

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 2 juli 2020
Zaaknummer	: BB20.00269
Voorstelnummer	: RAAD200079
Commissie	: Algemene raadscommissie
Commissie	: 23 juni 2020
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Team Plannen en Projecten
Telefoonnummer	:
Bijlagen:	: 6

Onderwerp: – Structuurvisie Bergen Oost en Nota Kostenverhaal

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. De nota van beantwoording ontwerp-structuurvisie Bergen Oost d.d. 9 juni vast te stellen;
2. De structuurvisie Bergen Oost d.d. 9 juni 2020 vast te stellen;
3. De nota kostenverhaal Bergen Oost d.d. 9 juni vast te stellen;
4. De Participatieplanning Bergen Oost d.d. 12-6-2020 vast te stellen, en het college opdracht te geven de structuurvisie conform deze nota verder uit te werken.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Middels dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd in te stemmen met een structuurvisie en een nota kostenverhaal voor het gebied Bergen Oost.

In het gebied is sprake van een flinke dynamiek. Het voetbalcomplex van BSV is niet meer in gebruik, sportaccommodatie De Beeck wordt herbouwd en de komende jaren verdwijnt een aantal functies uit het gebied. Daardoor komen plekken beschikbaar voor (her-)ontwikkeling. De structuurvisie kan dienst doen als een ruimtelijk kader om de kwaliteit van de leefomgeving te beschermen en ook om de gevolgen die breder spelen dan de afzonderlijke ontwikkellocaties in beeld te brengen zoals effecten op de verkeersstructuur, de waterstructuur en de groenstructuur.

Tweede aanleiding voor het opstellen van een structuurvisie en een nota kostenverhaal is het op 30 januari 2020 in de gemeenteraad besproken raadsvoorstel ten aanzien van de sportaccommodatie De Beeck. Hierin is opgenomen dat het college voornemens is het tekort op het investeringskrediet van € 2,5 miljoen te dekken door bijdragen vanuit omliggende projecten die profiteren van de ontwikkeling Van De Beeck. Dit op basis van een structuurvisie conform artikel 6.24 Wro. Deze structuurvisie en de nota kostenverhaal dienen vóór de verlening van de vergunning van De Beeck te worden vastgesteld om een basis te kunnen vormen voor deze bijdragen. Om binnen dit korte tijdsbestek te kunnen blijven is gekozen voor een zogeheten 'structuurvisie light' met een beperkte inhoudelijke uitwerking.

Na vaststelling door het college heeft de ontwerp-structuurvisie van 17 april t/m 29 mei ter visie gelegen. In deze periode is belanghebbenden op meerdere manieren de mogelijkheid geboden om vragen te stellen of te participeren. Uiteindelijk zijn 30 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan is de structuurvisie aangepast. Er is meer tekst gewijd aan het duiden van de status van het stuk. Dit om duidelijker te maken dat er met de structuurvisie geen nieuwe beleidskaders of uitwerkingen worden vastgesteld. Ook is een aantal ideeën voor mogelijke uitwerkingen van bijvoorbeeld de verkeersstructuur of de wegprofielen uit de structuurvisie verwijderd om te voorkomen dat de indruk bij belanghebbenden ontstaat dat met de structuurvisie deze uitwerkingen worden vastgesteld.

KEUZERUIMTE

Het opstellen van de structuurvisie en de nota kostenverhaal is een uitwerking van het raadsvoorstel over de toekomst van de Beeck waarover op 30 januari 2020 positief is besloten door de raad. In dit raadsvoorstel staat het voornemen van het college genoemd om het tekort op het investeringskrediet van De Beeck te dekken door bijdragen te vragen vanuit omliggende projecten die profiteren van de ontwikkeling Van De Beeck. Dit op basis van een structuurvisie conform artikel 6.24 Wro. Uitwerking hiervan is onderdeel van het in de Begroting 2020-2023 opgenomen plan voor een integrale benadering van Bergen-Oost.

Een structuurvisie is een strategisch beleidsdocument waarin het beleid voor de inrichting van de ruimte is beschreven. De gemeente moet één of meerdere structuurvisies opstellen voor het grondgebied. Dit is bepaald in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro kent geen

formele sancties als niet aan de wettelijke plicht tot vaststellen van een structuurvisie wordt voldaan. Ook geven de Wro en het Bro geen procedurevoorschriften voor de totstandkoming van een structuurvisie.

De structuurvisie is slechts bindend voor het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld. De gemeenteraad hoort zich bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit te houden aan wat in de structuurvisie is opgenomen. Burgers en andere overheden zijn niet aan een structuurvisie gebonden. Zij kunnen hiertegen ook geen bezwaar maken. Deze mogelijkheid hebben zij bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het gebied of besluiten ten aanzien van omgevingsvergunningen.

Naast kostenverhaal gebonden aan de ontwikkeling van een locatie (binnenplanse- en bovenwijkse kosten) geeft de wet (art. 6.24 Wro) ook de mogelijkheid om een financiële bijdrage voor een ruimtelijke ontwikkeling zoals de herbouw van De Beeck te vragen. De kern van deze regeling is dat een 'rode' ontwikkeling (mee-)betaalt aan een maatschappelijke voorziening. De wetgever denkt daarbij aan maatschappelijke voorzieningen zoals natuur, recreatie, waterberging en/of infrastructuur. De bijdrage hoeft niet te voldoen aan de beginselen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, maar moet wel redelijk en billijk zijn. Voorwaarde voor het kunnen vragen van deze bijdrage (conform art. 6.24 Wro) is dat de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen in een vastgestelde structuurvisie en de omvang van de bijdrage is opgenomen in een Nota Kostenverhaal.

De raad kan besluiten het voorstel van het college niet te volgen en de structuurvisie en de nota kostenverhaal niet vast te stellen. Daarmee vervalt de mogelijkheid om een bijdrage te vragen van derden voor het tekort op de herbouw van De Beeck. De raad kan ook besluiten om de structuurvisie en de nota kostenverhaal wel vast te stellen en middels een amendement of een motie het college opdracht te geven om aanvullingen of uitwerkingen op de structuurvisie op te stellen. Zo zou de raad bijvoorbeeld kunnen besluiten dat zij (al dan niet via een eigen werkgroep) de duurzaamheidsparragraaf met de bewoners van het gebied wil uitwerken.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Op 30 januari 2020 heeft de raad ingestemd met de herbouw van zwembad De Beeck. In dit raadsvoorstel stond tevens het hierboven beschreven voorstel voor verhaal van de meerkosten beschreven. De hiervoor genoemde bepaling over het verhaal van kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen is aan de wet toegevoegd naar aanleiding van de motie-Geluk. Het gaat hierbij om nieuwe ontwikkelingen, reeds gerealiseerde ontwikkelingen vallen buiten de reikwijdte van dit wetsartikel. Kostenverhaal zou dan namelijk niet langer mogelijk zijn. Er is geen jurisprudentie over wanneer een project nog een 'nieuwe ontwikkeling' is. Over het algemeen wordt aangenomen dat dit zo is zolang er nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor de ontwikkeling is. Vandaar dat de vaststelling van de structuurvisie dient te geschieden vóór de vergunning voor de herbouw van zwembad De Beeck onherroepelijk is. Deze omgevingsvergunning moet onherroepelijk zijn voor de, door de verzekeraar als deadline gestelde, start van de herbouw medio oktober van dit jaar. Dat betekent dat de structuurvisie nog voor de zomer moet zijn vastgesteld.

Door de grote tijdsdruk die dit met zich meebracht, is gekozen voor een structuurvisie waarin geen grote keuzes zijn gemaakt. Hiervoor had immers vóór de ter inzageleging meer participatie/ co-creatie met de belanghebbenden plaats moeten vinden. De structuurvisie geeft een beeld van het gebied en relevante beleidskaders omgeving en schetst, zonder

waardeoordeel, de mogelijke ontwikkelingen. Beleidskeuzes zullen later worden gemaakt bij uitwerking van de structuurvisie. Ook loopt voor de gemeente Bergen op dit moment het traject voor totstandkoming van de Omgevingsvisie. In deze visie worden wél beleidskeuzes gemaakt. Bij vaststelling van de omgevingsvisie zal de structuurvisie Bergen Oost van rechtswegen opgaan in deze visie. De structuurvisie Bergen Oost zal dan ook een korte looptijd hebben.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Op basis van de zienswijzen en reacties is besloten de structuurvisie op een aantal punten aan te passen. Vanwege de korte tijdspanne waarin de visie tot stand moest komen en de door de Corona-crisis beperktere mogelijkheden voor participatie is besloten om de structuurvisie een nog iets globaler karakter te geven. Daarbij is nadrukkelijk het doel om snel na de vaststelling van de structuurvisie te starten met de participatie over de uitwerking van de structuurvisie en daarbij te beginnen met de verkeersstructuur in het gebied.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De ontwerp-structuurvisie is ter informatie en voor eventueel commentaar toegestuurd aan:

- De provincie Noord-Holland
- Omliggende gemeenten: Schagen, Langedijk, Alkmaar, Heiloo, Castricum
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Belangrijke grondeigenaren en gebruikers in het gebied zoals De Europese School, Heliomare (Blauwe Reiger/ Mytyschool), Magenta (Oudtburgh), tennisclub Bergen, BSV tennis en HVC

Het Hoogheemraadschap, de Europese School en Magenta hebben een reactie/ zienswijze gestuurd.

RISICO'S

De structuurvisie en de bijbehorende nota kostenverhaal zijn een noodzakelijke voorwaarde om een bijdrage te kunnen vragen voor De Beeck, maar geen garantie. Uiteindelijk zal hierover per locatie overeenstemming bereikt moeten worden met de grondeigenaren. Voor de onderhandelingspositie ten opzichte van grondeigenaren is het van belang dat de gemeente bij ontwikkelingen op eigen grond ook de richtlijnen vanuit de nota kostenverhaal hanteert en op basis daarvan bijdraagt aan De Beeck.

Middels de structuurvisie wordt geen besluit genomen over de ontwikkelrichting voor het gebied, de verkeersstructuur of de voorwaarden voor de ontwikkellocaties. Tegelijkertijd is het gewenst om zo snel mogelijk duidelijkheid te hebben over de ontsluiting van het BSV-terrein om deze ontwikkeling en de openbare ruimte bij De Beeck voortvarend te kunnen oppakken. Om die reden is de planning om, afhankelijk van de maatregelen in verband met het Corona-virus direct na de zomer te starten met de participatie over de uitwerking van de structuurvisie, te beginnen met de verkeersstructuur.

FINANCIËN

Met de vaststelling van structuurvisie en de nota kostenverhaal heeft de gemeente Bergen niet de verplichting om de hierin opgenomen projecten te realiseren of bepaalde kosten te maken. De structuurvisie en de nota kostenverhaal bieden wel de kans voor de gemeente om van grondeigenaren in het gebied een bijdrage te vragen voor het tekort op de herbouw van De Beeck. In de nota kostenverhaal is de bijdrage gespecificeerd naar type vastgoed en de prijscategorie van woningen. Voor een referentiewoning met een koopsom van € 325.000,- of een huursom van € 1,050,- per maand bedraagt de bijdrage € 6.000,-. De bedragen zijn bepaald op basis van een residuele waardebeoordeling die aangeeft welke financiële ruimte er is voor een bijdrage.

De straks daadwerkelijk door de gemeente te ontvangen bijdrage zal afhangen van of ontwikkelingen daadwerkelijk tot stand komen en met welk programma. Ook wordt dit bepaald door de onderhandelingspositie van de gemeente en de bereidheid en mogelijkheden van grondeigenaren bij de specifieke projecten.

Als alle ontwikkellocaties daadwerkelijk worden ontwikkeld en hierop met name woningen worden gerealiseerd, dan kan volgens eerste grove berekeningen van adviesbureau Rho maximaal circa € 1,8 mln. worden 'opgehaald' voor het fonds bovenplans dat bedoeld is voor de dekking van het tekort op De Beeck. De bijdragen komen zowel vanuit ontwikkelingen op gronden van derden als vanuit ontwikkelingen op gronden van de gemeente.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Communicatie

Kennisgeving over het voornemen tot voorbereiding van een structuurvisie is verplicht (conform art. 1.3.1 Bro). Dit voornemen is gecommuniceerd in de gemeentekrant op 11 maart. Na vaststelling door het college van de ontwerp-structuurvisie is op 17 april via Officiële bekendmakingen, de gemeentekrant en de website van de gemeente Bergen aangekondigd dat de ontwerp-structuurvisie ter inzage ligt. Het plan is geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente Bergen.

Participatie

Terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie was niet verplicht, maar hier is door het college toe besloten om de omgeving zou goed mogelijk te betrekken bij het plan. De ontwerp-structuurvisie is na vaststelling door het college ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken van 17 april tot en met 29 mei.

Door gebiedsregie is vroegtijdig contact gezocht met vertegenwoordigers van omwonenden van het gebied waarop de structuurvisie betrekking heeft. In een gesprek met deze vertegenwoordigers, wethouder Valkering, de gebiedsregisseur en de projectmanager op 12 maart is toegelicht waarom de structuurvisie werd opgesteld, wat de inhoud zou zijn en is tevens gesproken over de wijze waarop de vertegenwoordigers betrokken wilden worden bij het opstellen van het plan. Destijds is afgesproken dat de vertegenwoordigers actief zouden worden geïnformeerd door de gemeente over de voortgang en dat er een informatiebijeenkomst zou worden gehouden tijdens de periode van terinzagelegging. Deze bijeenkomst kon vanwege de maatregelen in het kader van het Corona-virus uiteindelijk niet doorgaan. De bewonersvertegenwoordigers hadden flinke bezwaren tegen het besluit van het college om toch de terinzagelegging door te zetten.

Mede om hieraan tegemoet te komen is besloten om digitale manieren in te zetten om de mening en reactie van inwoners te kunnen uitvragen.

Er waren voor inwoners uiteindelijk de volgende mogelijkheden om vragen te stellen of een reactie te geven:

- Door het indienen van een zienswijze of het stellen van een vraag per mail of brief. In totaal zijn 30 zienswijzen ontvangen;
- Door het invullen van de online enquête over de ontwerp-structuurvisie op ikdenkmeeoverbergen.nl. Uiteindelijk hebben 115 personen de enquête ingevuld. De resultaten hiervan vindt u in de bijlage;
- Door deel te nemen aan een openbaar toegankelijke online sessie (tegelijk op Facebook en Zoom) op 22 mei waarin wethouder Klaas Valkering de structuurvisie toelichtte en vragen beantwoordde.
- Door een afspraak te maken om, op veilige afstand, één-op-één ideeën met de wethouder Valkering te delen via een zogenaamd 'anderhalve-meter-moment'. Op 26, 27, 28 en 29 mei hebben in totaal 4 van dergelijke gesprekken plaatsgevonden. Dit waren gesprekken met vertegenwoordigers van de bewoners van de wijk de Negen Nessen, de Kerkedijk, de Oudtburghweg en de Baakmeerdijk.

Met de bewonersvertegenwoordigingen van de omliggende buurten is gesproken over het vervolg op de structuurvisie. Ook is hen een voorstel voor een vervolg van de participatie voorgelegd in de vorm van een participatieplanning. Deze is bijgevoegd in de bijlage.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van de structuurvisie en de nota kostenverhaal door de raad zal dit besluit bekend worden gemaakt via de website en de gemeentekrant. Daarna start conform de participatieplanning de verdere uitwerking en concretisering van de structuurvisie.

BIJLAGEN

- De Nota van beantwoording behorende bij de zienswijzen ontwerp-structuurvisie Bergen Oost d.d. 9-6-2020
- De structuurvisie Bergen Oost d.d. 9-6-2020
- Notitie verkeersonderzoek d.d. 20-5-2020
- De nota kostenverhaal Bergen Oost d.d. 9-6-2020
- Samenvatting uitkomsten online enquête structuurvisie Bergen Oost d.d. 9-6-2020
- Ingediende zienswijzen
- Participatieplanning d.d. 12-6-2020

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Ontwerp-structuurvisie d.d. 31 maart 2020

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester