

Agendapunt : 09-049
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 8 september 2011
Naam opsteller : S. Plezier
Informatie op te vragen bij : S. Plezier
Portefeuillehouders : A. Hietbrink

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht

Aan de raad,

Beslispunt: Vaststellen het bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht (bijlage I), inclusief de nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage II) op basis van artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het voorstel behelst de vaststelling van het bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht

Aanleiding

De planherziening kent een lange voorgeschiedenis.

Op 27 januari 2004 is het "Plan van aanpak herziening bestemmingsplannen" vastgesteld. Besloten is dat *alle* bestemmingsplannen dienen te worden herzien. Voornaamste reden is dat de meeste bestemmingsplannen in de gemeente Bergen sterk verouderd zijn. Veelal ook ouder dan de verplichte 10 jaar (een bestemmingsplan moet bij wet eens in de 10 jaar worden herzien). Met het oog op de gewijzigde Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de herzieningsverplichting nog belangrijker, aangezien in een gebied waar een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan 10 jaar vanaf 1 juli 2013 geen leges meer mogen worden geheven voor te verlenen bouwvergunningen. Een actueel bestemmingsplan biedt voorts rechtszekerheid en duidelijkheid naar burgers, bedrijven e.d. Het bestemmingsplan- immers het enig juridisch bindend ruimtelijk plan dat bestaat- schept rechten en plichten waar een ieder zich op kan beroepen. Beleid van zowel gemeente als hogere overheden dient uiteindelijk zijn neerslag te vinden in het bestemmingsplan. Dit kan vele onderwerpen inhouden- van erfbouw, horeca en toeristisch beleid tot landelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie, archeologie en water. In het bestemmingsplan worden al deze sectoren afgewogen- het bestemmingsplan is derhalve facetbeleid bij uitstek. Het vormt tevens de belangrijkste grondslag op basis waarvan de inwoners bouwtitels en gebruiksvergunningen kunnen verkrijgen.

Procedure tot zover

Het bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht kent een andere procedure dan de overige bestemmingsplannen van de 1^e en 2^e tranche. De raad heeft in het kader van onderhavig bestemmingsplan besloten geen nota van uitgangspunten te laten opstellen en geen klankbordgroep te raadplegen. Reden hiervoor was dat het gebied is gelegen in een beschermd dorpsgezicht en geen vergunningen kunnen worden verleend zolang er geen nieuw bestemmingsplan ligt. De raad heeft m.a.w. aangegeven het maken van het bestemmingsplan te bespoedigen. In het verlengde daarvan zijn in dit plan, in afwijking van andere plannen, enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 28 augustus 2008 conform de gemeentelijke inspraakverordening als voorontwerp vanaf gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is het plan toegestuurd aan overlegpartners en bestuursinstanties in het kader van het (toenmalig) artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) overleg. Er zijn 21 inspraakreacties ingediend.

Op 9 februari 2010 is het voorontwerp behandeld in de commissie Bestemmingsplannen. De commissie is akkoord gegaan met het voorontwerp, maar had nog veel vragen. Deze vragen zijn door het college op 16 maart 2010 per memo beantwoord.

Hierop volgend is het voorontwerp vastgesteld als ontwerp bestemmingsplan en is de formele procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 januari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 42 zienswijzen ingediend.

Op 29 juni 2010 is de horecanota vastgesteld. De horecanota is in het bestemmingsplan verwerkt.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de planregels en de plankaarten. Het plangebied is het gebied rond de ruïnekerk en wordt begrensd door de grenzen van het beschermd dorpsgezicht in enkele gevallen aangevuld met een stukje achtertuin omdat anders individuele percelen doorsneden zouden worden.

Het bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Bergen Centrum uit 1977.

Belangrijkste aspecten van het bestemmingsplan

Ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen betreffen Karel de Grootelaan 6 (Cha Cha), Oude Prinsweg 23 (het oude postkantoor voor en achter) en Kleine Dorpsstraat 4 (Palermo).

Karel de Grootelaan 6

Het perceel is bestemd ten behoeve van horecadoeleinden in maximaal categorie 3. In het vigerend bestemmingsplan ligt op de gronden een horecabestemming met de nadere aanduiding restaurant. Het pand wordt al jarenlang gebruikt als discotheek. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gebruik positief bestemd. Dit is conform de vastgestelde horecanota. Bij het vaststellen van de horecanota heeft uw raad een motie aangenomen. De tekst van de motie luidde: "onderzoek te doen naar de (juridische) mogelijkheden om de gedoogbestemming van de H3 functie van Cha Cha om te zetten naar een "gewenste bestemming" voor de woonomgeving". Uw raad wilde voor vaststelling van het bestemmingsplan inzicht hebben in de gevolgen als zij besluit de H1 bestemming uit het vigerend bestemmingsplan te handhaven. Die gevolgen zijn inzichtelijk gemaakt in een memo van 12 april 2011, welke aan uw raad is verzonden en wij hier voor de volledigheid nogmaals bijvoegen. Ons inziens is een H3 bestemming op deze locatie wenselijk en aanvaardbaar.

Samenvattend kan worden aangegeven dat ter plaatse een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden met als doel te beoordelen of de H3 inrichting voldoet aan de geluidseisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek blijkt dat het geluidniveau toelaatbaar is voor de exploitatie als discotheek. De MRA bevestigt dat de uitgevoerde metingen als voldoende kunnen worden geaccepteerd. Hiermee is het opnemen van een H3 bestemming in het bestemmingsplan op objectieve gronden mogelijk. Dit geeft geen onacceptabele hinder voor de omgeving. Daarbij is de bestemming van de naastgelegen woning eveneens mogelijk.

Oude Prinsweg 23

Aan de voorzijde, het oude postkantoor, is de bestemming GD(1) opgenomen met de aanduiding horeca 1. Ook voor dit perceel is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Onderzoek, door de MRA getoetst, wijst ook hier uit dat er geen sprake is van onacceptabele hinder voor de omgeving. Overigens is de huidige eigenaar voornemens een brasserie/restaurant te beginnen in de huidige bebouwing, waarbij geen sprake zal zijn van een uitbreiding. Overigens, weliswaar los van het bestemmingsplanspoor, heeft het college recent besloten strenger te handhaven op openingstijden, gebruik van terrassen en eventuele andere vormen van overlast “door” de horeca ter bevordering van de leefbaarheid in de kernen.

Aan de achterzijde van het oude postkantoor is eveneens een GD(1) bestemming met de aanduiding horeca 1 opgenomen. Door de huidige eigenaar is hiertegen een zienswijze ingediend. De eigenaar wil een winkelfunctie op de begane grond realiseren met daarboven woningen. Ons college kan zich vinden in deze gedachte, maar is het niet eens met de door de indiener van de zienswijze gewenste bouwmassa. De bebouwing moet zich concentreren achter het perceel Oude Prinsweg 23 en mag er niet toe leiden dat de zichtlijnen vanaf en naar de ruïnekerk en vice versa vervallen. Daarnaast mag de bebouwing er niet toe leiden dat de ter plaatse aanwezige monumentale kastanjes dienen te worden verwijderd.

Kleine Dorpsstraat 4

Op dit perceel wordt de horeca bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Ter plaatse zullen 11 woningen worden gerealiseerd waarvan 4 in de sociale (huur)sector. Er is sprake van een gewijzigde situatie qua bebouwing, maar ook van gebruik. De bebouwing neemt ter plaatse toe, maar wonen is een rustigere functie. Ondanks de veranderingen is ons college van mening dat het bouwplan aanvaardbaar is. De toename aan bebouwing is door de welstandscommissie beoordeeld en positief bevonden.

Parkeren

De drie hierboven genoemde ontwikkelingen genereren een parkeerbehoefte. Uitgangspunt op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid is het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerbehoefte ook in de openbare ruimte worden opgelost. Het huidige gebruik mag hierbij worden verrekend.

De ontwikkelingen genereren per saldo een parkeervraag. De oplossing voor het parkeren kan voor een deel gevonden worden in de herinrichting van de parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat en achter Breelaan 3. In een breder perspectief, uitgaande van een groter gebied, is ruimte voor de overige parkeermogelijkheden. Daarbij komt dat de concrete situatie (het streven naar een levendig gebied zoals verwoord in de horecanota en de detailhandelsstructuurvisie) aanleiding geeft om de parkeeroplossingen te vinden in een ruimer gebied.

Met de initiatiefnemers van de ontwikkelingen zullen voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomsten worden gesloten welke erop toezien dat de initiatiefnemers voor 100% bijdragen aan de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen. Indien de ondernemers hiertoe niet bereid zijn is het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar en kunnen de ontwikkelingen niet worden meegenomen.

Kleinere ontwikkelingen

Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere ontwikkelingen. Deze mogen vanuit het oogpunt van de indieners van zienswijzen zeker niet gebagatelliseerd worden, maar zijn kleiner dan de drie hierboven genoemde.

Het betreft een uitbreiding van het bouwvlak van het perceel Oude Prinsweg 9 (Fabels) met 30 m² zonder dat het gebruik wijzigt. Deze uitbreiding is getoetst op de milieunormen en leidt vanuit milieuhygiënische oogpunt niet tot onacceptabele overlast.

Op het perceel Oude Prinsweg 13 (Summum) wordt het bouwvlak vergroot ten behoeve van een vergroting van de winkel met 1 bouwlaag. Zowel functioneel als ruimtelijk past dit in het gebied.

Ook voor de kleinere ontwikkelingen geldt dat met de initiatiefnemers contractueel wordt overeengekomen dat de initiatiefnemers 100% bijdragen in de parkeerkosten.

Voor het overige wordt uw raad verwezen naar de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en de toelichting op het bestemmingsplan.

2. ***Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?***

Een vastgesteld bestemmingsplan.

3. ***Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?***

☒ raadsbevoegdheid

4. ***Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?***

Naast de gemeente: inwoners plangebied, bedrijven, Holland, eigenaren en gebruikers van het plangebied.

5. ***Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?***

De raad kan het bestemmingsplan (op onderdelen) gewijzigd vaststellen. Het risico hiervan is dat grote wijzigingen kunnen leiden tot beroepsschriften e/o schadeclaims.

6. ***Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?***

Na het vaststellingsbesluit van de raad wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, Duinstreek, Bergens Nieuwsblad en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners (art. 3.1.1. Bro). De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroepsschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel beroepsschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepsschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de beroepsprocedure.

7. ***Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?***

De benodigde middelen zijn reeds in de begroting opgenomen.

8. ***Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?***

Zie boven

Bijlagen:

- I. Vast te stellen bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht
- II. Nota van beantwoording zienswijzen inclusief ambtshalve wijzigingen
- III. Memo Cha Cha

Bergen, 31 mei 2011

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester