



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	17 november 2022
Voorstelnummer	D369794
Datum raadsvoorstel	
Portefeuillehouder(s)	
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	3 november 2022
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Stephan Plezier
Datum B&W besluit	27 september 2022
Bijlagen:	Nota van zienswijzen (bijlage 2) en bestemmingsplan (bijlage 1) Kerkplein 25 Egmond-Binnen

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kerkplein 25 Egmond-Binnen

Voorgesteld besluit

1. De Nota van Zienswijzen Kerkplein 25, zoals opgenomen als bijlage 2 bij dit besluit, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Kerkplein 25 Egmond-Binnen met identificatienummer NL.IMRO.0373.BPkerkplein25EB-C001, zoals opgenomen als bijlage 1 bij dit besluit, vast te stellen;
3. Vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Aan het Kerkplein 25-27 te Egmond-Binnen staat de Adelbertuskerk. Vanwege terugloop van het aantal kerkgangers heeft het bisdom besloten de kerk te sluiten. Het pand is daarmee leeg komen te staan en het perceel vraagt om een nieuwe invulling. De initiatiefnemer, de nieuwe eigenaar, is voornemens het aanwezige pand te slopen, een appartementengebouw te bouwen en het omliggende terrein opnieuw in te richten. De voorgenomen plannen zijn niet passend binnen het geldend bestemmingsplan 'Kernen Egmond'. Met die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld om het voornemen mogelijk te kunnen maken. Op 3 maart 2022 heeft ons college besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen ten behoeve van het indienen van zienswijzen.

Er is sprake van een zogenaamde "inbreilocatie" in binnenstedelijk gebied. Het biedt daarmee een kans "eindelijk" weer woningen in Egmond-Binnen te realiseren. Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal 55 woningen, allen in het sociale- en midden huursegment met een instandhoudingstermijn van tenminste 20 jaar. Het gebouw is gelegen op het perceel van de kerk en voor een klein deel op gemeentegrond. Gebouwd wordt in een U- vorm zodat een aanzienlijk deel van de benodigde parkeerplaatsen op het toekomstig binnenterrein aan het oog onttrokken wordt. De bebouwing loopt evenwijdig aan c.q. is gelegen tegenover het Kerkplein Noord (even nummers) en Kerkplein Zuid (oneven nummers) en de Esdoornlaan. Aan de zijde van de Westerkroft is geen bebouwing gelegen. Op deze wijze worden de Snoeckenburg Noord en Zuid "als het ware doorgetrokken". De parkeerplaats op het binnenterrein is bereikbaar via een onderdoorgang aan de zijde van de Esdoornlaan/Kerklaan.

Het bouwplan met de daarbij behorende inrichting van het gebied, dat als basis dient voor het bestemmingsplan, is voorafgaand aan het tervisie leggen van het ontwerp bestemmingsplan diverse keren met de omgeving besproken tijdens inloopavonden. Naar aanleiding van de inloopavonden is het bouwplan en daarmee het bestemmingsplan, dat uiteindelijk als ontwerp ter visie is gelegd, diverse malen aangepast.

Vanaf 18 maart 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn drie (soortgelijke) zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben betrekking op de inpassing van de nieuwbouw op de omgeving, op verkeer en parkeren en op het behoud van groen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft 28 juni 2022 een gesprek plaatsgevonden met de "hoofdstellers" van de zienswijzen. De schriftelijke zienswijzen en het gesprek van 28 juni 2022 hebben geleid tot aanpassingen aan het (bouw)plan en daarmee het bestemmingsplan. Dit brengt met zich dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden.

Wijzigingen bestemmingsplan

1. De eerste wijziging bestaat eruit dat de bebouwing aan de zuidzijde, als nadrukkelijke wens van de indieners van de zienswijze, met drie meter naar het noorden opschuift. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat het bouwvlak aan deze zijde met drie meter opschuift. Als gevolg hiervan wordt de bebouwing aan de oostzijde, de kant van de Esdoornlaan drie meter smaller. Het bouwvlak wordt derhalve drie meter smaller. Doordat de bebouwing drie meter smaller wordt, neemt de bebouwde oppervlakte af.
2. De tweede wijziging komt voort uit de eerste wijziging. Als gevolg van de eerste wijziging en het afnemen van de bebouwde oppervlakte moet de indeling van de appartementen en



de trappenhuizen aan de oostzijde aangepast worden. Gevolg is dat er nog maximaal 55 appartementen kunnen worden gerealiseerd i.p.v. de 56 appartementen die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk werden gemaakt. In het vast te stellen bestemmingsplan zal daarom als maximum 55 appartementen worden opgenomen.

3. Ook de derde wijziging komt voort uit de eerste wijziging. De nieuwe indeling leidt niet alleen tot minder appartementen, maar ook tot een aantal kleinere. Dit maakt de kosten voor initiatiefnemer hoger terwijl het plan geen vrije sector woningen mogelijk maakt waarmee extra kosten zouden kunnen worden opgevangen. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt daarom opgenomen dat tenminste 17 woningen in de sociale huur moeten worden gerealiseerd en maximaal 38 woningen in de midden huur. beiden met een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar.

Overige wijzigingen (los van bestemmingsplan)

- de raampartijen aan de kant van Snoeckenburg 2 zullen op verzoek van de indieners van de zienswijzen vervallen dan wel worden geblindeerd.
- de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het gebied worden aangelegd op een wijze zoals door de indieners van de zienswijzen gewenst.

Voor een totaal overzicht van de zienswijzen en aanpassingen wordt uw raad verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het voorstel sluit aan bij het beleid dat is gericht op het ontwikkelen van nieuwe woonlocaties en de realisatie van betaalbare woningen. Het is echter aan uw raad een bestemmingsplan al dan niet (gewijzigd) vast te stellen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Zie onder inleiding.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Er zijn geen alternatieven overwogen in de zin van geen woningen bouwen. Wel is het plan diverse keren aangepast naar aanleiding van inloopavonden. Gezien de schaarse bouwgrond en de grote behoefte aan betaalbare woningen ziet het college dit als beste optie.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De geplande woningen welke middels het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn regionaal afgestemd.

RISICO'S

Aan het vaststellen van dit bestemmingsplan zitten geen directe risico's verbonden anders dan het risico dat derden die zich niet in het plan kunnen vinden zich zullen richten tot de rechter.

FINANCIËN

De gemeente is verplicht bij 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' moet vaststellen. Het exploitatieplan vormt de basis voor het verhalen van de hiervoor genoemde kosten. In de wet is opgenomen in welke gevallen dit nodig is. Van de regel in de wet die verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhalen van de kosten anders is geregeld. Denk hierbij aan een anterieure overeenkomst waarbij alle kosten worden verhaald. 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 Kerkplein 25 Egmond-Binnen is een anterieure overeenkomst 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, te bekrachtigen.

DUURZAAMHEID

Het bestemmingsplan handelt daar feitelijk niet over. Er zal gasloos worden gebouwd en het water zal op eigen terrein worden vastgehouden.

PARTICIPATIE

Vanaf 2019 hebben enkele inloopavonden en een bezoek ter plaatse met bewoners plaatsgevonden. Deze avonden, het bezoek ter plaatse en tenslotte het gesprek van 28 juni 2022 hebben diverse keren geleid tot aanpassingen. Getracht is daarbij alle belangen maximaal te behartigen. De individuele belangen van de bestaande bewoners zijn hierbij afgewogen tegen het algemeen belang betaalbare woningen te realiseren. De oplossing (het bestemmingsplan) dat nu voorligt biedt naar ons idee een evenwichtige uitkomst daarvan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Direct na uw besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd.

BIJLAGEN

Vast te stellen bestemmingsplan en Nota van Zienswijzen

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

n.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester