen. Dat kan alleen voor locaties waar al hele concrete plannen voor woningbouw zijn. Bij de plannen in de Egmonden was dat het geval omdat deze al opgenomen waren in de structuurvisie en de dorpsvisie. Daarom worden nu alleen de Egmondse plannen meegenomen.

Locaties

Egmond Binnen (Zuid)



De locatie Egmond-Binnen Zuid ligt direct ten zuiden van de woonkern Egmond-Binnen.

Wat is de geschiedenis van de ontwikkellocatie?

Woningbouw op deze locatie is onderdeel van de dorpsvisie Egmond-Binnen 2017-2027. Ook is specifiek voor deze locatie 'Stedenbouwkundige visie Egmond-Binnen Zuid' (2019) opgesteld. De ontwikkeling is tevens als gevolg van een motie van de VVD en het CDA uit juli 2019 opgenomen in de Bouwbegroting Bergen 2020 en de Focusagenda op het Formatieakkoord.

Wat waren de reacties van inwoners in Egmond Binnen?

Van 29 juni t/m 2 juli is de “Week van Egmond” georganiseerd. Tijdens deze week hadden de Egmonders de mogelijkheid om zich uit te spreken over de toekomstige woningbouwlocaties. Er zijn verschillende participatievormen toegepast. Zo konden de inwoners een online-enquête invullen, werden rondetafelgesprekken en inloopavonden georganiseerd en waren we op straat te vinden met een zogenoemde babbelbox. In Egmond-Binnen is groot draagvlak gebleken voor woningbouw op deze locatie. Bijna 600 inwoners vulden de enquête in en 90% gaf daarin aan “Zuid” een goede locatie te vinden. Ruim 300 mensen gaven aan een verhuiscwens te hebben binnen het dorp. Woningen voor starters zijn het meest gewenst. Door Ordito is in samenwerking met de grondeigenaren gewerkt aan een stedenbouwkundig concept, aansluitend op de wensen zoals die door de inwoners zijn benoemd. Dit concept is in oktober teruggelegd tijdens een rondetafelgesprek met omwonenden en tijdens een algemene informatiebijeenkomst met inwoners uit het hele dorp. Duidelijk werd teruggegeven dat het type woningen en de prijsklasse zo gekozen moet worden dat goed wordt aangesloten bij de behoefte van Egmonders.

Welk plan is er voor deze locatie gemaakt?

Voor deze locatie zijn 150 woningen voorzien. 100 van deze woningen worden in deze eerste fase met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, 50 woningen kunnen later worden gerealiseerd op basis van de ontwikkelvisie. 50% van deze woningen worden in het sociale segment gerealiseerd, 25% in het middensegment en 25% in de vrijesector. Die percentages gelden voor zowel de eerste als de volgende fase(s). Op basis van de laatste participatie ronden zijn appartementen in het goedkope segment omgezet in grondgebonden woningen in hetzelfde segment. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de locatie is door Ordito een ruimtelijke inpassing opgesteld. In deze visie staan de ruimtelijke kwaliteiten die worden beoogd beschreven. Vertrekpunt daarbij is de ambitie om de woningbouw op natuurlijke wijze te verweven met het landschap. De uitbreiding krijgt een dorpse en landschappelijke uitstraling met een link naar de bestaande dorpskern en passend bij de maat, schaal en sfeer van Egmond Binnen. Naast de landschappelijke uitgangspunten staan hier ook de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Welke overige zaken zijn relevant voor de besluitvorming?

De ontwikkeling voorziet in een mogelijkheid om verkeer vanaf de afslag N9 bij Heiloo richting het strand langs het dorp te leiden in plaats van door de historische kern. In de ontwikkelvisie wordt op deze mogelijkheid ingegaan.

Egmond aan de Hoef (Oost en Noord)



De uitleglocatie Egmond aan den Hoef Oost ligt direct ten oosten van de woonkern Egmond aan den Hoef.



De uitleglocatie Egmond aan den Hoef Noord ligt direct ten noorden van de woonkern Egmond aan den Hoef.

Wat is de geschiedenis van de ontwikkellocatie?

Er zijn voor deze locatie al reeds geruime tijd plannen voor woningbouw. Zo heeft in 2013 de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) de plannen al besproken en geaccordeerd en zijn de plannen onderdeel van de gemeentelijke ontwikkelingsvisie Dorp en Duin (2014), waarover uitvoerig vooroverleg is geweest met de provincie en waarover uitvoerig is geparticipeerd. Ook zijn de plannen onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie Egmond aan den Hoef (2016), waarover met de provincie vooroverleg is geweest. De ontwikkeling is opgenomen in de Bouwbegroting 2020 van de gemeente Bergen.

Wat waren de reacties van inwoners in Egmond a/d Hoef?

Hoewel de respons in Egmond a/d Hoef op de "Week van Egmond" lager was dan in Egmond Binnen, was deze ook zeker succesvol. Er reageerden meer mensen dan eerdere vergelijkbare processen (bijv. de omgevingsvisie). De uitkomst van de enquête en de gesprekken was dat er ook hier een groot draagvlak is (+/- 80%) voor bouwen op de betreffende locaties. Men vindt het belangrijk dat de woningen die gebouwd worden een impuls geven aan de leefbaarheid van de dorpen. Instrumenten voor de toewijzing zijn dan

ook een belangrijk aandachtspunt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de toewijzingsregels die voor Delversduin zijn opgesteld. Ook hier is door Ordito in samenwerking met de grondeigenaren gewerkt aan een stedenbouwkundig concept. Dit concept is in oktober teruggelegd tijdens een rondetafelgesprek met omwonenden en tijdens een algemene informatiebijeenkomst met inwoners uit het hele dorp. Duidelijk werd teruggegeven dat het type woningen en de prijsklasse zo gekozen moet worden dat goed wordt aangesloten bij de behoefte van Egmonders. Het draagvlak voor de bouwlocatie 'Noord' leek, vooral bij omwonenden, lager te liggen dan die voor 'Oost'.

Welk plan is er voor deze locatie gemaakt?

Voor deze locatie zijn 200 woningen voorzien. 150 van deze woningen worden in deze eerste fase met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, 50 woningen kunnen later worden gerealiseerd op basis van de ontwikkelvisie. 50% van deze woningen worden in het sociale segment gerealiseerd, 25% in het middensegment en 25% in de vrijesector. Die percentages gelden voor zowel de eerste als de volgende fase(s). Op basis van de laatste participatie ronden zijn appartementen in het goedkope segment omgezet in grondgebonden woningen in hetzelfde segment. Vertrekpunt daarbij is de ambitie uit de Structuurvisie Egmond aan den Hoef (Gemeente Bergen, juli 2016): 'woningbouw wordt op natuurlijke wijze verweven met het landschap. De uitbreiding krijgt een dorps- en landschappelijke uitstraling met een link naar de bestaande dorpskern en passend bij de maat, schaal en sfeer van Egmond aan de Hoef.' Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de locatie is door Ordito een ruimtelijke inpassing opgesteld. In deze visie staan de ruimtelijke kwaliteiten die worden beoogd beschreven. Naast de landschappelijke uitgangspunten staan hier ook de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Welke overige zaken zijn relevant voor de besluitvorming?

De locatie Oost leent zich voor een koppeling met het project van het waterschap HHNK voor de aanleg van een nieuwe watergang die het water bij forse regenval uit dit gebied versneld naar de nieuwe boezemering in de Bergermeer kan krijgen. De locatie Noord leent zich voor het doortrekken van het duinlandschap van de binnenduinrand tussen de Zandweg en de Tiggellaan conform het inrichtingsplan uit 2014.

Woningbouw

Met voorliggend bestemmingsplan worden twee locaties ontwikkeld tot woningbouwlocaties. In het plan is gekozen voor een ambitieus woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte van de Egmonders. In de gemeente is een groot tekort aan betaalbare woningen, met name voor starters. Ook de doorstromer is een doelgroep die extra aandacht verdient; doorstromers laten een woning achter waar zij uit zijn gegroeid, maar die dan weer beschikbaar komt voor een ander. Daardoor komen er in de bestaande kernen woningen beschikbaar. Het woningbouwprogramma bestaat op beide locaties uit 50% sociale woningbouw, 25% in de middencategorie en 25% vrije sector. Vanuit de doelstellingen volgt de wens dat de beschikbare woningen zo maximaal mogelijk toegewezen worden aan Egmonders. Het pakket aan beschikbare mogelijkheden hiertoe is opgenomen in de notitie betaal- en bereikbaarheidsmaatregelen Veegplan Dorp en Duin dat bij dit voorstel is opgenomen als bijlage 4.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld door Bureau Stedelijke Planning (BSP). Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in casus

meer dan 11 woningen) en derhalve is op grond van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) gelezen in samenhang met artikel 1.1. onder h van het Bro een verplichting tot een onderbouwing op grond van de ladder van duurzame verstedelijking (de laddertoets). Een laddertoets is bedoeld om te bezien of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan vanuit beleid en behoefte past binnen de beleidskaders (zowel lokaal, regionaal als provinciaal) die hierover zijn opgesteld. Met de toets wordt aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. De conclusie van de ladderonderbouwing is dat het plan voldoet aan de beleidskaders en past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Bergen. Deze ladderonderbouwing is te vinden als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Een belangrijke aanleiding voor dit plan is de toegevoegde waarde van woningbouw op de leefbaarheid van de Egmond. De aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen is een belangrijk onderdeel van de leefbaarheid in de kernen. In de gemeente Bergen is sprake van een groot woningtekort. Dit woningtekort draagt bij aan een mede door vergrijzing gedreven krimp, die vervolgens zorgt voor afnemend draagvlak voor voorzieningen. Het bouwen van nieuwe betaalbare woningen zal leiden tot een nieuwe aanwas van jongeren en gezinnen die derhalve zullen bijdragen aan het in stand houden van het maatschappelijke voorzieningenniveau. In de notitie "Bergense Behoeft" is het huidige draagvlak voor de voorzieningen in beeld gebracht. Als aanvulling op de technische onderbouwing van de ladder is BSP verzocht om het effect van de nu bekende projecten in de Egmond op deze voorzieningen door te rekenen. We zien in deze doorrekening dat het toevoegen van de woningen zorgt voor het behouden en vergroten van het draagvlak van voorzieningen.

Verkeer

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is door GoudappelCoffeng beoordeeld of het extra verkeer als gevolg van de ontwikkelingen afgewikkeld kan worden op het bestaande omliggende wegennet. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige infrastructuur van Egmond aan den Hoef de ontwikkeling aankan. Voor de woningbouwontwikkeling op Egmond aan den Hoef Oost zijn geen aanvullende infrastructurele aanpassingen aan het wegennet noodzakelijk. Voor Egmond aan den Hoef Noord is een adequate verkeersafwikkeling als opgave/randvoorwaarde opgenomen in de ontwikkelvisie.

Voor de ontsluiting van Egmond Binnen-Zuid geldt de verwachting dat de Limmerweg binnen de bebouwde kom het extra verkeer kan afwikkelen. De huidige wegindeling voorziet in de benodigde capaciteit om de toegenomen verkeersbewegingen te dragen. Goudappel geeft het advies om de verkeerssituatie te monitoren. Indien uit deze monitoring blijkt dat aanpassingen toch wenselijk zijn voor de Limmerweg kan dan ingegrepen worden. Buiten de huidige bebouwde kom, en dus binnen de beoogde nieuwe woningbouwlocatie, zal het wegprofiel moeten worden aangepast. Dit wordt in de ontwikkeling meegenomen. Het advies van Goudappel is te vinden als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Parallel aan de procedure rond dit bestemmingsplan voert de gemeente gesprekken met de provincie over het aanleggen van een rotonde ter hoogte van de huidige splitsing Herenweg-N512. De optie om Egmond Binnen-Zuid op deze rotonde te ontsluiten wordt in deze gesprekken meegenomen en is samen met een eventuele randweg opgenomen in de ontwikkelvisie.

Nota van Zienswijzen

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp zijn er verschillende zienswijzen ingediend. In totaal zijn er 48 zienswijzen ingediend, waarvan 25 unieke reacties. De zienswijzen die zijn ingediend hebben veelal betrekking op de onderbouwing van het ontwerp en het gebrek aan participatie bij de totstandkoming ervan. Ter nadere onderbouwing van het bestemmingsplan zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd en is een uitgebreid participatietraject gevoerd. De algemene conclusie van de onderzoeken is dat woningbouw vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien een verantwoorde invulling is. De onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De volledige zienswijzen en beantwoording treft u aan in de Nota van Zienswijze, die als bijlage 5.1. bij dit voorstel is gevoegd. De ingediende zienswijze hebben op punten geleid tot een aanpassing van het plan. Dit is in de Nota van Zienswijze uiteengezet.

Eén van de zienswijzen is ingediend door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (hierna: GS). GS stelt in haar zienswijze de geldigheid van het ontwerpbestemmingsplan ter discussie. Ten eerste vindt GS de kwaliteit van de onderbouwing dusdanig onder de maat dat het niet de status van ontwerp had mogen hebben. Daarnaast stelt GS dat de vorm van veegplan niet voor dit type ontwikkelingen bedoeld is. Ook stelt GS geen medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op de grond die in haar eigendom is ten zuiden van Egmond-Binnen. Tenslotte vraagt GS zich af of uiteindelijke wijzigingen en aanvullingen niet tot een compleet ander plan gaan leiden waardoor moet worden gesproken van een volledig nieuw bestemmingsplan. Dit zou volgens GS leiden tot het opnieuw ter inzage moeten leggen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan.

In nota van beantwoording wordt ook de zienswijze van de provincie beantwoord. Alle punten worden inhoudelijk weerlegd. Daarnaast is er tijdens het proces veel ambtelijk contact geweest met de provincie over het plan en heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen wethouder Valkering en gedeputeerde Loggen. Desondanks bestaat het risico dat de Provincie geen medewerking wenst te verlenen aan het bestemmingsplan en dat over wordt gegaan tot het geven van een reactieve aanwijzing zoals bedoeld in artikel 3.8, zesde lid van de Wet ruimtelijke ordening. Een reactieve aanwijzing kan door GS worden gegeven indien GS meent dat het provinciaal belang gediend is met het geven van een reactieve aanwijzing. Met het geven van een reactieve aanwijzing zouden delen van het bestemmingsplan niet in werking treden. Tegen het besluit tot het geven van een reactieve aanwijzing staan voor de gemeente rechtsmiddelen open. Onder risico's wordt hier nader op ingegaan.

Kostenverhaal

De gemeente is verplicht bij bepaalde ruimtelijke besluiten de kosten die de gemeente maakt voor de uitvoering van dit besluit in rekening te brengen bij de initiatiefnemer. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ambtelijke uren die worden gemaakt. Deze kosten vallen buiten de gebruikelijke leges. In de Wet ruimtelijke ordening, meer specifiek in artikel 6.12 van die wet, is opgenomen dat de gemeente voor het verhalen van deze kosten een zogenaamd 'exploitatieplan' moeten vast te stellen.

Het exploitatieplan vormt de basis voor het verhalen van de hiervoor genoemde kosten. In de wet is opgenomen in welke gevallen dit nodig is en welke kosten verhaald moeten worden. Van de regel in de wet die verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden

afgezien als het verhalen van de kosten anderszins is verzekerd. Denk hierbij aan een anterieure overeenkomst waarbij alle kosten worden verhaald. Het gaat dan veelal over het verhalen van planschade, ambtelijke kosten en de kosten van aanpassingen aan de openbare ruimte. De gemeenteraad moet volgens de wet (artikel 6.12, tweede lid) dan expliciet besluiten om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Voor het verhalen van de (plan)kosten voor de ontwikkeling op de locatie waar bestemmingsplan Dorp & Duin zijn meerdere anterieure overeenkomsten gesloten. Daarmee is het verhaal van de gemaakte kosten anderszins verzekerd en is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. De gemeenteraad wordt gevraagd dit punt, vanwege de wettelijke verplichting daartoe, via een raadsbesluit te bekrachtigen.

Crisis- en herstelwet

Op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan bij een eventueel beroep versneld behandelt. Voor appellanten brengt het bijvoorbeeld met zich mee dat alle beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden opgenomen. Het is niet mogelijk om te verzoeken om de gronden van beroep later aan te leveren. In de publicatie van het besluit nemen we deze gevolgen mee en wijzen we eventuele appellanten hier expliciet op

M.e.r.-beoordeling

Indien een bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, en een besluit betreft als bedoeld in kolom 4 van bijlage D bij het Besluit m.e.r dient voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Het college heeft dit 'm.e.r.-beoordelingsbesluit' genomen. Het is niet vereist een volledig m.e.r.-procedure te doorlopen omdat het plan onder de grenswaarden van artikel 11.2, kolom 2 van bijlage D bij het Besluit m.e.r. ligt. Derhalve is het plan niet volledig m.e.r.-plichtig, maar wel m.e.r.-beoordelingsplichtig en is dus een m.e.r.-beoordelingsbesluit vereist. Aan deze voorwaarde is door het college voldaan.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Als antwoord op de aanhoudende woningnood in de gemeente heeft het college van de gemeente Bergen besloten enkele bouwlocaties veilig te stellen. Woningbouw op deze, al jaren in beeld zijnde, bouwlocaties, wordt in de Omgevingsverordening onmogelijk gemaakt. Door een formeel onderdeel van de planprocedure naar voren te halen en de plannen alvast ter visie te leggen, zijn de bouwmogelijkheden veiliggesteld en kunnen de plannen nu ze zijn uitgewerkt en de participatie daarover is afgerond alsnog doorgang vinden. Het alternatief bij niet vaststellen van het bestemmingsplan is dat de woningbouw op deze locaties definitief niet doorgaat. Het college vindt dit alternatief, mede gelet op het formatie akkoord en de focusagenda, niet wenselijk.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De geplande woningen zijn regionaal afgestemd.

RISICO'S

Hierna worden de risico's op juridisch, planologisch en financieel gebied weergegeven inclusief de beheersmaatregel.

1. Juridisch

De volgende juridische risico's worden in het licht van dit voorstel geadresseerd.

- Grondpositie

Risico:

In de gronden die betrokken zijn in het plandeel Egmond a/d Hoef Noord is een gemeentelijke grondpositie gelegen. Sinds de uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 is meer duidelijk over de verplichting van een gemeente om mededingingsruimte en transparantie te bieden bij gronduitgifte. Dit maakt de ontwikkeling mogelijk meer complex. De locatie Noord maakt op dit moment geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de ontwikkelstrategie zal wel oog zijn voor de uitspraak van de Hoge Raad.

Bij de overige locaties is de uitspraak van de Hoge Raad minder relevant omdat de gemeente daar geen gronden uitgeeft.

Beheersmaatregel:

Voor de ontwikkeling van de locatie Noord zal extern advies worden ingewonnen over de manier waarop dit arrest de ontwikkeling beïnvloedt. De gemeenteraad wordt over de uitkomsten geïnformeerd.

- Staatsteun.

In gemeentelijke ontwikkelingstrajecten bestaat altijd een risico op het verlenen van eventuele staatsteun.

Beheersmaatregel

Met Houthoff worden de staatsteunrisico's continue gemonitord. Daarnaast wordt samen met PAS BV doorlopend gekeken of de gemeente de juiste plankosten verhaalt zodat geen sprake kan zijn van ongeoorloofde staatsteun. Laatstelijk is het staatsteunrisico doorgelegd aan de ontwikkelaars via de anterieure overeenkomst. De gemeente wenst alle kosten te verhalen op de initiatiefnemers zodat er geen sprake kan zijn van staatssteun.

- Planschade

Met iedere ruimtelijke ontwikkeling bestaat het risico op planschade (al dan niet indirect).

Beheersmaatregel

Het risico op planschade wordt, zoals gebruikelijk, bij de ontwikkelaar neergelegd middels de anterieure overeenkomst.

2. Planologisch

De volgende planologische risico's worden in het licht van dit voorstel geadresseerd.

- Vernietiging van het vaststellingsbesluit

Risico:

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse zienswijzen ingediend. Wanneer die zienswijzen worden opgevolgd door een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat het risico dat het vaststellingsbesluit wordt vernietigd.

Beheersmaatregel:

Voor dit risico bestaan drie beheersmaatregelen. De eerste maatregel ziet er op te voorkomen dat de zienswijzen worden opgevolgd door een beroepsprocedure. Immers wanneer geen beroep wordt aangetekend tegen het vaststellingsbesluit kan het besluit niet worden vernietigd. Om dit te realiseren is een uitvoerig participatietraject doorlopen. Daarnaast worden op zowel ambtelijk als bestuurlijk gesprekken gevoerd met de provincie Noord-Holland.

De tweede beheersmaatregel ziet op het in stand houden van het vaststellingsbesluit in een beroepsprocedure. Om dit te realiseren zijn bij het bestemmingsplan is samengewerkt met diverse gerenommeerde adviseurs en heeft aanvulling en aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Verwacht wordt dat het nu voorliggende bestemmingsplan een toetsing bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een beroepsprocedure kan doorstaan.

De derde beheersmaatregel is de mogelijkheid om hangende de mogelijke beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eventuele opgekomen gebreken te herstellen. Het college houdt dit nauwlettend in de gaten en zal uw raad hier tijdig over informeren.

- Reactieve aanwijzing

Risico:

Indien provinciale instemming ontbreekt, bestaat het risico op een reactieve aanwijzing waarbij het bestemmingsplan (of een gedeelte daarvan) door de provincie buiten werking kan worden gesteld. Een reactieve aanwijzing is slechts mogelijk als door de provincie zienswijzen zijn ingediend en deze niet zijn overgenomen door de gemeente. Tegen een reactieve aanwijzing kan de gemeenteraad rechtsmiddelen aanwenden. Dit levert wel nadere vertraging op in het proces.

Beheersmaatregel:

Sinds de indiening van de provinciale zienswijze is het bestemmingsplan aangepast zodat het bestemmingsplan op alle punten antwoordt op die zienswijze. Wanneer de provincie desalniettemin overgaat tot een reactieve aanwijzing zal de gemeente zich daar in rechte tegen verzetten. Het is dan aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State om aan te geven wie van de twee bestuursorganen in haar recht staat.

3. Financieel

De financiële risico's worden hieronder verder toegelicht.

- Beroepsprocedure

Risico:

Een eventuele beroepsprocedure of een procedure tegen een reactieve aanwijzing brengt vertraging en extra juridische kosten met zich mee.

Beheersmaatregel:

De gemeente verhaalt de volledige plankosten op de grondeigenaren. Dat is in de gesloten anterieure overeenkomsten ook zo afgesproken. Deze meerkosten zijn dus in eerste instantie voor de grondeigenaren. Dit is gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij anterieure overeenkomsten worden gesloten.

- Geen onherroepelijk bestemmingsplan

Risico:

Als gevolg van de beroepsprocedure zou het bestemmingsplan kunnen worden vernietigd waardoor er voor deze locaties geen onherroepelijk bestemmingsplan ontstaat. Dit risico bestaat ook als een van de milieuonderzoeken niet juist blijkt te zijn. Daarbij moet worden gedacht aan de onderzoeken naar bijvoorbeeld geluid, natuur, externe veiligheid of gezondheid.

Beheersmaatregel:

Op het moment dat het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt, zal er eerste geprobeerd worden om het bestemmingsplan te 'repareren' met een nieuw vaststellingsbesluit. Mocht reparatie niet mogelijk zijn, dan moeten de kosten worden afgeboekt en komen zij ten laste van het begrotingssaldo. Gezien de hoogte van het saldo in relatie tot de inschatting van de kosten wordt niet voorgesteld om hiervoor een voorziening te treffen ook omdat de bestemmingsreserve 'niet-verhaalbaar' hiervoor kan worden aangesproken.

FINANCIËN

De kosten die gemoeid zijn met de planvorming worden via de uitgangspunten van het grondbeleid verhaald.

DUURZAAMHEID

Zie hierboven en in de toelichting op het bestemmingsplan.

PARTICIPATIE

Zie hierboven.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Zes weken na het nemen van het vaststellingsbesluit wordt het vaststellingbesluit gepubliceerd. Deze wachtperiode van zes weken is wettelijk verplicht omdat wij niet volledig tegemoet komen aan de zienswijze van GS. GS wenst immers dat het volledige bestemmingsplan van tafel gaat, en dat staat haaks op het vaststellen van het bestemmingsplan. Gedurende deze zes weken heeft GS de mogelijkheid tot het geven van een reactieve aanwijzing. Indien de zes weken ongebruikt verstrijken publiceert het college het vaststellingsbesluit en treedt het bestemmingsplan zes weken na publicatie in werking. Tegen het vaststellingsbesluit staat rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open. De Afdeling bestuursrechtspraak is op grond van de Crisis- en Herstelwet gehouden binnen 6 maanden na het instellen van beroep een uitspraak te doen.

Appellanten hebben ook de mogelijkheid om een voorlopige voorziening aan te vragen om de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te voorkomen. Het college zal de raad informeren over de lopende beroepsprocedures.

Indien het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal het college de raad verder informeren over de planning wat betreft de realisatie van de woningen, de planning voor de inrichting van de openbare inrichting en het monitoren van het verkeer op de Limmerweg.

BIJLAGEN

- 1.1. BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022 – toelichting incl. bijlagen;
- 1.2. BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022 – regels;
- 1.3. BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022 – verbeelding;
- 2.1. RB BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022;
3. Ontwikkelvisie Dorp en Duin;
4. Participatieverslag Dorp en Duin;
- 5.1. Nota van Zienswijzen BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022;
- 5.2. Zienswijzen BP Dorp en Duin (voorheen: Veegplan) 2022 geanonimiseerd;
6. Bereikbaarheidsmaatregelen Dorp en Duin;
7. M.e.r.-beoordelingsbesluit Dorp en Duin

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Bouwbegroting 2020
- Structuurvisie landelijk gebied Bergen 2010
- Structuurvisie Egmond a/d Hoef 2016
- Notitie Bergense behoefte 2020
- Doelgroepenverordening Bergen
- Woonvisie Bergen 2016-2020
- Formatieakkoord Nieuw Vertrouwen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester