



## Raadsvoorstel

Onderwerp: Werelderfgoedcentrum Waddenkwartier: vaststellen bestemmingsplan en gemeentelijk aandeel in financiering

Datum: 26 februari 2020

Agendapunt: 7

Behandeling: Opiniërend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder De Visser

Steller: Petra de Vries p.devries@hethogeland.nl

### 1. Samenvatting

Het bestemmingsplan Lauwersoog-Waddenkwartier is opgesteld om de realisatie van het Werelderfgoedcentrum mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier heeft in voormalig gemeente De Marne in 2018 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal acht zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen hebben de samenwerkende partijen (provincie, gemeente, Staatsbosbeheer, Exploitatie Haven Lauwersoog, Zeehondencentrum Pieterburen en de stichting Werelderfgoedcentrum-W) de conclusie getrokken dat er te weinig draagvlak was voor het ontwerp van het gebouw dat door de Stichting WEC-W is gepresenteerd. De gemeente heeft op basis hiervan de bestemmingsplanprocedure on-hold gezet. Hierna is door de stichting en de samenwerkende partijen gewerkt aan het creëren van nieuw draagvlak. Dit heeft geleid tot wijziging van de oorspronkelijke plannen. Zo is voor het nieuwe plan de maximale bouwhoogte vastgesteld op 20 meter boven NAP en een bouwoppervlak van maximaal 8.000m<sup>2</sup>. Er wordt geen hotel gerealiseerd en het gebouw komt niet op palen.

### 2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen van het bestemmingsplan zoals aangegeven in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier'.
2. Het bestemmingsplan Lauwersoog - Waddenkwartier, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1966.LO2013herz03-VS01 en de bijbehorende planregels, en bij de opstelling waarvan de BGT en DKK 2017-10-19 als ondergrond is gebruikt, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier'.
3. Om ten dienste van het bestemmingsplan Lauwersoog - Waddenkwartier geen exploitatieplan vast te stellen.
4. de bij de Najaarsnota 2019 gevormde reserve Waddenkustopgave ter grootte van k€ 500 in zijn geheel vrij te laten vallen ten behoeve van dekking van de eerder gemaakte kosten WEC.
5. het huidig beschikbare investeringskrediet van k€ 1.000 aan te vullen met een krediet van k€ 300. De extra kapitaallasten die hier uit voortvloeien bedragen k€ 16 en worden gedekt uit vrijval van het structureel begrote budget in verband met erfpacht betalingen voormalige Nordshrimplocatie.

### **3. Inleiding**

#### **3.1 Aanleiding**

In 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier ter inzage gelegen in de voormalig gemeente De Marne. Er zijn in totaal acht zienswijzen ingediend. Uit de zienswijzen hebben de samenwerkende partijen (provincie, gemeente, SBB, EHL, zeehondencentrum en stichting WEC-W) destijds de conclusie getrokken dat er te weinig draagvlak was voor het ontwerp van het gebouw dat door de Stichting WEC-W is gepresenteerd. De gemeente heeft op basis hiervan de bestemmingsplanprocedure on hold gezet.

Vervolgens is door de samenwerkende partijen een kwartiermaker aangesteld om:

- *Draagvlak te verkennen*
- *Mogelijke nieuwe uitgangspunten voor een aan te passen ontwerp vast te stellen*
- *Uitgangspunten voor een aan te passen governance structuur te verkennen*
- *Tot een sluitend investeringsoverzicht en exploitatie te komen.*

Dit heeft erin geresulteerd dat in de stuurgroep van de samenwerkende partijen in december 2019 is geconcludeerd dat er nu wel voldoende draagvlak bestaat voor realisatie van het Werelderfgoedcentrum op Lauwersoog op basis van nieuw vastgestelde uitgangspunten voor ontwerp, een sluitend investeringsoverzicht en exploitatie en op basis van een aan te passen governance structuur.

Op basis hiervan wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en het gewijzigd vast te stellen.

#### **3.2 Bevoegdheid raad**

Het beantwoorden van de zienswijzen en het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### **3.3 Wettelijk of beleidskader**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

#### **3.4 Historische context**

In 2011 is het regieplan 'PROloog': Plan voor Regie en Ruimtelijke Ontwikkeling Lauwersoog vastgesteld door het college van B&W van de toenmalige gemeente de Marne en het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. In dit beleidsdocument is de koers voor haven van Lauwersoog en de ontwikkeling van het Waddenkwartier ingezet. Een nieuw icoon op de plek van het Waddenkwartier, of 'special' zoals genoemd in PROloog, was destijds al voorzien: "Naast de gebiedsindeling zijn er enkele bijzondere punten gemarkeerd; de specials waaronder het werelderfgoedcentrum. Aan de ontwikkelingen voor deze locaties worden extra hoge kwaliteitseisen gesteld. Door de samenwerkingspartners (provincie Groningen, gemeente De Marne, SBB, Haven Lauwersoog, st. Zeehondencentrum en Stichting Werelderfgoedcentrum) is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld om het werelderfgoedcentrum te realiseren. Except heeft in opdracht van deze partners de brochure "Op weg naar een Waddenwereld" ontwikkeld. Hierin is aangegeven welke functies in het werelderfgoedcentrum worden gerealiseerd. Vervolgens is door het kwaliteitsteam Lauwersoog een structuurplan opgesteld "Stapel van Werelden".

Op basis van dit structuurplan en toetsingskader heeft de gemeente een bestemmingsplan opgesteld. De stichting Werelderfgoedcentrum heeft op basis van het structuurplan een architect geselecteerd. Dorte Mandrup heeft een ontwerp gemaakt dat in april 2018 is gepresenteerd. Na deze presentatie heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan

Waddenkwartier ter inzage gelegd. Tijdens de periode van terinzagelegging van het bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend.

De realisatie van het Werelderfgoedcentrum is de verantwoordelijkheid van de Stichting Werelderfgoedcentrum Waddenzee.

#### **4. Beoogd resultaat (of effect)**

Door het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier wordt het mogelijk om het Werelderfgoedcentrum te realiseren. De realisatie van het Werelderfgoedcentrum draagt bij aan het toeristisch aantrekkelijk maken van de haven van Lauwersoog. Daarnaast zorgt het voor een slecht weervoorziening in de hele regio. De doelstelling van de stichting WEC-W is het brengen van bewustzijn en bevestiging van de waarde van de Waddenzee als werelderfgoed en het Lauwersmeergebied aan een groot publiek. Om deze doelen te bereiken is een internationaal georiënteerd werelderfgoedcentrum een middel om dit te bereiken. De stichting heeft diverse nationaal en internationale contacten om dit doel te halen. Daarnaast moet het werelderfgoedcentrum bijdragen aan de duurzame economische ontwikkeling. De stichting heeft hiervoor samenwerking met de Exploitatie Haven Lauwersoog, Duurzame Haven Lauwersoog en de ondernemers van het manifest Lauwerskust. De realisatie van het werelderfgoedcentrum zal meer bezoekers naar het gebied trekken en zorgt voor extra werkgelegenheid. Door deze doelen hechten wij er waarde aan om het werelderfgoedcentrum te realiseren.

#### **5. Toelichting**

##### **5.1 Argumenten/motivering**

In de zienswijzen komen een aantal onderwerpen meerdere malen terug.

Het gaat om de volgende onderwerpen waar een zienswijze tegen is ingediend:

1. Bouwhoogte gebouw
2. Bouwvolume gebouw
3. Parkeren
4. Duisternis/lichthinder
5. Stikstof/AERIUS-berekening

In de bijgevoegde zienswijze nota wordt hier uitgebreid op ingegaan. Op basis hiervan worden de zienswijzen beantwoord. Zoals aangegeven in de inleiding zijn er nieuwe uitgangspunten opgesteld voor het (nieuw) ontwerp van het Werelderfgoedcentrum. Het gebouw wordt lager en heeft minder volume. Op basis hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan, zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De bouwhoogte van het gebouw wordt maximaal 20 meter +NAP. In het ontwerp bestemmingsplan was dit 30 meter + NAP.
- Het gebouw wordt niet gerealiseerd op palen maar op het bestaande maaiveld. Ook wordt er geen aflopend talud gerealiseerd.
- De vloeroppervlakte van het gebouw wordt in het vast te stellen bestemmingsplan vastgesteld op maximaal 8.000 m<sup>2</sup>. Op basis van het ontwerp bestemmingsplan Waddenkwartier was het mogelijk om een gebouw van 16.000 m<sup>2</sup> te realiseren. De presentatie van de architect Dorte Mandrup was hierop gebaseerd. De Stichting Werelderfgoedcentrum-W wilde een gebouw realiseren van 11.000 m<sup>2</sup>. Deze is later teruggebracht naar 10.000 m<sup>2</sup>. Doordat het hotel (zie hieronder) uit het programma van eisen is verdwenen en ook de horecavoorzieningen zijn verkleind kan worden volstaan met een maximale vloeroppervlak van 8.000 m<sup>2</sup>.
- De functie hotel (horecabedrijven van categorie 5) komt niet terug in de bestemming 'Gemengd' van het vastgestelde bestemmingsplan. In het hotel

was een campus voorzien ten behoeve van het zeehondencentrum voor het tijdelijke verblijf van internationale studenten. Om de campus ten behoeve van het zeehondencentrum ook in het vastgestelde bestemmingsplan mogelijk te maken is dit aan de bestemmingsomschrijving van lid 3.1, sub a, onder 5 toegevoegd.

- Het extra parkeerdek op de bestaande voorziening van Scheepstra Parkmanagement wordt uit het plangebied geschrapt. Deze was in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen voor de realisatie van parkeergelegenheid voor het Werelderfgoedcentrum. Uit de oplegnotitie van Sweco blijkt dat voor het WEC-W 267 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze worden gerealiseerd op het terrein van Rijkswaterstaat en bij de Robbengatsluis op het terrein van de provincie Groningen. Het algemeen parkeerbeleidsplan Lauwersoog zal later dit jaar aan de raad worden voorgelegd.

Deze aanpassing zijn door het kwaliteitsteam Lauwersoog onder supervisie van Unie Architecten verwerkt in een nieuw structuurplan/toetsingskader "Verbinding van Werelden". Het kwaliteitsteam is een samenwerking tussen de Unie Architecten en het provinciaal bouwheerschap. Hiermee wordt geborgd dat het te realiseren gebouw voldoet aan de welstand.

De stichting WEC-W en de architect hebben met dit structuurplan ingestemd.

Als de stichting WEC-W een omgevingsvergunning indient moet nog nadere informatie worden verstrekt over:

- Parkeerplan
- Voorkomen lichthinder (in relatie tot Dark Sky gebied en ecologie)
- Stikstof/Aeriusberekening. Uit de inmiddels uitgevoerde berekening blijkt dat realisatie mogelijk is zonder consequenties. De geldt voor aanleg als na realisatie.

#### *De governance structuur*

Zoals in de inleiding is aangegeven heeft de kwartiermaker ook gekeken naar de governance structuur. Er is aangegeven dat de stichting Zeehondencentrum Pieterburen een te dominante rol had in de stichting WEC-W. Dit leidt tot aanpassingen in de governance structuur te weten scheiding van vastgoed (in een B.V.) en content/het programma (in de stichting WEC-W). Hierbij is het mogelijke om mee te besturen bij substantieel financiële participatie. Zonder financiële participatie is het voor partijen mogelijk om mee te praten/adviseren over de content/programma in een nader uit te werken programmaraad en een wetenschappelijke raad. Dit wordt door de stichting WEC-W nader uitgewerkt.

Voor de uitvoering van het Werelderfgoedcentrum is € 24,6 miljoen nodig. De samenwerkende partijen hebben in december 2019 geconcludeerd dat het investeringsoverzicht sluit evenals de exploitatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het project geborgd.

## **5.2 Risico's**

Als de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het plan in eerste instantie worden voorgelegd aan de provincie . Dit in verband met de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. De provincie dient op grond van de Wro binnen zes weken te reageren of er sprake is van strijdigheid van de planwijzigingen met de Provinciale Verordening. Vervolgens wordt het plan gedurende zes

weken ter inzage gelegd. Iemand die een zienswijze heeft ingediend kan in die periode bij de Raad van State beroep instellen tegen het plan. Belanghebbenden die nog niet eerder hebben gereageerd, kunnen wel beroep instellen tegen de voorgestelde wijzigingen.

## **6. Financiële aspecten en wijze van dekking**

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Lauwersoog-Waddenkwartier heeft geen financiële gevolgen.

De gemeente is wel verantwoordelijk voor de plankosten en voor de inrichting van de openbare ruimte tussen het Werelderfgoedcentrum en de visafslag. In 2017 is door de toenmalige gemeente De Marne een investeringskrediet van 1 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de projectkosten en de inrichting van de openbare ruimte.

Wanneer er nu een doorstart wordt gemaakt is er een bedrag van k€800 budget noodzakelijk is voor de voorbereidingskosten.

Dit wordt veroorzaakt door:

1. de bestemmingsplanprocedure is opgeschort daardoor duurt het hele voorbereidingstraject veel langer dan geraamd. Voor de complete looptijd van 6 jaar worden er nu door de organisatie kosten gemaakt. Gedurende dit proces is de projectorganisatie actief geweest. De kosten zijn o.a. de inhuur van externen voor de projectorganisatie;
2. ook zijn er meerkosten gemaakt door het kwaliteitsteam voor het opnieuw opstellen van het structuurplan “verbindingen van werelden”;
3. kosten voor het opstellen van het aangepaste ontwerp bestemmingsplan t.b.v. gewijzigde vaststelling;
4. voor het creëren van draagvlak is een kwartiermaker aangesteld;
5. nadere onderzoeken waaronder parkeerbehoefte, stikstof/aeriusberekening.

Daarnaast is een budget nodig van k€ 1.000 voor de herinrichting van de openbare ruimte tussen het Werelderfgoedcentrum en de visafslag.

In het projectplan van de Stichting WEC zijn de totale kosten voor de buitenruimte geraamd op k 3.150. De stichting neemt hiervan k€ 2.150 voor haar rekening en de gemeente investeert dus k€ 1.000 in de openbare ruimte.

### Dekking:

Voor het totale project is k€ 1.800 nodig. De voormalig gemeente De Marne heeft k€ 1.000 investeringskrediet beschikbaar gesteld. Het restant van k€ 800 kan als volgt worden gedekt:

- voorgesteld wordt om de reeds gemaakt plankosten ter grootte van k€ 500 te dekken middels vrijval van de bij de Najaarsnota 2019 gevormde reserve Waddenkustopgave ter grootte van k€ 500
- het huidig beschikbare investeringskrediet van k€ 1.000 voor de herinrichting van de openbare ruimte wordt aangevuld met een krediet van k€ 300. De extra kapitaallasten die hier uit voortvloeien bedragen k€ 16 en worden gedekt uit vrijval van het structurele begrote budget in verband met erfpacht betalingen voormalige Nordshrimplocatie.

### Totale financiering van het Werelderfgoedcentrum:

De totale investering van het Werelderfgoedcentrum bedraagt k€ 24.600. De provincie betaalt k€ 5.000, het Waddenfonds k€ 9.600, het Zeehondencentrum k€ 9.000 en de gemeente k€ 1.000, waarmee de investeringskosten gedekt zijn. Er loopt nog een onderzoek naar de mogelijkheden om als gemeente een garantstelling te verlenen.

## **7. Inbreng belanghebbenden**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in voormalig gemeente De Marne gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn opgenomen in de zienswijzennota Bestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier en zijn voorzien van een voorgestelde beantwoording. Zie hiervoor bijgevoegde zienswijzennota Bestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier.

## **8. Vervolgtraject**

### **8.1 Uitvoering**

Als de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, zal het plan nog een keer gedurende zes weken ter inzage liggen voor beroep bij de Raad van State. Iemand die een zienswijze heeft ingediend kan in die periode bij de Raad van State beroep instellen. Belanghebbenden die nog niet eerder hebben gereageerd, kunnen wel beroep instellen tegen de vastgestelde wijzigingen.

### **8.2 Tijdsplan**

De stichting Werelderfgoedcentrum Waddenzee is verantwoordelijk voor de realisatie van het Werelderfgoedcentrum. De stichting heeft de volgende planning opgesteld:

- Voorlopig ontwerp gebouw en terrein april 2020
- Definitief ontwerp gebouw en terrein 1 augustus 2020
- Aanvraag omgevingsvergunning augustus 2020
- Aanbesteding bouwteam november 2020
- Uitvoering gereed ontwerp in bouwteam februari 2021
- Start bouw voorjaar 2021
- Oplevering bouw zomer 2022
- Inrichting en ingebruikname najaar 2022

Of deze planning wordt gehaald is afhankelijk van het wel of niet beroep (en eventuele voorlopige voorziening) instellen door belanghebbenden. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de dag na het aflopen van de beroepstermijn (behalve wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend). Indien er geen beroep is ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk.

### **8.3 Communicatie**

In de Noorderkrant, Staatscourant en op de website van de gemeente geven wij kennis van de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd. De stuurgroep partners worden per email op de hoogte gebracht over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **8.4 Evaluatie**

n.v.t.

**Bijlage(n):**

1. Bestemmingsplan Lauwersoog – Waddenkwartier
2. Zienswijzennota + bijlagen

Winsum, 4 februari 2019.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding