

Bewonersvereniging Bergen Centrum

Opgericht 10 augustus 2007

Secr.: Y. Bos Eijssen, Karel de Grotelaan 7, 1861 KH Bergen, 072-5896342

Aan College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bergen 09ip.12513 15/09/2009
Postbus 175
1860 AD Bergen

Gemeente Bergen

Afdeling: ONTW-V
Kopie aan: GRIF

Bergen: 10 september 2009

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan Nieuw Kranenburg projectnr.022.00.02.33.04
Ons kenmerk: wg groen/ybe 018

Geacht College,

Wij verwijzen hiermee tevens naar onze brief van 10 maart, uw ontvangstbewijsnr. 2009-03198 met daarin onze reactie ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Museaal Centrum.

In deze brief gaven wij reeds eerder aan dat wij het uitermate belangrijk vinden, dat het karakter van het bestaande - oude - pand, hetgeen bepaald wordt door gebouw en tuin tezamen, wordt gehandhaafd. Dit aspect wordt overigens door uzelf als essentieel aangegeven in de vermelde randvoorwaarden 'museum in samenhang met tuin'(pag. 27)

Onze zienswijze is daarmee een logisch vervolg, namelijk:

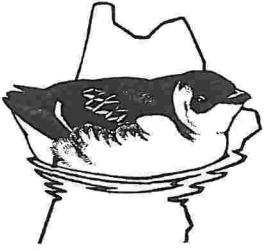
Het gehele, karakteristieke vooraanzicht - erfgrens tot perceelgrens voorzijde van het bestaande Kranenburghgebouw - wordt bepaald door gebouw in samenhang met tuin. Deze samenhang – gebouw en tuin – dient ons inziens dan ook behouden te blijven.

Auto's dienen in onze optiek dan ook buiten dit vooraanzicht geparkeerd te worden, dit in tegenstelling tot uw ontwerp bestemmingsplan, waarbij ons inziens een te omvangrijk deel van de voortuin wordt opgeofferd voor een parkeerterrein. Door het parkeerterrein op te schuiven, bijvoorbeeld meer richting de Noordoosthoek, kunt u hieraan voldoen. De monumentale rododendrons kunnen daarmee worden gespaard.

Met hoogachting,

Voorzitter BBC
Ted Brouwer

Namens werkgroep Groen BBC
Yvon Bos Eyssen



Vogelwerkgroep Alkmaar en omstreken

Secretariaat: Dijk 6 1721 AE Langedijk tel. 0226-320201

Alkmaar, 26 augustus 2009

Aan burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen NH

Betreft: Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan "Bergen- Nieuw Kranenburg".

Gemeente Bergen	
Ingekomen:	28 AUG 2009
Ontvangsbureau nr.:	Reg.nr 0911637
Uitsluiting:	BOBB
Aantal vergaderingen:	
Sector:	EURO
Thema:	
Bevoegdheid:	

Geacht college,

Bij het Ontwerpbestemmingsplan "Bergen- Nieuw Kranenburg" liggen enkele rapporten terinzage, die betrekking hebben op de natuurwaarden in het betreffende gebied en in het aangrenzende Natuurbeschermingswet (NB)-gebied. Zowel in het Advies Natuurwaarden als in de Voortoets NB-wet wordt bij het hoofdstuk vogels het ontbreken van gedetailleerde gegevens vermeld en wordt deze soortengroep afgedaan met wat algemene gegevens. Dit duidt op broddelwerk van het betreffende bureau en op nalatigheid bij uw organisatie. In 2005 hebben leden van de Vogelwerkgroep (VWG) Alkmaar het Bergerbos inclusief Het Oude Hof, Maesdammerhof en Kranenburgh geïnventariseerd op broedvogels en dit gepubliceerd (Roobeek & Tamis 2005).

Binnen uw organisatie is dit verslag bekend, want de broedvogelgegevens zijn wel vermeld in het rapport "Inventarisatie Oude Hof Bergen NH", dat gebruikt wordt bij de huidige werkzaamheden rond Het Oude Hof.

Wat Kranenburgh betreft, zullen de door de VWG vergaarde gegevens geen andere conclusies opleveren, en uw voornemen niet in de weg staan.

Ten aanzien van de Voortoets NB-wet komen wij op grond van de door ons verzamelde gegevens tot een geheel andere conclusie. In ons broedvogelverslag is o.a te lezen, dat het huidige gebruik al een aantoonbaar nadelige invloed heeft op de broedvogels. De in de Voortoets genoemde bezoekersaantallen zijn puur giswerk en door geen enkel onderzoek te staven. Voor ons is wel duidelijk, dat elke toename in bezoekersaantallen (al of niet met de auto) een verdere druk op de aanwezige natuurwaarden zal betekenen.

In onze zienswijze, die wij 9 maart naar u hebben verzonden, hebben wij bovendien het voorkomen vermeld van de groene specht als broedvogel in dit gebied. Deze specht staat als kwetsbaar op de Nederlandse Rode Lijst en verzamelt zijn voedsel, dat grotendeels uit mieren en hun poppen bestaat, op grasvelden, zoals die tegenover Kranenburgh. Aanleg van een parkeerplaats heeft dan wel degelijk tot gevolg, dat een wezenlijk kenmerk wordt aangetast. De aanleg van extra parkeerplaatsen op deze plek gaat vooralsnog niet door, maar dit neemt niet weg, dat wij de conclusie, zoals die in de Voortoets staat niet onderschrijven.

Het huidige autoverkeer op en rond Het Oude Hof zorgt nu al, door het her en der parkeren, voor schade aan bermen en bomen in het natuurgebied. Iedere verdere toename zal deze problemen verergeren. De vogelstand in het betreffende gebied wordt nu al sterk beïnvloed door de recreatie. Struweelvogels en soorten, die op of nabij de bodem broeden, zijn sterk achteruitgegaan of zelfs verdwenen als gevolg van de recreatiedruk. Verdere uitbreiding, hoe gering ook, zal deze druk verhogen en een verdere achteruitgang inhouden.

Er zijn, als gevolg van de veranderingen op Kranenburgh, wel degelijk negatieve gevolgen te verwachten op de beschermde waarden in het kader van de habitatrichtlijn en dan op de vogelstand in het bijzonder.

Hoogachtend namens het bestuur van de Vogelwerkgroep Alkmaar e.o,



H. Smit, voorzitter

p/a Emmastraat 43a, 1814DM Alkmaar

Literatuur

Roobeek, K & A. Tamis. 2005. De broedvogels van het Bergerbos in 2005. De Kleine Alk 23(3): 2-12.



Afdeling: ONTW-V

Kopie aan: GRIF

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders en
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

15 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geacht(e) College en Gemeenteraad,

Hierbij dien ik, A.M. Zondervan, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Komlaan 6 de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1. Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;

-
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
 - *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
 - *vergaderingen;*
 - *trouwceremonies;*
 - *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel

hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

“Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden.”

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *“ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.”*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit. Alleen al hierdoor zal voor omwonenden het woongenot ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige. De huidige historische bebouwing zal figuurlijk worden overschaduwed door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is, zal verloren gaan.

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diverse voorlichtingen is aangegeven, dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als omwonenden weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij hebben ernstige twijfels over uw mededeling inzake uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken en eventueel de omwonenden de gelegenheid te geven extern onderzoek te laten doen. Deze punten gelden eveneens voor de onderzoeken betreffende archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven, dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en dat het plan in het kader van de status van de huidige bebouwing als rijksmonument hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van de Wet Openbaar Bestuur zou ik graag de stukken zien waar dit uit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

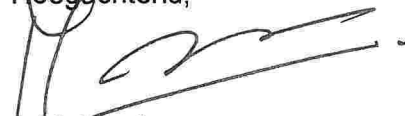
Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening is gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Bij de genoemde planschade is nog geen rekening gehouden met overige omwonenden zoals bijvoorbeeld aan de Kerkelaan de even nummers en nog een aantal percelen aan de Hoflaan. In een eerder stadium heeft de gemeente bij monde van de burgemeester aangegeven, dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht het ontwerpbestemmingsplan echter toch worden vastgesteld dan maken wij nu reeds voor alsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Hoogachtend,



A.M. Zondervan

.....

Gemeente Bergen



09ip.12544 16/09/2009

Afdeling: ONTW-V

Kopie aan: GRIF

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders en
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

15 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geacht(e) College en Gemeenteraad,

Hierbij dien ik, G.J. van Leersum, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Komlaan 8, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1. Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;

-
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
 - *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
 - *vergaderingen;*
 - *trouwceremonies;*
 - *atelier;*”

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Dorpskern Zuid” is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

“Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten).”*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming “Tuin” gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium (“gerelateerd aan kunst” is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel

hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

“Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden.”

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *“ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.”*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit. Alleen al hierdoor zal voor omwonenden het woongenot ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige. De huidige historische bebouwing zal figuurlijk worden overschaduwd door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is, zal verloren gaan.

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diverse voorlichtingen is aangegeven, dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als omwonenden weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij hebben ernstige twijfels over uw mededeling inzake uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken en eventueel de omwonenden de gelegenheid te geven extern onderzoek te laten doen. Deze punten gelden eveneens voor de onderzoeken betreffende archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven, dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en dat het plan in het kader van de status van de huidige bebouwing als rijksmonument hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van de Wet Openbaar Bestuur zou ik graag de stukken zien waar dit uit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening is gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Bij de genoemde planschade is nog geen rekening gehouden met overige omwonenden zoals bijvoorbeeld aan de Kerkelaan de even nummers en nog een aantal percelen aan de Hoflaan. In een eerder stadium heeft de gemeente bij monde van de burgemeester aangegeven, dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht het ontwerpbestemmingsplan echter toch worden vastgesteld dan maken wij nu reeds voor alsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Hoogachtend,

b/a 

G.J. van Leersum

Afdeling: ONT - VKopie aan: Raad

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, S. Beuker, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de kerkelaan, 8, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburg worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;*
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- educatie gerelateerd aan kunst;*
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- vergaderingen;*
- trouwceremonies;*
- atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin" en "ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000m³, zal de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige. Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is, zal verloren gaan.

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diverse voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan Met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna terplaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels aan uw mededeling inzake uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken u de door u gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van de Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor veel woningen in de directe omgeving tot aanzienlijke planschade zal leiden , variërend van 4 tot 6%.

Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert voor mijn woning aan de Kerkelaan nr 8 , ruim Euro 20.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro.

Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

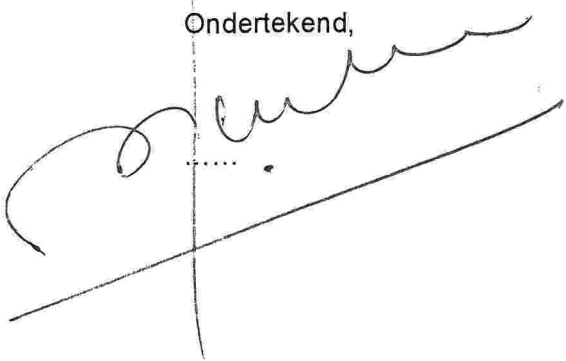
Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het Ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening is gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonenden. In een eerdere uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Beukes', written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

S. Beukes
Kerklaan 8
1861 ER Bergen



09ip.12516

15/09/2009

Afdeling: ONTW-VKopie aan: GRIP

Aan:

De gemeenteraad van Bergen
 postbus 175
 1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, *S. Beuker*, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de *Kerkelaan, 8*, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburg worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.



2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- *museale tentoonstellingen;*
- *podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
- *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- *vergaderingen;*
- *trouwcereemonies;*
- *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin" en "ad 3. De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmasa bovengronds van circa 6000m³, zal de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime Omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van Circa 10.000m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als Het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de Nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is, zal verloren gaan.

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diverse voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan Met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna terplaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels aan uw mededeling inzake uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken u de door u gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het Plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering Van zal ondervinden. In het kader van de Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor veel woningen in de directe omgeving tot aanzienlijke planschade zal leiden , variërend van 4 tot 6%.

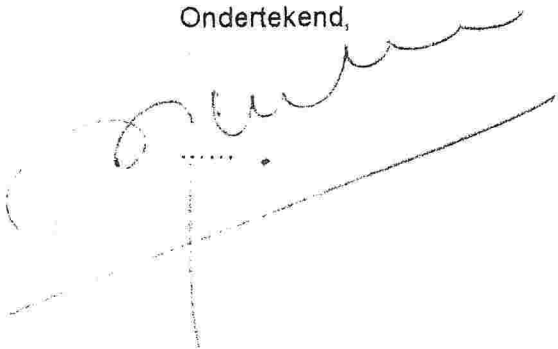
Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert voor mijn woning aan de Kerkelaan nr 8 , ruim Euro 20.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro.

Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,



S. Benkes
Kerkhulst 2
1861 ER Bergen

Gemeente Bergen



09ip.12477

15/09/2009

Afdeling: OMTW - V

Kopie aan: -----

Gemeenteraad Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN N.H.

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik ,J.H. Ultee, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 7, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.



2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- *museale tentoonstellingen;*
- *podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
- *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- *vergaderingen;*
- *trouwceremonies;*
- *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.



De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muzikoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *"ad 3. De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast. Ook met betrekking tot overlast als gevolg van bijvoorbeeld zwerfvuil is geen rekening gehouden.



2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmasa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

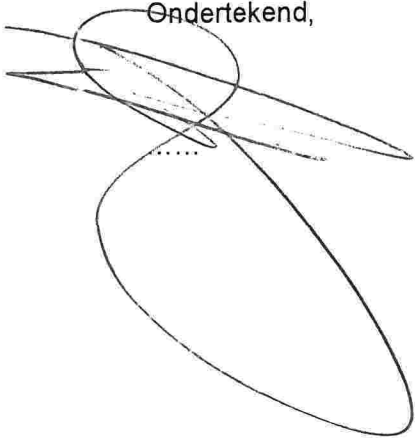
Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.



2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Afdeling: OVV - VKopie aan: Raad

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, J.H. Ultee, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 7, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburg worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- *museale tentoonstellingen;*
- *podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
- *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- *vergaderingen;*
- *trouwceremonies;*
- *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburg.

1. *Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
2. *Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
3. *Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
4. *Kunsteducatie jeugd.*
5. *Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
6. *Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
7. *Horeca en zalenverhuur.*
8. *Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
9. *Beeldentuin.*
10. *Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
11. *Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin" en "ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast. Ook met betrekking tot overlast als gevolg van bijvoorbeeld zwerfvuil is geen rekening gehouden.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmasa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

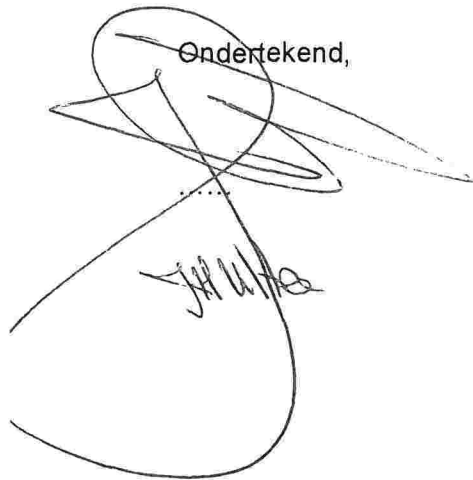
Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is written over the text 'Ondertekend,'.

**Ir. P. Boosman**

Kerkelaan 9
1861EA Bergen
Tel: 072 5895439

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

13 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Bergen Nieuw- Kranenburgh

Geachte dames en heren,

Hierbij dien ik, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 9, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuw Kranenburgh in, zoals deze ter visie is gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1. Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;
- educatie gerelateerd aan kunst;
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);
- vergaderingen;
- trouwceremonies;
- atelier;"

J

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, met name 's avonds laat en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

“Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden.”

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *“ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.”*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als veel minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

2.5 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de omgeving, waaronder de mijne, tot aanzienlijke planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

2.6 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld.

3 Opmerking:

Gezien het voorgaande, kunt U te zijner tijd een planschade claim van mij tegemoet zien.

Vertrouwend dat U bij de beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Kranenburgh met mijn visie zult rekening houden teken ik,

Hoogachtend,

.....


antw - V

Raad

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, _____, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de _____, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;*
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- educatie gerelateerd aan kunst;*
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- vergaderingen;*
- trouwceremonies;*
- atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeerverziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *"ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast. Ook met betrekking tot overlast als gevolg van bijvoorbeeld zwartvuil is geen rekening gehouden

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu voorsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,

..... 

F. Liet
Kerkelaan 11
1861 EA Bergen.



Afdeling:-----

Kopie aan:-----

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.



Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, **D.ZAAL**, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de **KEAKELAAN 1**, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;*
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- educatie gerelateerd aan kunst;*
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- vergaderingen;*
- trouwceremonies;*
- atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *"ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

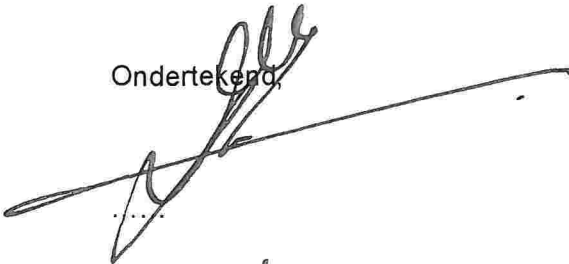
Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,



D. ZAAL
KERKELAAN 1
1861 EA BERGEN
TEL. 072-5894114
E-MAIL: LO ZAAL @ HET NET. NL

Afdeling: ONTW-VKopie aan: gif

Aan:
De Gemeenteraad van Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen.



Bergen Nh, 13 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg

Hierbij dien ik J.B.N.Kat, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 3 de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1. Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

- "een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:*
- museale tentoonstellingen;
 - podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;

iD

-
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
 - *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
 - *vergaderingen;*
 - *trouwcereemonies;*
 - *atelier;*"

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

- "Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.*
- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
 - 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
 - 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
 - 4. Kunsteducatie jeugd.*
 - 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
 - 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
 - 7. Horeca en zalenverhuur.*
 - 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
 - 9. Beeldentuin.*
 - 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
 - 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel

hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

“Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muzikoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden.”

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *“ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.”*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn.



2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

2.5 Economische uitvoerbaarheid en planschade


Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

2.6 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld.

Ondertekend,



J.B.N. Kat
Kerkelaan 3
1861EA Bergen

bylage: Risico analyse planschade dd. 2 sept. 2009 (10 pagina's)

Gemeente Bergen



09ip.12643

17/09/2009

Afdeling:-----

Kopie aan:-----

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, ^{NC} Remmelzwaaf ^{de Nieuw Kranenburg} eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 12, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- *museale tentoonstellingen;*
- *podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
- *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- *vergaderingen;*
- *trouwceremonies;*
- *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburg.

1. *Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
2. *Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
3. *Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
4. *Kunsteducatie jeugd.*
5. *Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
6. *Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
7. *Horeca en zalenverhuur.*
8. *Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
9. *Beeldentuin.*
10. *Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
11. *Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *"ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

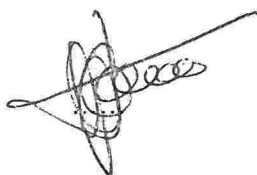
Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend, dd 16-9-09



NC Remmelwaal



HH Heemink



Afdeling:-----

Kopie aan:-----

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, RIETVELD, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de KONTLAAN 4 TE BERGEN, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;*
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- educatie gerelateerd aan kunst;*
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- vergaderingen;*
- trouwceremonies;*
- atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *"ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,



DRS R. RIETVELD

KONLAAN 4

1861 EG BERGEN (NH)

072-888 1313

Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen

1

Gemeente Bergen



09ip.12575

16/09/2009

Aan de gemeenteraad van Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Afdeling:-----

Kopie aan:-----

Bergen(NH), 15 september 2009

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan
Bergen Nieuw-Kranenburg,
Zienswijze

Geachte dames en heren,

Graag geven wij u onze zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Bergen Nieuw-Kranenburg'.

In deze 'verzendbrief' geven wij een aantal overwegingen die weliswaar niet direct op het bestemmingsplan van toepassing zijn, maar wel degelijk van belang voor de achtergrond van het plan, ook in financiële zin.

In de bijlage vindt u onze zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zelf.

Los van de vraag of alle in de Inleiding van het ontwerpbestemmingsplan genoemde participanten van harte meedoen in de plannen voor het Centrum voor Kunst en Cultuur, doemt wel de vraag op wat er gaat gebeuren met de door het Museum Het Sterkenhuis en het KCB/SKB te verlaten panden.

Het laatstgenoemde is betrokken bij de planvorming voor 'Mooi Bergen' en staat dus op de nominatie gesloopt te worden. De vraag is gewettigd hoeveel een te slopen pand op de markt voor onroerend goed zal opbrengen. Zijn daarvoor geïnteresseerde partijen? Zo ja, wat gebeurt er gedurende de tijd tussen de verhuizing van KCB/SKB naar Nieuw-Kranenburg en de voorgenomen sloop? Of wordt het 'leegstand'? Dat laatste is ongewenst in het centrum van het dorp.

Museum Het Sterkenhuis is gevestigd in een monumentaal pand met bijbehorende tuin nabij de Ruïnekerk in het beschermd Dorpsgezicht. Een beeldbepalend pand op deze plek. Wat staat daarmee te gebeuren? Een pand dat niet gebruikt wordt zal snel verpieteren!

Tegen een andere bestemming voor het pand dan de huidige zal onzerzijds uitdrukkelijk bezwaar worden gemaakt.

Eigenlijk betreuren wij het dat een 'historisch museum' als het Sterkenhuis 'moet' worden gehuisvest in een museum dat in essentie bestemd is voor allerlei kunstuitingen. Het wil ons voorkomen dat een historisch museum daarbij 'een vreemde eend in de bijt' is.

De voorgaande overwegingen spelen tenminste op indirecte wijze een rol bij het bestemmingsplan voor Nieuw-Kranenburg. In feite zouden deze aspecten in het bestemmingsplan meegenomen moeten worden ten einde een goed beeld te doen ontstaan over het plan. Wij missen dit node!

De inleiding van de toelichting van het bestemmingsplan is uitermate ambitieus. Naast de bestaande activiteiten van de 'participanten' denkt men ook aan podium- en educatieve functies, alsook een functie als ontvangstruimte, vergaderingen, trouwceremonies, een atelier, etc. Dit legt een zware wissel op het aanwezige bestand van vrijwilligers. Zijn deze bereid aan deze uitbreiding van activiteiten mee te werken, of wordt de veel grotere schaal van nieuwe gebouw en activiteiten juist een rem op die vrijwillige medewerking?

En: is de beschikbare ruimte zodanig dat al deze activiteiten ongestoord naast elkaar kunnen plaatsvinden?

Een groot gebouw neerzetten is één, maar een goede exploitatie vraagt ook -zeker op deze schaal en met deze ambities- een goede financiële onderbouwing. De paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid'



geeft daarover geen inzicht. Het 'Dekkingsplan' (bijbehorend onderzoek) zou dit wel moeten geven. Wij hopen het van harte!

Er wordt een maximaal aantal bezoekers van 30.000 per jaar verwacht. Waarop is deze verwachting gebaseerd? In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog een aantal van 50.000 bezoekers verwacht na 5 jaar. Hoe realistisch zijn deze cijfers? Is dit 'natte vingerwerk', of gebaseerd op een goede marktanalyse?

Een vraag die hierbij opwelt is: hoe veel bezoekers tellen de drie afzonderlijke instellingen, Museum Kranenburgh, het Sterkenhuis en het KCB/SKB op dit moment?

Als de nagestreefde ambities op de diverse terreinen gehaald worden, lukt dit alleen met grote aantallen bezoekers. Er zullen exposities van een zodanige kwaliteit moeten worden binnengehaald, dat zich vergelijkingen opdringen met bijvoorbeeld het Singermuseum. Als er dan openingen zijn, of grotere aantallen bezoekers in een laatste week, dan is het evident dat de parkeerplaatsen op 'eigen terrein' zwaar tekort zullen schieten. Welke oplossing wordt dan gekozen?

Wij pleiten voor een integrale visie op parkeren in het centrum van het dorp in het algemeen en voor Nieuw-Kranenburg in het bijzonder.

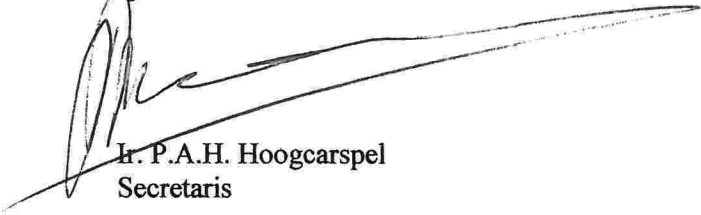
Kortom er zijn vragen. De bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggende 'bijbehorende onderzoeken' geven hierover niet steeds voldoende informatie.

Zoals uit de opmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt (zie bijlage) zijn ook de verrichte inventarisaties op het gebied van flora en fauna nog onvoldoende. Naar onze mening dienen deze te worden uitgebreid en aangevuld. Met name vragen wij aandacht voor de teloorgang van een deel van de tuin van Kranenburgh. Zijn hiervoor compenserende dan wel mitigerende maatregelen in het vooruitzicht?

Wij vragen u dan ook met nadruk zowel aan de hiervoor gestelde vragen als aan onze op- en aanmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldige aandacht te willen besteden.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


Mr. G.D. Smith
Voorzitter


H. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

Bijlage: zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Kranenburg

Kopie aan: College van burgemeester en wethouders

Ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Kranenburg
Zienswijze
(Bijlage bij verzendbrief)

Op 10 maart 2009 stuurden wij aan het college van burgemeester en wethouders een reactie op het Voorontwerpbestemmingsplan 'Museaal Centrum Bergen Kranenburgh'.

Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Bergen Nieuw-Kranenburg' wijkt in sterke mate af van het voorontwerp. Dit neemt niet weg dat een aantal punten opnieuw dienen te worden genoemd, omdat daaraan tot nu toe geen aandacht is besteed.

Ons commentaar geven wij puntsgewijs en doorgaans in de volgorde van Toelichting en Regels.

1. Hoofdstuk 2 (Analyse van het plangebied) geeft ons geen aanleiding tot opmerkingen, behalve de opmerking die wij reeds in maart maakten, dat de bomenstructuur van de Hoflaan niet toelaat dat daarop nog meer afslaand autoverkeer gaat ontstaan naar uitgebreide parkeerfaciliteiten.
2. Hoofdstuk 3 (Beleid). Huize Kranenburgh heeft als Rijksmonument een bepaalde waarde – mede door de bijbehorende tuin. Door hier nu een substantieel deel te gaan bebouwen en voor een deel te bestemmen als parkeerterrein, doet dit afbreuk aan deze waarde. Met name het parkeerterrein roept bij ons sterke weerstand op; naar onze mening dient de tuin in zijn huidige vorm zoveel mogelijk te worden gespaard, teneinde de historische context van huis en tuin te bewaren.
3. In dit hoofdstuk 3 worden vele rijks- en provinciale nota's genoemd. Verzuimd wordt evenwel aan te geven welke relatie deze nota's hebben tot de onderhavige planvorming. Merkwaardig genoeg ontbreekt in deze opsomming de Flora- en Faunawet en het Natuurmonument 'De Duinen van Bergen'. Direct ten zuiden van Kranenburgh valt het Maesdammerbos binnen het laatst genoemde Natuurmonument, terwijl de Flora- en Faunawet ook op het terrein van Kranenburgh van toepassing is.
4. Onder de kop 'Gemeentelijk beleid' worden drie nota's genoemd die evenwel nauwelijks specifieke informatie geven over een bundeling van instellingen zoals hier beoogd. Alleen het Groenstructuurplan geeft een 'handvat'. Met name worden de lommerrijke lanen, waaronder de Hoflaan genoemd. Verzuimd wordt evenwel aan te geven of binnen het gemeentelijk beleid ook sprake is van mogelijke compensatie (dan wel mitigerende maatregelen) voor de teloorgang van een deel van de tuin van Kranenburgh door de nieuwbouw en het geplande parkeerterrein. Waar wordt deze teloorgang gecompenseerd? Worden ergens maatregelen getroffen die de kwaliteit van de groene omgeving kunnen verbeteren, zodat op die wijze aan het verlies van groen/natuur wordt tegemoetgekomen?
5. Het onderdeel Ecologie (pagina 20 t/m 22) is thans beter onderbouwd dan bij het voorontwerp-bestemmingsplan. Echter, het 'Advies Natuurwaarden' geeft ook aan dat de *'veldbezoeken niet in de meest optimale seizoenen zijn uitgevoerd'*. Er is dus nog geen compleet beeld weergegeven; zeker niet als ook wordt bedacht dat slechts op twee dagen veldbezoeken zijn gemaakt! Veel te weinig!

Al in maart heeft de Vogelwerkgroep Alkmaar e.o. gewezen op het voorkomen van de Groene specht. Dit is een 'Rode lijst-soort'. Deze vogel ontbreekt in de gemaakte inventarisatie. Ook is de tuin van Kranenburgh een deel van het foerageergebied en territorium van de in de omgeving voorkomende roofvogels, waaronder de Bosuil en Buizerd. Daarom dient naar onze mening nog nadere informatie te worden ingewonnen.

Hetzelfde geldt voor de vleermuizen. De nu verrichte inventarisatie is nog globaal van aard, maar wel een verbetering. Daaruit blijkt dat de achtergelegen tuin wordt gebruikt als jachtgebied. En juist dit deel van de tuin wordt bebouwd! Ook hiervoor geldt dat meer onderzoek noodzakelijk is, teneinde na te gaan of bijzondere soorten in hun voortbestaan kunnen worden bedreigd door de nieuwbouw! Wij dringen dan ook aan op een gedegen nader

onderzoek! Ook het 'Advies Natuurwaarden' geeft dit aan! Ook is de vraag gerechtvaardigd in hoeverre nieuwe activiteiten (horeca, muziek, verlichting) invloed hebben op de fauna, waaronder de vleermuizen.

De bomenkap in de tuin verarmt flora en fauna. Welke gevolgen heeft dit? Nader onderzoek lijkt ons ook in dit opzicht gewenst!

De gemaakte inventarisaties schieten nog op veel punten tekort!

6. Op pagina 22 wordt aangegeven dat '*De aanleg van de parkeervoorzieningen aan de overzijde van de Hoflaan niet langer noodzakelijk is.*' Op zich zou dit uitermate verheugend zijn, ware het niet dat klaarblijkelijk gekozen is voor het parkeren 'op eigen terrein van Kranenburgh'. Het betekent dat de keus blijkbaar gevallen is op 'de minste van twee kwaden', hetgeen wij een verwerpelijke keus vinden.

De op tekening aangegeven oppervlakte bedraagt 700 à 750 m². Het is duidelijk dat tenminste een groot aantal monumentale rododendrons, alsook bomen, het veld zullen moeten ruimen.

Voorts achten wij het niet passend bij een landhuis als het onderhavige op zo'n in het oog lopende locatie auto's neer te zetten! De 'hulsthaag' als afscherming stelt niets voor. Immers, de toegangsweg c.q. het toegangspad loopt tussen de geparkeerde auto's door!

Bij de locatie van dit parkeerterrein merken wij voorts nog op dat bij het in- en uitrijden vanaf resp. naar de Hoflaan steeds het naast de weg gelegen fietspad moet worden gekruist. Het wil ons voorkomen dat dit tot gevaarlijke situaties aanleiding zal geven gezien de aanwezigheid van de laanbomen en de gemetselde toegangspoorten.

7. Op pagina 27 wordt een opsomming gegeven van 'Kwaliteiten' en 'Minder sterke punten'. Vooral met betrekking tot het laatste is het maar net hoe daar tegen aan gekeken wordt. Voor velen zal juist de ietwat besloten ligging ten opzichte van de openbare weg als een sterk punt worden ervaren!

Overigens zullen deze 'Minder sterke punten' in het plan helemaal niet veranderen! Wat voor zin heeft het deze te noemen? Sterker nog: het in de toekomst aanwezige geparkeerde 'blik' op de toegang zal het nieuwe museum nog minder uitstraling geven!

Op dezelfde pagina wordt een aantal 'Randvoorwaarden' genoemd:

- herkenbaarheid van het museum
- nieuw met respect voor oud
- museum in samenhang met tuin.

Het zijn mooie woorden, maar in de adstructie ervan lezen wij alleen maar achteruitgang van de aanblik van het museum: geparkeerde auto's en gedeeltelijk vernietigde tuin. En: wat zal er moeten wijken voor het eerstgenoemde punt, de 'herkenbaarheid'?

Duidelijk is overigens dat de opgesomde 'Kwaliteiten' zeker(!) zullen worden aangetast door het vergrote gebouw en vooral de aanleg van een parkeerterrein!

8. Wij achten het een voordeel dat de maximale hoogte van de nieuwbouw nu op 5,5 meter is vastgesteld tegen 8 meter in het voorontwerp. Maar er zit een 'adder onder het gras'!

Krachtens Artikel 6 van de 'Regels' (lees; planvoorschriften), de 'Algemene ontheffingsregels', kunnen de hoogte (en andere maten, alsook het bouwvlak!) met 10% worden opgeschaald, zodat de hoogte daarmee ruim 6 meter mag worden!

9. Op pagina 29 wordt een 'Verantwoording' gegeven van het parkeren. Uiteindelijk mondt dit uit op 26 parkeerplaatsen, waarbij gesproken wordt over extra parkeerplaatsen. Extra ten opzichte van wat?

Hierbij doemt wel de vraag op of dit 'betaald parkeren' gaat worden, of niet. In het laatste geval kunnen bezoekers van het dorp dus 'gratis' de auto stallen voor hun bezoek aan het dorp. Dat kan toch niet de bedoeling zijn!

Al met al roept het 'parkeren op eigen terrein' een aantal vragen op, die (los van de esthetica) om een oplossing roepen.

10. Op pagina 32 in de Juridische toelichting wordt vermeld dat (conform de tekening) het erf van het museum de bestemming Tuin krijgt, nader aangeduid met natuur- en landschapswaarden (nlw). In het vastgestelde 'Bestemmingsplan Bergen Dorpskern/Zuid' heeft het de bestemming G(nlw) = Groen. Daarin mag weinig of niets; bij de bestemming Tuin mag veel!

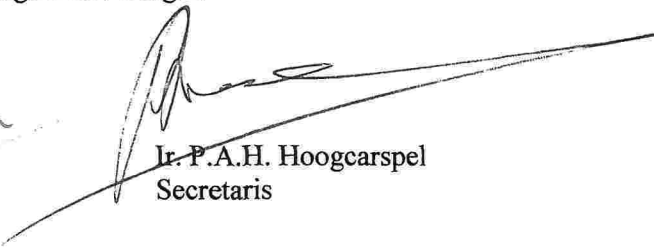
Zo mogen bijgebouwen en overkappingen worden opgericht, alsook hellingbanen naar ondergrondse ruimtes. Weliswaar moet advies gevraagd worden of natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast, maar de bestemming G(nlw) biedt meer garanties voor behoud van het historische aspect, alsook de natuurwaarden, van de tuin! Wij betreuren dan ook de gewijzigde bestemming van het erf (uiteraard nog los van het verfoeilijke parkeerterrein.), hoewel wij anderzijds verheugd zijn dat de nieuwe bestemming meer beperkingen kent dan bij het voorontwerp waren ingebouwd.

11. Het museum krijgt volgens het plan een ondergrondse ruimte. De toegang daarvan wordt in het plan niet geregeld, anders dan dat een hellingbaan in de bestemming Tuin mag worden gebouwd. De vraag rijst wel; waar komt deze? Normaal gesproken daar waar ook auto's toegang hebben; dus in aansluiting op het parkeerterrein, c.q. de hoofdingang van het museum. Dit lijkt ons geen verfraaiing van het gebouw en zijn omgeving!
12. Vervolgens geven de artikelen 4, 6 en 7 van de 'Regels' naar onze mening het college te veel bevoegdheden voor het overschrijden van maten en bestemmingsgrenzen. Als deze alle zouden worden benut wordt het gebouw nog eens zo'n 30% groter. Uiteraard ten koste van de tuin (en de natuur)!
13. En verder: de artikelen 4.3 en 4.5 geven andermaal de mogelijkheid tot uitbreiding van de 'verharde oppervlakte' (gebouwen en verhardingen) en het kappen van bomen en grote struiken. Wij zijn daar niet gelukkig mee. Als het gebouw met bijgebouw(en) en parkeerterrein, zoals dit nu op stapel staat, tot stand zijn gekomen is verdere uitbreiding van bebouwing en verharding wat ons betreft niet meer aan de orde. Genoeg is genoeg!
14. Nog een laatste punt van kritiek: Artikel 8, sub b, lid 1 geeft een termijn aan van slechts 2 weken voor terinzagelegging en het naar voren brengen van eventuele zienswijzen (lid 3). De termijn van 2 weken gaat voorbij aan normale mogelijkheden voor inspraak en dient dan ook te worden verlengd tot 6 weken.

Bergen (NH), 15 september 2009

Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


Mr. G.D. Smith
Voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Bergen(NH), 15 september 2009

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan
Nieuw Kranenburg
Zienswijze

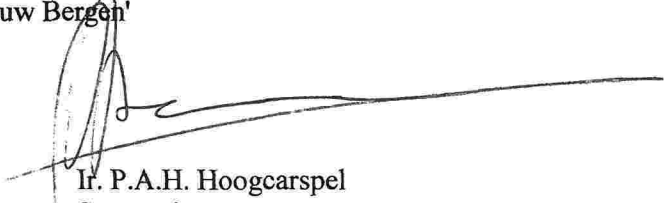
Geacht college,

Hierbij sturen wij u ter informatie een kopie van onze zienswijze (met bijlage), gericht aan de gemeenteraad, met betrekking tot het Ontwerp bestemmingsplan 'Bergen Nieuw-Kranenburg'.

Wij vertrouwen er op u hiermee omtrent onze zienswijze voldoende te hebben ingelicht.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


Mr. G.D. Smith
Voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris



Aan de gemeenteraad van Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Bergen(NH), 15 september 2009

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan
Bergen Nieuw-Kranenburg,
Zienswijze

Geachte dames en heren,

Graag geven wij u onze zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan 'Bergen Nieuw-Kranenburg'.

In deze 'verzendbrief' geven wij een aantal overwegingen die weliswaar niet direct op het bestemmingsplan van toepassing zijn, maar wel degelijk van belang voor de achtergrond van het plan, ook in financiële zin.

In de bijlage vindt u onze zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zelf.

Los van de vraag of alle in de Inleiding van het ontwerpbestemmingsplan genoemde participanten van harte meedoen in de plannen voor het Centrum voor Kunst en Cultuur, doemt wel de vraag op wat er gaat gebeuren met de door het Museum Het Sterkenhuis en het KCB/SKB te verlaten panden.

Het laatstgenoemde is betrokken bij de planvorming voor 'Mooi Bergen' en staat dus op de nominatie gesloopt te worden. De vraag is gewettigd hoeveel een te slopen pand op de markt voor onroerend goed zal opbrengen. Zijn daarvoor geïnteresseerde partijen? Zo ja, wat gebeurt er gedurende de tijd tussen de verhuizing van KCB/SKB naar Nieuw-Kranenburg en de voorgenomen sloop? Of wordt het 'leegstand'? Dat laatste is ongewenst in het centrum van het dorp.

Museum Het Sterkenhuis is gevestigd in een monumentaal pand met bijbehorende tuin nabij de Ruïnekerk in het beschermd Dorpsgezicht. Een beeldbepalend pand op deze plek. Wat staat daarmee te gebeuren? Een pand dat niet gebruikt wordt zal snel verpieteren!

Tegen een andere bestemming voor het pand dan de huidige zal onzerzijds uitdrukkelijk bezwaar worden gemaakt.

Eigenlijk betreuren wij het dat een 'historisch museum' als het Sterkenhuis 'moet' worden gehuisvest in een museum dat in essentie bestemd is voor allerlei kunstuitingen. Het wil ons voorkomen dat een historisch museum daarbij 'een vreemde eend in de bijt' is.

De voorgaande overwegingen spelen tenminste op indirecte wijze een rol bij het bestemmingsplan voor Nieuw-Kranenburg. In feite zouden deze aspecten in het bestemmingsplan meegenomen moeten worden ten einde een goed beeld te doen ontstaan over het plan. Wij missen dit node!

De inleiding van de toelichting van het bestemmingsplan is uitermate ambitieus. Naast de bestaande activiteiten van de 'participanten' denkt men ook aan podium- en educatieve functies, alsook een functie als ontvangstruimte, vergaderingen, trouwceremonies, een atelier, etc. Dit legt een zware wissel op het aanwezige bestand van vrijwilligers. Zijn deze bereid aan deze uitbreiding van activiteiten mee te werken, of wordt de veel grotere schaal van nieuwe gebouwen en activiteiten juist een rem op die vrijwillige medewerking?

En: is de beschikbare ruimte zodanig dat al deze activiteiten ongestoord naast elkaar kunnen plaatsvinden?

Een groot gebouw neerzetten is één, maar een goede exploitatie vraagt ook -zeker op deze schaal en met deze ambities- een goede financiële onderbouwing. De paragraaf 'Economische uitvoerbaarheid'

geeft daarover geen inzicht. Het 'Dekkingsplan' (bijbehorend onderzoek) zou dit wel moeten geven. Wij hopen het van harte!

Er wordt een maximaal aantal bezoekers van 30.000 per jaar verwacht. Waarop is deze verwachting gebaseerd? In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog een aantal van 50.000 bezoekers verwacht na 5 jaar. Hoe realistisch zijn deze cijfers? Is dit 'natte vingerwerk', of gebaseerd op een goede marktanalyse?

Een vraag die hierbij opwelt is: hoe veel bezoekers tellen de drie afzonderlijke instellingen, Museum Kranenburgh, het Sterkenhuis en het KCB/SKB op dit moment?

Als de nagestreefde ambities op de diverse terreinen gehaald worden, lukt dit alleen met grote aantallen bezoekers. Er zullen exposities van een zodanige kwaliteit moeten worden binnengehaald, dat zich vergelijkingen opdringen met bijvoorbeeld het Singermuseum. Als er dan openingen zijn, of grotere aantallen bezoekers in een laatste week, dan is het evident dat de parkeerplaatsen op 'eigen terrein' zwaar tekort zullen schieten. Welke oplossing wordt dan gekozen?

Wij pleiten voor een integrale visie op parkeren in het centrum van het dorp in het algemeen en voor Nieuw-Kranenburg in het bijzonder.

Kortom er zijn vragen. De bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggende 'bijbehorende onderzoeken' geven hierover niet steeds voldoende informatie.

Zoals uit de opmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt (zie bijlage) zijn ook de verrichte inventarisaties op het gebied van flora en fauna nog onvoldoende. Naar onze mening dienen deze te worden uitgebreid en aangevuld. Met name vragen wij aandacht voor de teloorgang van een deel van de tuin van Kranenburgh. Zijn hiervoor compenserende dan wel mitigerende maatregelen in het vooruitzicht?

Wij vragen u dan ook met nadruk zowel aan de hiervoor gestelde vragen als aan onze op- en aanmerkingen bij het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldige aandacht te willen besteden.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'

Mr. G.D. Smith
Voorzitter

Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

Bijlage: zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan Nieuw-Kranenburg

Kopie aan: College van burgemeester en wethouders

onderzoek! Ook het 'Advies Natuurwaarden' geeft dit aan! Ook is de vraag gerechtvaardigd in hoeverre nieuwe activiteiten (horeca, muziek, verlichting) invloed hebben op de fauna, waaronder de vleermuizen.

De bomenkap in de tuin verarmt flora en fauna. Welke gevolgen heeft dit? Nader onderzoek lijkt ons ook in dit opzicht gewenst!

De gemaakte inventarisaties schieten nog op veel punten tekort!

6. Op pagina 22 wordt aangegeven dat '*De aanleg van de parkeervoorzieningen aan de overzijde van de Hoflaan niet langer noodzakelijk is.*' Op zich zou dit uitermate verheugend zijn, ware het niet dat klaarblijkelijk gekozen is voor het parkeren 'op eigen terrein van Kranenburgh'. Het betekent dat de keus blijkbaar gevallen is op 'de minste van twee kwaden', hetgeen wij een verwerpelijke keus vinden.

De op tekening aangegeven oppervlakte bedraagt 700 à 750 m². Het is duidelijk dat tenminste een groot aantal monumentale rododendrons, alsook bomen, het veld zullen moeten ruimen.

Voorts achten wij het niet passend bij een landhuis als het onderhavige op zo'n in het oog lopende locatie auto's neer te zetten! De 'hulsthaag' als afscherming stelt niets voor. Immers, de toegangsweg c.q. het toegangspad loopt tussen de geparkeerde auto's door!

Bij de locatie van dit parkeerterrein merken wij voorts nog op dat bij het in- en uitrijden vanaf resp. naar de Hoflaan steeds het naast de weg gelegen fietspad moet worden gekruist. Het wil ons voorkomen dat dit tot gevaarlijke situaties aanleiding zal geven gezien de aanwezigheid van de laanbomen en de gemetselde toegangspoorten.

7. Op pagina 27 wordt een opsomming gegeven van 'Kwaliteiten' en 'Minder sterke punten'. Vooral met betrekking tot het laatste is het maar net hoe daar tegen aan gekeken wordt. Voor velen zal juist de ietwat besloten ligging ten opzichte van de openbare weg als een sterk punt worden ervaren!

Overigens zullen deze 'Minder sterke punten' in het plan helemaal niet veranderen! Wat voor zin heeft het deze te noemen? Sterker nog: het in de toekomst aanwezige geparkeerde 'blik' op de toegang zal het nieuwe museum nog minder uitstraling geven!

Op dezelfde pagina wordt een aantal 'Randvoorwaarden' genoemd:

- herkenbaarheid van het museum
- nieuw met respect voor oud
- museum in samenhang met tuin.

Het zijn mooie woorden, maar in de adstructie ervan lezen wij alleen maar achteruitgang van de aanblik van het museum: geparkeerde auto's en gedeeltelijk vernietigde tuin. En: wat zal er moeten wijken voor het eerstgenoemde punt, de 'herkenbaarheid'?

Duidelijk is overigens dat de opgesomde 'Kwaliteiten' zeker(!) zullen worden aangetast door het vergrote gebouw en vooral de aanleg van een parkeerterrein!

8. Wij achten het een voordeel dat de maximale hoogte van de nieuwbouw nu op 5,5 meter is vastgesteld tegen 8 meter in het voorontwerp. Maar er zit een 'adder onder het gras'!

Krachtens Artikel 6 van de 'Regels' (lees; planvoorschriften), de 'Algemene ontheffingsregels', kunnen de hoogte (en andere maten, alsook het bouwvlak!) met 10% worden opgeschaald, zodat de hoogte daarmee ruim 6 meter mag worden!

9. Op pagina 29 wordt een 'Verantwoording' gegeven van het parkeren. Uiteindelijk mondt dit uit op 26 parkeerplaatsen, waarbij gesproken wordt over extra parkeerplaatsen. Extra ten opzichte van wat?

Hierbij doemt wel de vraag op of dit 'betaald parkeren' gaat worden, of niet. In het laatste geval kunnen bezoekers van het dorp dus 'gratis' de auto stallen voor hun bezoek aan het dorp. Dat kan toch niet de bedoeling zijn!

Al met al roept het 'parkeren op eigen terrein' een aantal vragen op, die (los van de esthetica) om een oplossing roepen.

10. Op pagina 32 in de Juridische toelichting wordt vermeld dat (conform de tekening) het erf van het museum de bestemming Tuin krijgt, nader aangeduid met natuur- en landschapswaarden (nlw). In het vastgestelde 'Bestemmingsplan Bergen Dorpskern/Zuid' heeft het de bestemming G(nlw) = Groen. Daarin mag weinig of niets; bij de bestemming Tuin mag veel!

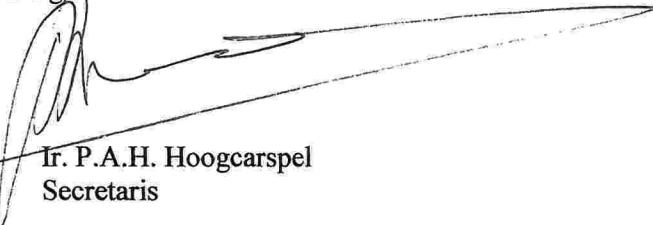
Zo mogen bijgebouwen en overkappingen worden opgericht, alsook hellingbanen naar ondergrondse ruimtes. Weliswaar moet advies gevraagd worden of natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast, maar de bestemming G(nlw) biedt meer garanties voor behoud van het historische aspect, alsook de natuurwaarden, van de tuin! Wij betreuren dan ook de gewijzigde bestemming van het erf (uiteraard nog los van het verfoeilijke parkeerterrein.), hoewel wij anderzijds verheugd zijn dat de nieuwe bestemming meer beperkingen kent dan bij het voorontwerp waren ingebouwd.

11. Het museum krijgt volgens het plan een ondergrondse ruimte. De toegang daarvan wordt in het plan niet geregeld, anders dan dat een hellingbaan in de bestemming Tuin mag worden gebouwd. De vraag rijst wel; waar komt deze? Normaal gesproken daar waar ook auto's toegang hebben; dus in aansluiting op het parkeerterrein, c.q. de hoofdingang van het museum. Dit lijkt ons geen verfraaiing van het gebouw en zijn omgeving!
12. Vervolgens geven de artikelen 4, 6 en 7 van de 'Regels' naar onze mening het college te veel bevoegdheden voor het overschrijden van maten en bestemmingsgrenzen. Als deze alle zouden worden benut wordt het gebouw nog eens zo'n 30% groter. Uiteraard ten koste van de tuin (en de natuur)!
13. En verder: de artikelen 4.3 en 4.5 geven andermaal de mogelijkheid tot uitbreiding van de 'verharde oppervlakte' (gebouwen en verhardingen) en het kappen van bomen en grote struiken. Wij zijn daar niet gelukkig mee. Als het gebouw met bijgebouw(en) en parkeerterrein, zoals dit nu op stapel staat, tot stand zijn gekomen is verdere uitbreiding van bebouwing en verharding wat ons betreft niet meer aan de orde. Genoeg is genoeg!
14. Nog een laatste punt van kritiek: Artikel 8, sub b, lid 1 geeft een termijn aan van slechts 2 weken voor terinzagelegging en het naar voren brengen van eventuele zienswijzen (lid 3). De termijn van 2 weken gaat voorbij aan normale mogelijkheden voor inspraak en dient dan ook te worden verlengd tot 6 weken.

Bergen (NH), 15 september 2009

Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


Mr. G.D. Smith
Voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

-EVMEN

Gemeente Bergen



09ip.12583

16/09/2009

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

Afdeling: ONTW-V

Kopie aan: GRIF

mr. drs. L.T. van Eyck van Heslinga
mw. mr. J.W. Barsingerhorn-Schuit
mw. mr. M. van der Weide

College van B & W van de
gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Tevens per fax: 072-8880100

Alkmaar, 16 september 2009

Inzake : Bot en Olsthoorn/gem.Bergen (LvE)
Dosslnr. : 1449
E-mail : vaneyck@ek-advocaten.com
Betreft : zienswijze inzake ontwerp-bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg

ZIENSWIJZE

Geacht raadsleden,

Zoals u bekend behartig ik als gemachtigde de belangen van de heer N. Bot en mevrouw B. Olsthoorn, wonende te en eigenaren van het perceel Renbaanlaan 8 (1861 CX) te Bergen, met betrekking tot deze bestuursrechtelijke aangelegenheid.

Cliënten kunnen zich met het ontwerp-bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg niet verenigen en wensen daartegen het navolgende aan te voeren:

1. Het perceel van cliënten aan de Renbaanlaan 8 ligt tegen en gedeeltelijk in het perceel waarop de uitbreiding/nieuwbouw van het museum zou moeten plaatsvinden. De bestemmingsplangrens is aan drie zijden om dit perceel gelegd. De verwevenheid tussen deze beide percelen is dan ook groot. De afstand tussen de perceelsgrens en de grens van het bouwvlak, door u aangeduid als museum (mu) met bestemming CO is minder dan 20 meter.
2. Voor het zelfde en het omringende plangebied is eerder het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid in procedure gebracht. Ook dit bestemmingsplan heeft nog altijd geen formele rechtskracht verkregen. Bij vergelijking valt allereerst op dat op de plankaart van het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern-Zuid op het nu afgezonderde plangedeelte een perceel met de bestemming W-RP (H) ofwel Woning is ingetekend op korte afstand van Museum

W



VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

Museum Kranenburgh als de omringende tuin is onbegrijpelijk waarom deze bestemming van de plankaart is verwijderd.

3. Daarbij valt op dat de omringende percelen, waaronder het perceel in eigendom bij cliënten anders zijn ingetekend dan op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid. Het bebouwd oppervlak van het perceel van cliënten is groter en dichterbij gelegen dan op de plankaart bij het onderhavig bestemmingsplan is ingetekend. Hetzelfde geldt ten aanzien van de percelen aan de Kerkelaan, waarbij de bouwvlek aanmerkelijk dichterbij het thans voorziene bouwblok van Museum Kranenburgh is gelegen dan waarop is ingetekend. Al dan niet bewust wordt op deze wijze een situatie geschetst die niet overeenkomt met de planologische realiteit. In werkelijkheid ligt de positief bestemde omliggende bebouwing aanzienlijk dichterbij het Museum Kranenburgh dan op de plankaart is weergegeven. Het niet opnemen van de woning zoals wel op de plankaart van het bestemmingsplan Dorpskern Zuid is opgenomen, laat zich zonder verdere toelichting in het geheel niet verklaren.
4. De bestemming van het perceel Hoflaan 26 is in het bestemmingsplan Bergen- Dorpskern Zuid OV (mu) oftewel Ontspanning en Vermaak (museum). Deze bestemming geeft geleet op de daaraan verbonden voorschriften (terecht) niet de mogelijkheid andere niet onder museum te brengen gebruik te realiseren. De bouwhoogte bedraagt 4 meter met een bebouwingspercentage van 40%, het onderhavig bestemmingsplan geeft een enorme uitbreiding naar 8 meter zonder op de plankaart aangebrachte beperking in het te bebouwen percentage.
5. De omliggende gronden zijn in het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid de bestemming groen met natuur- en landschapswaarden (G (NLW)) gegeven. Aan de aanduiding "natuur-landschapswaarden" is in beide bestemmingsplannen een aanlegvergunningstelsel gekoppeld waarbij echter het aanbrengen van verhardingen met een groter oppervlakte in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is beperkt tot 30 m², terwijl dit in het onderhavige bestemmingsplan is uitgebreid tot 50 m².
6. Opvallend is dat aan dit plan een toename van parkeerbehoefte wordt toegerekend van 24 plaatsen waarbij aan de overzijde, derhalve buiten de begrenzing van de plankaart van het bestemmingsplan Museaal centrum Kranenburgh, een bestaande parkeergelegenheid van 12 plaatsen wordt uitgebreid naar 36 plaatsen.

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

7. Beoogd gebruik:

Uit de inleiding van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er allereerst sprake is van het samenbrengen van 5 participerende instellingen allen verbandhoudend met museale kunstuitingen.

8. Bij de daaraan verbonden activiteiten valt op dat deze slechts zeer ten dele rechtstreeks verband houden met die activiteiten/bestemming. Met name de activiteiten "vergaderingen; trouwceremonies; kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis; podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst" hebben niet of slechts in beperkte mate een relatie met de voorgestelde museale kunstactiviteit. Kennelijk zijn deze activiteiten eveneens ondergebracht in het verzamelgebouw omdat de exploitatie nog enigszins dragelijk te maken voor de gemeente Bergen. Het samenbrengen van deze naar het oordeel van cliënten voor een museum wezensvreemde en afwijkende activiteiten heeft bovendien een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en zal in de praktijk aanleiding geven voor allerlei vormen van overlast. Gebruik ten behoeve van podiumactiviteiten en kleinschalige horeca laat zich in de regel nauwelijks controleren. Bij de stelling dat sprake zou zijn van kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis is het onverenigbaar dit te koppelen aan een podiumactiviteit, het houden van vergaderingen en het houden van trouwceremonies. Dergelijke activiteiten worden in de regel gekoppeld aan een volwaardige vorm van horeca.
9. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat op een later moment een herijking zal plaatsvinden van het beoogde oppervlak waarbij mogelijk de daadwerkelijke ruimtebehoefte lager zal uitvallen door gecombineerd gebruik. Deze toevoeging heeft vanuit juridisch oogpunt geen enkele consequentie laar staan enige waarborg voor omwonenden. De bouwmogelijkheid wordt immers maximaal ingevuld door het daartoe opnemen van de bouwmogelijkheden op de plankaart en de bijbehorende voorschriften. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zal dan ook altijd van de maximale invulling moeten worden uitgegaan. In de toelichting op dit bestemmingsplan ontbreekt bovendien een verdere motivering hoe deze herijking in de praktijk vorm zal worden gegeven (bijvoorbeeld hangende de lopende bestemmingsplanprocedure) en op welke wijze gecombineerd gebruik van de ruimtebehoefte tot besparing zou kunnen leiden.
10. Evenzo zal moeten worden uitgegaan van een bezoekersaantal van 50.000 aangezien dit de prognose voor deze locatie vormt. Geruststellende mededelingen van de zijde van de gemeente Bergen dat het aantal van 30.000 bezoekers in de praktijk het maximum zal vormen, vinden geen grondslag in de motivering van het bestemmingsplan zelf. Indien deze mededelingen op juistheid zouden berusten, zou nu reeds het ruimtebeslag op dit lager aantal geprognoseerde aantal bezoekers kunnen worden aangepast, evenals de benodigde parkeerplaatsen en infrastructuur. Onduidelijk blijft hoe de geprognoseerde

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

bezoekersaantallen zich verhouden tot de huidige aantallen bij de vijf afzonderlijke instellingen.

11. Bij de behandeling van de verschillende beleidsnotities van rijk, provincie en gemeente Bergen komt steeds naar voren dat de gemeente Bergen met name wordt gezien als een gemeente waarbinnen de natuurlandschappelijke waarden voorop staan en gewaarborgd moeten blijven. Kennelijk heeft de opsteller van dit concept ontwerp daarom een samenhang tussen de nieuwbouw en de omliggende natuur als meerwaarde bestempeld en benadrukt. Zoals uit de plankaart en de voorschriften pijnlijk duidelijk wordt, is van behoud van natuurlandschappelijke waarde op dit perceel in het geheel geen sprake. Ten koste van de bestaande parkachtige invulling wordt een omvangrijke bouwmogelijkheid ingebed. De huidige bestaande samenhang tussen het hoofdgebouw en de omliggende tuin wordt juist door de voorgestelde nieuwe invulling teniet gedaan.
12. Ook blijkt uit de beschrijving van het gemeentelijk beleid niet dat deze planontwikkeling daarin kan worden ingepast, in tegendeel. Het verhogen van de kwaliteit op het gebied van mobiliteit, cultuurhistorische beleving en natuur wordt niet bereikt door bestaande musea samen te voegen in een gebouw dat bovendien door zijn ligging ongelukkig wordt ontsloten. De huidige situatie waarbij de 5 instellingen ieder hun eigen locatie hebben, is vanuit het oogpunt van mobiliteit veel wenselijker aangezien de bezoekersaantallen zich dan over deze 5 locaties verspreiden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zal de beleving van 5 afzonderlijke locaties naar verwachting een hogere waardering van het bezoekend publiek krijgen dan wanneer deze op een locatie worden samengebracht. Het samenbrengen van 5 cultuurhistorische instellingen zal leiden tot het verlies van de afzonderlijke identiteit en het mogelijk opgaan van een of meerdere van deze instellingen in het gezamenlijk verband.
13. Vanuit een oogpunt van mobiliteit is de locatie aan de Hoflaan zeker na uitbreiding niet geschikt. Voor het bereiken van de locatie moet eerst door het drukke centrum van de gemeente Bergen heen worden gereden terwijl de Hoflaan zelf smal is en nauwelijks parkeerplaatsen biedt. Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein zal ten koste gaan van de natuur ter plaatse en zal leiden tot verdere verstening. Daarbij is de gekozen locatie ongelukkig en onlogisch. Aan de overzijde wordt immers al een uitbreiding van een parkeerterrein gerealiseerd specifiek ten behoeve van dit project. Waarom een eventuele verdere uitbreiding niet aan dit parkeerterrein kan worden toegevoegd blijkt niet uit de toelichting bij dit ontwerpbestemmingsplan.
14. Ook is niet logisch dat dit parkeerterrein nagenoeg tegen het perceel van cliënten wordt gerealiseerd. Aan deze zijde is de ruimte daarvoor beperkt terwijl aan de westelijke zijde het realiseren van dit parkeerterrein eenvoudiger en logischer valt in te passen. Aldaar is

VAN EYCK VAN HESLINGA ADVOCATEN

voldoende ruimte om op enige afstand van aangrenzende percelen dit parkeerterrein in te passen (voorzover uitbreiding aan de overzijde van de Hoflaan niet meer voor de hand ligt). De nu gekozen locatie voor het parkeerterrein ligt tegen de erfgrans met het perceel van cliënten aan. Gevolg daarvan zal zijn dat de met een parkeerterrein gepaard gaande overlast, zoals het geluid van parkerende en wegrijdende auto's, slaande deuren en het naar binnen schijnen van koplampen in de woning van cliënten, ten onrechte volledig zal worden afgewenteld op mijn cliënten.

15. Terecht wordt in de toelichting opgemerkt dat de Hoflaan moet worden beschouwd als een karakteristieke laan in de gemeente Bergen en in het verlengde daarvan moet worden vastgesteld dat de nu voorgestane ontwikkeling zal leiden tot een ernstige aantasting daarvan. Een gedeelte van de benodigde parkeerplaatsen zal immers aan de Hoflaan moeten worden gerealiseerd terwijl een ander gedeelte direct naast de Hoflaan op eigen terrein van het betreffende perceel zullen komen. Bepaald onderbelicht blijft het gegeven dat het huidige pand van het museum Kranenburg een rijksmonument betreft. De nu voorgestelde aanpassingen daarvan zullen leiden tot een ernstige aantasting van dit rijksmonument.
16. De eisen die vanuit het oogpunt van welstand aan eventuele nieuwbouw moeten worden gesteld dienen te worden verzwaard gelet op de rijksmonumentale status van het hoofdgebouw alsmede de omliggende grond. Bij het aanwijzingsbesluit als rijksmonument is uitdrukkelijk de villa met bijbehorende erfafscheiding aangewezen en de beeldbepalende situering langs de Hoflaan en temidden van een grote tuin vooropgesteld. Deze beeldbepalende situering wordt bij de voorgestelde wijzigingen volledig teniet gedaan. Een rijksmonument moet niet alleen op zichzelf staand maar ook in samenhang met haar directe omgeving worden beschouwd en geconserveerd.
17. Op de plankaart is de onbebouwde grond rond het hoofdgebouw bestemd als Tuin. Tevens is de aanduiding "bos" meerdere malen op deze zelfde gronden ingevuld. De legenda vermeldt geen aanduiding bos en het bestemmingsplan geeft geen voorschriften voor de aanduiding.

De voorschriften:

18. Artikel 4.1 onder f geeft als voorschrift dat er een minimum van 26 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bestemmingsplanvoorschriften dienen echter begrenzingsen te geven. Aan het aantal parkeerplaatsen is ten onrechte geen maximum gesteld.
19. Onder artikel 5 is een bescherming gegeven aan archeologisch waardevol gebied. Uit dit artikel blijkt echter niet op welke gronden binnen het plangebied deze voorschriften slaan. De legenda van de plankaart vermeldt geen aanduiding archeologisch waardevol gebied, zodat kennelijk dit voorschrift niet op de plankaart wordt teruggevonden. Het aan het artikel 5

VAN EYCK VAN HESLINGA ADVOCATEN
--

gekoppelde aanlegvergunningenstelsel vindt vanuit die optiek dan ook geen toepassing. Uiteraard zal op de plankaart een vermelding archeologisch waardevol gebied moeten worden aangebracht om dit artikel invulling te geven.

20. Aangezien sprake is van een zeer specifieke invulling van een in omvang beperkt plangebied, dient artikel 6, waarbij een algemene ontheffing voor afwijking van maten en percentages met ten hoogste 10 procent wordt gegeven, te vervallen. Dit te meer nu in de toelichting behorend bij dit ontwerp juist gesproken wordt over de mogelijkheid van kleiner bouwen en niet van groter bouwen. Overschrijding van bouwgrenzen dient, nu het een concreet bouwplan betreft, niet met een algemene ontheffingsbevoegdheid op voorhand mogelijk te worden gemaakt. Daarbij is een overschrijding van bouwgrenzen met 3 meter in samenhang met een overschrijding van de maatvoering met 10% onacceptabel.
21. Artikel 7 geeft daarnaast nog een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemmingsgrenzen ook met 3 meter kunnen worden overschreden en het bebouwde oppervlak wederom met 10%. Als gevolg van deze opeenvolgende in het bestemmingsplan voorziene vergrotingen is uit de voorschriften niet (op eenvoudige wijze) af te leiden welk bouwwerk er maximaal kan worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan dient ten alle tijden op begrijpelijke en ondubbelzinnige wijze inzicht te verschaffen in de bouwmogelijkheden en de grenzen die daaraan worden gesteld. Met de in dit bestemmingsplan opgenomen voorschriften wordt in strijd met het beginsel van rechtszekerheid gehandeld. Daarbij is ook nog de mogelijkheid van overschrijding van de bouwgrens met 1,5 meter voor erkers en ondergeschikte bouwwerken opgenomen. Kennelijk kan dit na ontheffing/wijziging leiden tot een overschrijding van de bouwgrens met liefst 4,5 meter!

Luchtkwaliteit:

22. Ook bij de benadering van de luchtkwaliteit moeten ernstige vraagtekens worden geplaatst. Uitgangspunt moet zijn dat de musea piekbelastingen kennen met name in het weekeinde. Te verwachten verkeersbelastingen daarmee gepaard gaande luchtverontreiniging zal met name op die piekmomenten een risico vormen en naar verwachting hoger uitvallen dan de daarvoor geldende minimumnormen. Bij het gebruik voor podia, vergaderingen en/of trouwerijen is de piekbelasting een gegeven. Op die momenten vindt een nagenoeg gelijktijdige aankomst en gelijktijdig vertrek van het bezoekende publiek plaats.

flora en fauna:

23. Ook valt op dat ten aanzien van de invulling van flora en fauna weliswaar wordt vastgesteld dat met name ten aanzien van beschermde vleermuizen er zich een probleem voordoet, maar dat vervolgens geen invulling wordt gegeven aan de gevolgen die dit met zich meebrengt voor de invulling van het plangebied.

VAN EYCK VAN HESLINGA ADVOCATEN

24. Het aanvullend vleermuizenonderzoek Huize Kranenburgh te Bergen heeft aangetoond dat in het plangebied er vijf soorten vleermuizen aanwezig zijn. Vastgesteld is dat deze daar vliegen en foerageren. Ook is een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Met de interpretatie en conclusies die aan deze waarnemingen worden verbonden kunnen cliënten niet instemmen. Uit de motivering van dit onderzoek wordt niet duidelijk waarom de verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis tijdelijk zou zijn en om die reden geen bescherming zou behoeven. Ook is de enkele veronderstelling dat de waarneming van deze vleermuizen niet zou duiden op gebondenheid met de locatie zelf onvoldoende.

Planschade:

25. Bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid en economische uitvoerbaarheid van dit plan is ten onrechte zonder nader onderzoek aangenomen dat er geen sprake zou zijn van planschade. Gelet op de ingrijpendheid van dit plan, bestaande uit een aanzienlijke uitbreiding van de bestaande bebouwing in meerdere bouwlagen en met een glazen gevel, daarbij het realiseren van een groot parkeerterrein en het aanbrengen van infrastructuur in de bestaande tuin rechtvaardigen de conclusie dat sprake is van planschade. Aangezien deze planschade voor rekening komt van de gemeente Bergen (deze planschade kan immers niet worden afgewenteld op een ontwikkelaar), dient hieraan aandacht te worden besteed.
26. Inmiddels is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, gedateerd 2 september 2009. Deze is door één van de andere indieners van een zienswijze aan uw gemeenteraad bekend gemaakt. De twee deskundigen Tielkemeijer en Van Waardenburg hebben de totale planschade tengevolge van het bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg vastgesteld op een bedrag van € 712.000,--. Bij de onderbouwing van de financiële haalbaarheid zal ook ten aanzien van de planschade waar mogelijk vooraf een dekking worden gezocht. Gelet op de vele aannames en rooskleurige veronderstellingen bij de financiële onderbouwing van dit plan ligt het voor de hand dit financiële risico niet te nemen en de planontwikkeling niet, laat staan in de huidige voorgestelde opzet, uit te voeren.

Conclusie:

27. Resumerend verzoek ik uw gemeenteraad onder gegrondverklaring van deze zienswijze dit ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Alkmaar, 16 september 2009


L.T. van Eyck van Heslinga,
gemachtigde.

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

mr. drs. L.T. van Eyck van Heslinga
mw. mr. J.W. Barsingerhorn-Schuit
mw. mr. M. van der Weide

College van B & W van de
gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Tevens per fax: 072-8880100

Alkmaar, 16 september 2009

Inzake : Bot en Olsthoorn/gem.Bergen (LvE)
Dossiernr. : 1449
E-mail : vaneyck@ek-advocaten.com
Betreft : zienswijze inzake ontwerp-bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg

ZIENSWIJZE

Geacht raadsleden,

Zoals u bekend behartig ik als gemachtigde de belangen van de heer N. Bot en mevrouw B. Olsthoorn, wonende te en eigenaren van het perceel Renbaanlaan 8 (1861 CX) te Bergen, met betrekking tot deze bestuursrechtelijke aangelegenheid.

Cliënten kunnen zich met het ontwerp-bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg niet verenigen en wensen daartegen het navolgende aan te voeren:

1. Het perceel van cliënten aan de Renbaanlaan 8 ligt tegen en gedeeltelijk in het perceel waarop de uitbreiding/nieuwbouw van het museum zou moeten plaatsvinden. De bestemmingsplangrens is aan drie zijden om dit perceel gelegd. De verwevenheid tussen deze beide percelen is dan ook groot. De afstand tussen de perceelsgrens en de grens van het bouwvlak, door u aangeduid als museum (mu) met bestemming CO is minder dan 20 meter.
2. Voor het zelfde en het omringende plangebied is eerder het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid in procedure gebracht. Ook dit bestemmingsplan heeft nog altijd geen formele rechtskracht verkregen. Bij vergelijking valt allereerst op dat op de plankaart van het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern-Zuid op het nu afgezonderde plangedeelte een perceel met de bestemming W-RP (H) ofwel Woning is ingetekend op korte afstand van Museum

Museum Kranenburgh als de omringende tuin is onbegrijpelijk waarom deze bestemming van de plankaart is verwijderd.

3. Daarbij valt op dat de omringende percelen, waaronder het perceel in eigendom bij cliënten anders zijn ingetekend dan op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid. Het bebouwd oppervlak van het perceel van cliënten is groter en dichterbij gelegen dan op de plankaart bij het onderhavig bestemmingsplan is ingetekend. Hetzelfde geldt ten aanzien van de percelen aan de Kerkelaan, waarbij de bouwvlek aanmerkelijk dichterbij het thans voorziene bouwblok van Museum Kranenburgh is gelegen dan waarop is ingetekend. Al dan niet bewust wordt op deze wijze een situatie geschetst die niet overeenkomt met de planologische realiteit. In werkelijkheid ligt de positief bestemde omliggende bebouwing aanzienlijk dichterbij het Museum Kranenburgh dan op de plankaart is weergegeven. Het niet opnemen van de woning zoals wel op de plankaart van het bestemmingsplan Dorpskern Zuid is opgenomen, laat zich zonder verdere toelichting in het geheel niet verklaren.
4. De bestemming van het perceel Hoflaan 26 is in het bestemmingsplan Bergen- Dorpskern Zuid OV (mu) oftewel Ontspanning en Vermaak (museum). Deze bestemming geeft geleet op de daaraan verbonden voorschriften (terecht) niet de mogelijkheid andere niet onder museum te brengen gebruik te realiseren. De bouwhoogte bedraagt 4 meter met een bebouwingspercentage van 40%, het onderhavig bestemmingsplan geeft een enorme uitbreiding naar 8 meter zonder op de plankaart aangebrachte beperking in het te bebouwen percentage.
5. De omliggende gronden zijn in het bestemmingsplan Bergen-Dorpskern Zuid de bestemming groen met natuur- en landschapswaarden (G (NLW)) gegeven. Aan de aanduiding "natuur-landschapswaarden" is in beide bestemmingsplannen een aanlegvergunningstelsel gekoppeld waarbij echter het aanbrengen van verhardingen met een groter oppervlakte in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is beperkt tot 30 m², terwijl dit in het onderhavige bestemmingsplan is uitgebreid tot 50 m².
6. Opvallend is dat aan dit plan een toename van parkeerbehoefte wordt toegerekend van 24 plaatsen waarbij aan de overzijde, derhalve buiten de begrenzing van de plankaart van het bestemmingsplan Museaal centrum Kranenburgh, een bestaande parkeergelegenheid van 12 plaatsen wordt uitgebreid naar 36 plaatsen.

7. Beoogd gebruik:

Uit de inleiding van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan blijkt dat er allereerst sprake is van het samenbrengen van 5 participerende instellingen allen verbandhoudend met museale kunstuitingen.

8. Bij de daaraan verbonden activiteiten valt op dat deze slechts zeer ten dele rechtstreeks verband houden met die activiteiten/bestemming. Met name de activiteiten "vergaderingen; trouwceremonies; kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis; podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst" hebben niet of slechts in beperkte mate een relatie met de voorgestelde museale kunstactiviteit. Kennelijk zijn deze activiteiten eveneens ondergebracht in het verzamelgebouw omdat de exploitatie nog enigszins dragelijk te maken voor de gemeente Bergen. Het samenbrengen van deze naar het oordeel van cliënten voor een museum wezensvreemde en afwijkende activiteiten heeft bovendien een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en zal in de praktijk aanleiding geven voor allerlei vormen van overlast. Gebruik ten behoeve van podiumactiviteiten en kleinschalige horeca laat zich in de regel nauwelijks controleren. Bij de stelling dat sprake zou zijn van kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis is het onverenigbaar dit te koppelen aan een podiumactiviteit, het houden van vergaderingen en het houden van trouwceremonies. Dergelijke activiteiten worden in de regel gekoppeld aan een volwaardige vorm van horeca.
9. In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat op een later moment een herijking zal plaatsvinden van het beoogde oppervlak waarbij mogelijk de daadwerkelijke ruimtebehoefte lager zal uitvallen door gecombineerd gebruik. Deze toevoeging heeft vanuit juridisch oogpunt geen enkele consequentie laar staan enige waarborg voor omwonenden. De bouwmogelijkheid wordt immers maximaal ingevuld door het daartoe opnemen van de bouwmogelijkheden op de plankaart en de bijbehorende voorschriften. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan zal dan ook altijd van de maximale invulling moeten worden uitgegaan. In de toelichting op dit bestemmingsplan ontbreekt bovendien een verdere motivering hoe deze herijking in de praktijk vorm zal worden gegeven (bijvoorbeeld hangende de lopende bestemmingsplanprocedure) en op welke wijze gecombineerd gebruik van de ruimtebehoefte tot besparing zou kunnen leiden.
10. Evenzo zal moeten worden uitgegaan van een bezoekersaantal van 50.000 aangezien dit de prognose voor deze locatie vormt. Geruuststellende mededelingen van de zijde van de gemeente Bergen dat het aantal van 30.000 bezoekers in de praktijk het maximum zal vormen, vinden geen grondslag in de motivering van het bestemmingsplan zelf. Indien deze mededelingen op juistheid zouden berusten, zou nu reeds het ruimtebeslag op dit lager aantal geprognosticeerde aantal bezoekers kunnen worden aangepast, evenals de benodigde parkeerplaatsen en infrastructuur. Onduidelijk blijft hoe de geprognosticeerde

bezoekersaantallen zich verhouden tot de huidige aantallen bij de vijf afzonderlijke instellingen.

11. Bij de behandeling van de verschillende beleidsnotities van rijk, provincie en gemeente Bergen komt steeds naar voren dat de gemeente Bergen met name wordt gezien als een gemeente waarbinnen de natuurlandschappelijke waarden voorop staan en gewaarborgd moeten blijven. Kennelijk heeft de opsteller van dit concept ontwerp daarom een samenhang tussen de nieuwbouw en de omliggende natuur als meerwaarde bestempeld en benadrukt. Zoals uit de plankaart en de voorschriften pijnlijk duidelijk wordt, is van behoud van natuurlandschappelijke waarde op dit perceel in het geheel geen sprake. Ten koste van de bestaande parkachtige invulling wordt een omvangrijke bouwmogelijkheid ingebed. De huidige bestaande samenhang tussen het hoofdgebouw en de omliggende tuin wordt juist door de voorgestelde nieuwe invulling teniet gedaan.
12. Ook blijkt uit de beschrijving van het gemeentelijk beleid niet dat deze planontwikkeling daarin kan worden ingepast, in tegendeel. Het verhogen van de kwaliteit op het gebied van mobiliteit, cultuurhistorische beleving en natuur wordt niet bereikt door bestaande musea samen te voegen in een gebouw dat bovendien door zijn ligging ongelukkig wordt ontsloten. De huidige situatie waarbij de 5 instellingen ieder hun eigen locatie hebben, is vanuit het oogpunt van mobiliteit veel wenselijker aangezien de bezoekersaantallen zich dan over deze 5 locaties verspreiden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zal de beleving van 5 afzonderlijke locaties naar verwachting een hogere waardering van het bezoekend publiek krijgen dan wanneer deze op een locatie worden samengebracht. Het samenbrengen van 5 cultuurhistorische instellingen zal leiden tot het verlies van de afzonderlijke identiteit en het mogelijk opgaan van een of meerdere van deze instellingen in het gezamenlijk verband.
13. Vanuit een oogpunt van mobiliteit is de locatie aan de Hoflaan zeker na uitbreiding niet geschikt. Voor het bereiken van de locatie moet eerst door het drukke centrum van de gemeente Bergen heen worden gereden terwijl de Hoflaan zelf smal is en nauwelijks parkeerplaatsen biedt. Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein zal ten koste gaan van de natuur ter plaatse en zal leiden tot verdere verstening. Daarbij is de gekozen locatie ongelukkig en onlogisch. Aan de overzijde wordt immers al een uitbreiding van een parkeerterrein gerealiseerd specifiek ten behoeve van dit project. Waarom een eventuele verdere uitbreiding niet aan dit parkeerterrein kan worden toegevoegd blijkt niet uit de toelichting bij dit ontwerpbestemmingsplan.
14. Ook is niet logisch dat dit parkeerterrein nagenoeg tegen het perceel van cliënten wordt gerealiseerd. Aan deze zijde is de ruimte daarvoor beperkt terwijl aan de westelijke zijde het realiseren van dit parkeerterrein eenvoudiger en logischer valt in te passen. Aldaar is

voldoende ruimte om op enige afstand van aangrenzende percelen dit parkeerterrein in te passen (voorzover uitbreiding aan de overzijde van de Hoflaan niet meer voor de hand ligt). De nu gekozen locatie voor het parkeerterrein ligt tegen de erfgrans met het perceel van cliënten aan. Gevolg daarvan zal zijn dat de met een parkeerterrein gepaard gaande overlast, zoals het geluid van parkerende en wegrijdende auto's, slaande deuren en het naar binnen schijnen van koplampen in de woning van cliënten, ten onrechte volledig zal worden afgewenteld op mijn cliënten.

15. Terecht wordt in de toelichting opgemerkt dat de Hoflaan moet worden beschouwd als een karakteristieke laan in de gemeente Bergen en in het verlengde daarvan moet worden vastgesteld dat de nu voorgestane ontwikkeling zal leiden tot een ernstige aantasting daarvan. Een gedeelte van de benodigde parkeerplaatsen zal immers aan de Hoflaan moeten worden gerealiseerd terwijl een ander gedeelte direct naast de Hoflaan op eigen terrein van het betreffende perceel zullen komen. Bepaald onderbelicht blijft het gegeven dat het huidige pand van het museum Kranenburg een rijksmonument betreft. De nu voorgestelde aanpassingen daarvan zullen leiden tot een ernstige aantasting van dit rijksmonument.
16. De eisen die vanuit het oogpunt van welstand aan eventuele nieuwbouw moeten worden gesteld dienen te worden verzwaard gelet op de rijksmonumentale status van het hoofdgebouw alsmede de omliggende grond. Bij het aanwijzingsbesluit als rijksmonument is uitdrukkelijk de villa met bijbehorende erfafscheiding aangewezen en de beeldbepalende situering langs de Hoflaan en temidden van een grote tuin vooropgesteld. Deze beeldbepalende situering wordt bij de voorgestelde wijzigingen volledig teniet gedaan. Een rijksmonument moet niet alleen op zichzelf staand maar ook in samenhang met haar directe omgeving worden beschouwd en geconserveerd.
17. Op de plankaart is de onbebouwde grond rond het hoofdgebouw bestemd als Tuin. Tevens is de aanduiding "bos" meerdere malen op deze zelfde gronden ingevuld. De legenda vermeldt geen aanduiding bos en het bestemmingsplan geeft geen voorschriften voor de aanduiding.

De voorschriften:

18. Artikel 4.1 onder f geeft als voorschrift dat er een minimum van 26 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Bestemmingsplanvoorschriften dienen echter begrenzings te geven. Aan het aantal parkeerplaatsen is ten onrechte geen maximum gesteld.
19. Onder artikel 5 is een bescherming gegeven aan archeologisch waardevol gebied. Uit dit artikel blijkt echter niet op welke gronden binnen het plangebied deze voorschriften slaan. De legenda van de plankaart vermeldt geen aanduiding archeologisch waardevol gebied, zodat kennelijk dit voorschrift niet op de plankaart wordt teruggevonden. Het aan het artikel 5

gekoppelde aanlegvergunningenstelsel vindt vanuit die optiek dan ook geen toepassing. Uiteraard zal op de plankaart een vermelding archeologisch waardevol gebied moeten worden aangebracht om dit artikel invulling te geven.

20. Aangezien sprake is van een zeer specifieke invulling van een in omvang beperkt plangebied, dient artikel 6, waarbij een algemene ontheffing voor afwijking van maten en percentages met ten hoogste 10 procent wordt gegeven, te vervallen. Dit te meer nu in de toelichting behorend bij dit ontwerp juist gesproken wordt over de mogelijkheid van kleiner bouwen en niet van groter bouwen. Overschrijding van bouwgrenzen dient, nu het een concreet bouwplan betreft, niet met een algemene ontheffingsbevoegdheid op voorhand mogelijk te worden gemaakt. Daarbij is een overschrijding van bouwgrenzen met 3 meter in samenhang met een overschrijding van de maatvoering met 10% onacceptabel.
21. Artikel 7 geeft daarnaast nog een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemmingsgrenzen ook met 3 meter kunnen worden overschreden en het bebouwde oppervlak wederom met 10%. Als gevolg van deze opeenvolgende in het bestemmingsplan voorziene vergrotingen is uit de voorschriften niet (op eenvoudige wijze) af te leiden welk bouwwerk er maximaal kan worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan dient ten alle tijden op begrijpelijke en ondubbelzinnige wijze inzicht te verschaffen in de bouw mogelijkheden en de grenzen die daaraan worden gesteld. Met de in dit bestemmingsplan opgenomen voorschriften wordt in strijd met het beginsel van rechtszekerheid gehandeld. Daarbij is ook nog de mogelijkheid van overschrijding van de bouw grens met 1,5 meter voor erkers en ondergeschikte bouwwerken opgenomen. Kennelijk kan dit na ontheffing/wijziging leiden tot een overschrijding van de bouw grens met liefst 4,5 meter!

Luchtkwaliteit:

22. Ook bij de benadering van de luchtkwaliteit moeten ernstige vraagtekens worden geplaatst. Uitgangspunt moet zijn dat de musea piekbelastingen kennen met name in het weekeinde. Te verwachten verkeersbelastingen daarmee gepaard gaande luchtverontreiniging zal met name op die piekmomenten een risico vormen en naar verwachting hoger uitvallen dan de daarvoor geldende minimumnormen. Bij het gebruik voor podia, vergaderingen en/of trouwerijen is de piekbelasting een gegeven. Op die momenten vindt een nagenoeg gelijktijdige aankomst en gelijktijdig vertrek van het bezoekende publiek plaats.

flora en fauna:

23. Ook valt op dat ten aanzien van de invulling van flora en fauna weliswaar wordt vastgesteld dat met name ten aanzien van beschermde vleermuizen er zich een probleem voordoet, maar dat vervolgens geen invulling wordt gegeven aan de gevolgen die dit met zich meebrengt voor de invulling van het plangebied.

24. Het aanvullend vleermuizenonderzoek Huize Kranenburgh te Bergen heeft aangetoond dat in het plangebied er vijf soorten vleermuizen aanwezig zijn. Vastgesteld is dat deze daar vliegen en foerageren. Ook is een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Met de interpretatie en conclusies die aan deze waarnemingen worden verbonden kunnen cliënten niet instemmen. Uit de motivering van dit onderzoek wordt niet duidelijk waarom de verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis tijdelijk zou zijn en om die reden geen bescherming zou behoeven. Ook is de enkele veronderstelling dat de waarneming van deze vleermuizen niet zou duiden op gebondenheid met de locatie zelf onvoldoende.

Planschade:

25. Bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid en economische uitvoerbaarheid van dit plan is ten onrechte zonder nader onderzoek aangenomen dat er geen sprake zou zijn van planschade. Gelet op de ingrijpendheid van dit plan, bestaande uit een aanzienlijke uitbreiding van de bestaande bebouwing in meerdere bouwlagen en met een glazen gevel, daarbij het realiseren van een groot parkeerterrein en het aanbrengen van infrastructuur in de bestaande tuin rechtvaardigen de conclusie dat sprake is van planschade. Aangezien deze planschade voor rekening komt van de gemeente Bergen (deze planschade kan immers niet worden afgewenteld op een ontwikkelaar), dient hieraan aandacht te worden besteed.

26. Inmiddels is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, gedateerd 2 september 2009. Deze is door één van de andere indieners van een zienswijze aan uw gemeenteraad bekend gemaakt. De twee deskundigen Tielkemeijer en Van Waardenburg hebben de totale planschade tengevolge van het bestemmingsplan Bergen Nieuw-Kranenburg vastgesteld op een bedrag van € 712.000,--. Bij de onderbouwing van de financiële haalbaarheid zal ook ten aanzien van de planschade waar mogelijk vooraf een dekking worden gezocht. Gelet op de vele aannames en rooskleurige veronderstellingen bij de financiële onderbouwing van dit plan ligt het voor de hand dit financiële risico niet te nemen en de planontwikkeling niet, laat staan in de huidige voorgestelde opzet, uit te voeren.

Conclusie:

27. Resumerend verzoek ik uw gemeenteraad onder gegrondverklaring van deze zienswijze dit ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Alkmaar, 16 september 2009


L.T. van Eyck van Heslinga,
gemachtigde.



09ip.12399

11/09/2009

Afdeling:-----

ONTW-V

Kopie aan:-----

grif

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen, 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg

Hierbij dien ik, R.L.Huisinga, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Hoflaan 24 de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1. Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

- "een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:*
- museale tentoonstellingen;
 - podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;

-
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
 - *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
 - *vergaderingen;*
 - *trouwceremonies;*
 - *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

- "Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.*
- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
 - 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
 - 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
 - 4. Kunsteducatie jeugd.*
 - 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
 - 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
 - 7. Horeca en zalenverhuur.*
 - 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
 - 9. Beeldentuin.*
 - 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
 - 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel

hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

“Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden.”

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *“ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.”*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

2.5 Economische uitvoerbaarheid en planschade

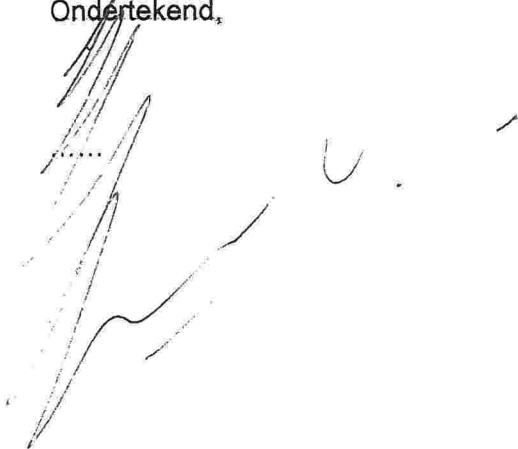
Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijkt uit paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

2.6 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld.

Ondertekend,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, extending across the width of the page.



09ip.12400

11/09/2009

Afdeling:-----

ONTW - V

Kopie aan:-----

gijf

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

2009-09-11

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg

Hierbij dien ik namens W.J.Willems, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Hoflaan 22, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen Nieuwe Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1. Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburg worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;

16

-
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
 - *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
 - *vergaderingen;*
 - *trouwceremonies;*
 - *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

- "Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.*
- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
 - 2. Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
 - 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
 - 4. Kunsteducatie jeugd.*
 - 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
 - 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
 - 7. Horeca en zalenverhuur.*
 - 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
 - 9. Beeldentuin.*
 - 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
 - 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel

hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

“Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden.”

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *“ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek.”*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

2.5 Economische uitvoerbaarheid en planschade

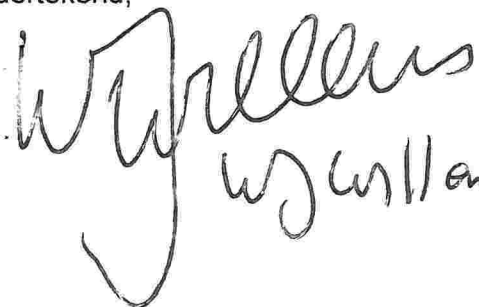
Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

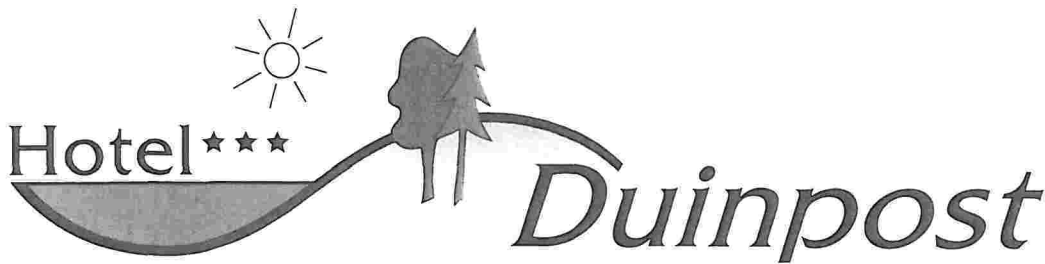
Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

2.6 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld.

Ondertekend,

..... 
W. J. van der Vliet



divert
Kerkelaan 5
1861 EA Bergen
Telefoon: +31(0)72 581 21 50
Fax: +31(0)72 589 96 96

Rabobank Bergen
rek.nr. 35.85.15.807
Postgiro v.d. bank: 511036
K.v.K. Alkmaar nr. 37023160



Afdeling:--- *ONTW-V* *824* Gemeenteraad Bergen
Kopie aan:--- *307* *3/9* Postbus 175
1860 AD Bergen

Bergen, 10 september 2009

Geachte gemeenteraad,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw-Kranenburg" van 6 augustus 2009 en wens in aanmerking te komen voor Planschade die de eventuele nieuw te ontstane situatie met zich mee zal brengen voor ons Hotel en woongenot.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

met vriendelijke groet,

A. van der Ham
Kerkelaan 5
1861 EA Bergen

17

Gemeente Bergen

09ip.12619 17/09/2009
Afdeling: ONTW-V
Kopie aan: GRIF ✓

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,


Hierbij dien ik, Marco Scheele, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 13, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

 S

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- *museale tentoonstellingen;*
- *podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- *educatie gerelateerd aan kunst;*
- *ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- *vergaderingen;*
- *trouwceremonies;*
- *atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.



De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;

- om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;

- om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).

Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin* en *"ad 3 . De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.



2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.



2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,



marco scheek

Marco Scheek / Margolijn Scheek-Liet

Kerkelaan 13

1861 EA Bergen (NH)

092-5814365



09ip.12951

25/09/2009

Afdeling: ONTW-0Kopie aan: GRIF

Aan:
De gemeenteraad van Bergen
postbus 175
1860 AD Bergen.

Bergen 11 september 2009

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg

Geachte leden van de Raad, burgemeester en wethouders,

Hierbij dien ik, P.J. M. de Roope eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Krombosch, de volgende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bergen-Nieuw Kranenburg in, zoals ter visie gelegd met ingang van 6 augustus 2009.

De zienswijze berust op de volgende gronden:

1 Bestaande planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 "Ontspanning en Vermaak" (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

Y

2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

"een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;*
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;*
- educatie gerelateerd aan kunst;*
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);*
- vergaderingen;*
- trouwceremonies;*
- atelier;"*

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museaal centrum, hierin was dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburg.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding was aanvankelijk 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter wat het ontwerpbestemmingsplan zelf toelaat, hierin zijn deze beperkingen niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m, in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is nu een bestemming "Tuin" gegeven, eveneens met de aanduiding natuur en landschapswaarden. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, maar wel het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor een toegangsweg zoals nader aangeduid.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter. Voorheen bedroeg deze ruim 60 meter.

2.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

In plaats van de zuivere museumfunctie, zoals als voorheen toegestaan, zullen ook veel meer andere activiteiten plaatsvinden (zie hierboven onder 2: zoals bijvoorbeeld podium ("gerelateerd aan kunst" is een bijna onbeperkte definitie), muziek, film, horeca, zalenverhuur, trouwerijen, andere recepties), en zullen de piekaantallen van bezoekers veel hoger kunnen zijn, ook op andere momenten van de dag, en ook veel frequenter. Dit zal een groot contrast vormen met de huidige rust en privacy in een groene omgeving.

2.1.1 Plantoelichting en hinder

In de Plantoelichting, pag. 17 wordt ten aanzien van hinder - onvoldoende en onjuist - gemotiveerd als volgt:

"Geconcludeerd wordt dat relevante uitstraling van geluid zou kunnen voortkomen uit muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek, stemgeluid vanwege een terras en installatiegeluid in de nachtperiode.

Geadviseerd wordt:

- om de ruimte waarin muziekoptredens zouden kunnen plaatsvinden een degelijke geluidwering te geven, volgens de rapportage tenminste 28 dB(A), zodat de geluiduitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;*
 - om een eventueel terras niet ten noorden van het bouwvlak te plaatsen;*
 - om door technische maatregelen en/of het houden van afstand van installaties tot woningen ruim beneden de wettelijke grenswaarde te blijven van 40 dB(A).*
- Bij de uitwerking van de plannen wordt met de hiervoor genoemde adviezen rekening gehouden."*

Echter dit laatste, dat op zich al niet is gegarandeerd, is ook in tegenspraak met een van de drie centrale Randvoorwaarden in de planbeschrijving (pag. 27): *Randvoorwaarden 3: Museum samenhang met tuin" en "ad 3. De uitbreiding moet ten volle gebruik maken van de ligging in het park. De relatie binnen en buiten is sterk zowel visueel als fysiek."*

2.2 Uitzicht

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan, zoals jurisprudentie aangeeft, de mogelijke aanwezigheid van een buffer van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

2.3 Toename verkeershinder

Een toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn. De omgeving kan die extra parkeerdruk niet opnemen binnen haar huidige capaciteit, hierdoor zal voor omwonenden haar woongenot, alleen al hierdoor ernstig worden aangetast.

2.4 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

Waarbij de huidige historische bebouwing zal worden overschaduwd, figuurlijk, door de nieuwbouw en het karakteristieke van de omgeving, wat een groot deel van haar charme is verloren gaan

2.5 Openbaarheid onderzoeken

In diversen voorlichtingen is aangegeven dat er zorgvuldig met flora en fauna is omgegaan met betrekking tot dit plan. Van enige openbaarheid van onderzoek is geen sprake. Als direct omwonende weten wij goed wat de flora en fauna ter plaatse thans is en wij stellen ernstige twijfels Uw mededeling inzake Uw zorgvuldigheid. Wij verzoeken U de door U gedane onderzoeken openbaar te maken danwel de omwonenden in de gelegenheid te stellen een extern onderzoek te laten doen. Dit punt geldt uiteraard tevens voor de onderzoeken met betrekking tot archeologie, waterhuishouding en luchtkwaliteit.

Daarnaast is aangegeven dat de Rijksdienst voor Monumenten bekend is met het plan en het plan in het kader van de status rijksmonument van de huidige bebouwing hier geen belemmering van zal ondervinden. In het kader van Wet Openbaar Bestuur zou ik graag stukken zien waaruit dit blijkt.

2.6 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Op basis van een planschaderisico-analyse is het aannemelijk dat de voorziene uitbreiding conform het ontwerpbestemmingsplan voor 16 woningen in de directe omgeving tot aanzienlijk planschade zal leiden, variërend van 4 tot 6%. Deze is geraamd op circa € 1.150.000. Na aftrek van het wettelijke forfait van 2% resteert hiervan ruim € 700.000 voor tegemoetkoming in de planschade krachtens artikel 6.1 Wro. Tegen dit nadelige gevolg bestaat op zichzelf ernstig bezwaar.

Vervolgens is een bezwaar dat blijktens paragraaf 7, Economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan, hiermee geheel geen rekening gehouden. Ook in het bij de bekendmaking bijgevoegde Dekkingsplan en prognose is dit aspect in de opgesomde punten geheel niet genoemd. Het bestemmingsplan voldoet dus niet aan de op dit punt krachtens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 gestelde eisen, omdat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende is onderzocht en verzekerd. Voorts is er strijd met artikel 6.12 Wro omdat als gevolg hiervan een sluitend exploitatieplan ontbreekt, zodat het bestemmingsplan niet rechtmatig kan worden vastgesteld.

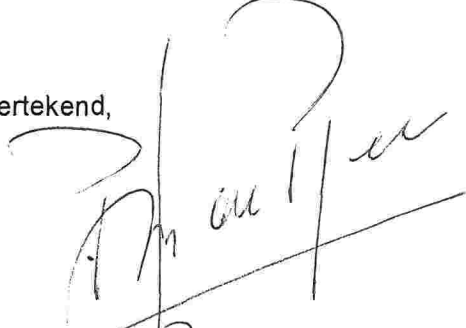
Deze genoemde planschade heeft nog geen rekening gehouden met planschade van overige omwonende zoals aan de Kerkelaan de even nummers. In een eerder uiting heeft de gemeente bij monde van haar burgemeester aangegeven dat er geen planschade zou ontstaan. Dit is dus onjuist en heeft de burgers in aanvang op het verkeerde been gezet.

2.7 Conclusie:

De zienswijze houdt in, op grond van bovengenoemde materiële en formele bezwaren, dat het ontwerpbestemmingsplan met deze inhoud niet kan worden vastgesteld. Mocht ontwerpbestemmingsplan toch worden vastgesteld, maken wij reeds nu vooralsdan aanspraak op voornoemde planschade.

Ondertekend,

.....


P.J.M. de Ree
Kontlaan 14
1861 EG Bergen, NH

Risicoanalyse planschade

Inzake bestemmingsplan Bergen Nieuw - Kranenburg

Datum: 2 september 2009

1. Inleiding

Ondergetekenden hebben een opdracht aanvaard van de heer J.H. Ultee, eigenaar en bewoner van de woning gelegen aan de Kerkelaan 7 te Bergen en overige eigenaren van woningen die zijn gesitueerd in de directe omgeving, om een advies uit te brengen inzake een beoordeling van de planschade ex artikel 6.1 Wro, wegens het in procedure zijnde bestemmingsplan Bergen Nieuw - Kranenburg en de daarin opgenomen uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestaande Museum. Het betreft de planschade die het gevolg zal zijn van dit bestemmingsplan voor de omliggende woningen, waaronder die van de heer Ultee.

Het bestemmingsplan is nog in de ontwerpfase, aanpassingen zijn bij de vaststelling nog mogelijk. Uitgangspunt voor de planschaderisicoanalyse is een realisatie conform het hierna omschreven bestemmingsplan, op de peildatum als daarbij aangegeven.

In deze rapportage wordt ingegaan op de vraag of er voor de in de omgeving aanwezige bebouwing een planologisch nadelige situatie ontstaat. Vervolgens wordt bezien in hoeverre op grond hiervan de omvang van de daaruit voortvloeiende planschade zou kunnen zijn.

2. Algemeen

2.1 Planschade was op grond van artikel 49 van de vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) onder meer mogelijk ten gevolge van een onherroepelijk bestemmingplan. In de nieuwe Wro is dit vastgelegd in artikel 6.1. Volgens de overgangsbepalingen zal dit planschadehoofdstuk van de nieuwe Wro van toepassing zijn op het moment dat de eventuele schade ontstaat, d.i. wanneer het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk van kracht wordt. Naar verwachting zal dit het geval zijn

rond de jaarwisseling. (vaststelling door de raad is gepland in oktober.) Pas dan zullen schadeverzoeken kunnen worden ingediend.

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de invoering van een maatschappelijk risico (wettelijk forfait) waaruit volgt dat 2% van de waarde van de onroerende zaak niet meer voor vergoeding in aanmerking komt (artikel 6.2, lid 2b).

2.2 Volgens vaste jurisprudentie dient, voor de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding, te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime, waardoor de aanvrager in een nadeliger positie is komen te verkeren, en waardoor hij schade lijdt of zal lijden.

Hiertoe dienen de schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is ook voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond daarvan maximaal kon worden gerealiseerd, dus ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

3. Planologische situatie en planvergelijking

3.1 Huidige planologische situatie

Nog recentelijk op 24 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Bergen vastgesteld het Bestemmingsplan Bergen – Dorpskern Zuid. De bestemmingen ter plaatse van het museum Kranenburgh worden hierin bepaald overeenkomstig de bestaande gebouwen, deze zijn conserverend bestemd. De bestemming is op grond van artikel 17 Ontspanning en Vermaak (OV), hier meer specifiek volgens de aanduiding "museum (mu)": een museum. Nadere bestemmingsomschrijving is hier niet gegeven, dus uitsluitend een museum is hier toegestaan. Het hoofdgebouw is aangegeven overeenkomstig de oorspronkelijke villa, met een goothoogte van 8 m en een nokhoogte van 10 m. De latere aanbouw en het bijgebouw is aangegeven in een aansluitend bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage van 40%, en een maximale bouwhoogte van 4 m. De kortste afstand van het bouwvlak tot de woningen varieert van ca. 30 tot 100 meter.

Rondom deze bestemming voor het museum is een bestemming "Groen" met de aanduiding natuur en landschapswaarden aangegeven. Gebouwen zijn hier niet toegestaan.

(Bijlage 1, planfragment Dorpskern-Zuid)

3.2 Nieuwe planologische situatie

In het huidige ontwerpbestemmingsplan "Bergen Nieuw - Kranenburg" (tervisielegging 6 augustus 2009) is de regeling aangepast aan de actuele c.q. voorziene bouwplannen. De bestemming op voornoemde lokatie is volgens artikel 3 "Cultuur en ontspanning", zijnde "een centrum voor kunst en cultuur". In artikel 1- Begrippen is dit nader gedefinieerd als:

een centrum waarin de volgende activiteiten gehouden kunnen worden:

- museale tentoonstellingen;
- podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;
- educatie gerelateerd aan kunst;
- ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur (het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis);
- vergaderingen;
- trouwceremonies;
- atelier;

Daarbij zijn vervolgens geen dienstwoningen toegestaan, echter wel is bepaald dat horeca, kantoren, en detailhandel zijn toegestaan voor zover zij ondergeschikt deel uitmaken van de museumfunctie (lid 3.1, sub d).

Blijkens de toelichting van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Dorpskern Zuid" is het de bedoeling uit te bouwen tot museum centrum, hierin is dit echter nog niet als bestemming opgenomen. In de plantoelichting wordt hierover wel reeds opgemerkt:

"Er zal een uitbreiding moeten plaatsvinden achter het rijksmonument Kranenburgh.

- 1. Eigen collectie optimaal ontwikkelen, beheren en tentoonstellen (semipermanent).*
- 2. Thematische tentoonstellingen ontwikkelen inclusief nevenactiviteiten (lezingen, rondleidingen).*
- 3. Ontwikkelen en organiseren excursies en workshops.*
- 4. Kunsteducatie jeugd.*
- 5. Informatie en documentatiecentrum kunst en cultuur/collectie Bergen (digitaal).*
- 6. Podiumactiviteiten (muziek en theater) en film.*
- 7. Horeca en zalenverhuur.*
- 8. Platform voor cultuurorganisaties en kunstenaars.*
- 9. Beeldentuin.*
- 10. Winkel/verkoop en uitleenkunst.*
- 11. Kunstenaarsruimte (artist in residence/atelierfaciliteiten)."*

In de huidige plantoelichting wordt op het toegestane gebruik niet nader ingegaan. In de planbeschrijving worden vooral bouwtechnische details toegelicht.

Bouwregeling

Om de uitbreiding mogelijk te maken is op de plankaart is een bouwvlak aangegeven Het bouwvlak is ongeveer twee maal zo groot als in het vorige bestemmingsplan, en het bebouwingspercentage veel hoger (100 % in plaats van 40%).

De voorziene uitbreiding bedroeg eerder 2.700 m² vloeroppervlak (1.350 m² in twee lagen). In het huidige plan wordt uitgegaan van 2.300 m². Bepalend is echter hetgeen ontwerpbestemmingsplan het plan zelf toelaat, hierin is deze beperking niet aangebracht. De toegestane hoogte van de uitbreiding bedraagt totaal 5,5 m in combinatie met een onderkeldering.

Rondom is een bestemming "Tuin" gegeven; het gebruik voor parkeervoorziening (minimaal 26 plaatsen) en ook voor de toegangsweg is hierin aangegeven.

De minimale afstand van de nieuwbouw tot de woonpercelen aan de Kerkelaan is ongeveer de 30 meter, tot aan de Komlaan 45 meter, tot aan de Renbaanlaan 20 meter. In schema aangegeven zijn de afstanden als volgt.

SCHEMA met afstanden nieuwbouw tot de woonpercelen

Adres	Huidige afstand in m	Nieuwe afstand in m
Kerkelaan 1	90	50
Kerkelaan 3	70	30
Kerkelaan 5	60	30
Kerkelaan 7	60	30
Kerkelaan 9	60	30
Kerkelaan 11	60	30
Kerkelaan 13	120	90
Komlaan 2	75	70
Komlaan 4	55	55
Komlaan 6	50	45
Komlaan 8	80	55
Komlaan 10	90	70
Komlaan 12	100	75
Renbaanlaan 8	30	20
Hoflaan 22	70	70
Hoflaan 24	70	70

(Bijlage 1, planfragment huidige ontwerpplan)

4. Conclusie planologische wijziging

Wij stellen vast dat een wijziging van het planologische regime plaatsvindt, welke voor de bestaande omgeving aanzienlijk nadeliger zal zijn. De vraag of eigenaren van in de directe omgeving aanwezige bebouwing in een zodanig nadeliger positie zijn gekomen

dat zij daardoor schade zullen lijden in de vorm van waardevermindering van het object, zal hierna op basis van de relevante schadefactoren worden besproken.

4.1 Beperking rust en privacy, uitzicht

Er ontstaat met name door de grote uitbreiding een beperking van het woongenot, met name van de rust en van de privacy.

Nu in plaats van de zuivere museum-functie, zoals als voorheen toegestaan, ook andere activiteiten zullen plaatsvinden (zie hierboven onder 3.2: zoals bijvoorbeeld podium, muziek, film, horeca, zalenverhuur, recepties) zullen de piekaantallen van bezoekers echter veel hoger kunnen zijn, en ook op andere momenten van de dag.

Ook het uitzicht wordt aangetast, feitelijk met name in het winterseizoen als de bomen en het groen bladloos zijn. Overigens kan zoals jurisprudentie aangeeft de aanwezigheid van opgaand groen bij een planologische vergelijking in de regel formeel geen of slechts beperkt een matigende factor zijn, omdat deze aanwezigheid niet althans niet volledig is gegarandeerd.

4.2 Toename verkeershinder

Het nieuwe plan veroorzaakt een grote toename van de verkeersdruk en parkeerdruk. Het bestemmingsplan relateert dit laatste alleen aan de oppervlakte, en komt uit op minimaal 26 plaatsen. Het aantal bezoekers zal als gezien echter veel hoger kunnen zijn.

4.3 Wijziging omgevingskwaliteit

Los van de mogelijke meer dominante omvang van de bebouwing met een mogelijke bouwmassa bovengronds van circa 6.000 m³, zal - de kwaliteit van de woonomgeving door de veranderde bestemming als minder gunstig worden gewaardeerd dan de bestaande invulling. Dit is zeker het geval met de mogelijke invulling gelet op de onder 3.2 vermelde ruime omschrijving van het beoogde gebruik, in een totaal volume (ook ondergronds) van circa 10.000 m³. Dit speelt des te meer een rol bij een zo hoogwaardig woonklimaat als het huidige.

4.5 Conclusie planologische wijziging

Samengevat concluderen wij dat er een samenstel van negatieve planologische wijzigingen plaatsvindt. Deze resulteren in een saldo dat voor de omliggende bebouwing verschilt.

5 . Schadebeoordeling

5.1 Algemeen

Bij een preventieve schadeanalyse, zoals deze, gaat het om een globale beoordeling. In de regel kan pas na onderzoek van nadere gegevens, zoals het moment van eigendomsverkrijging, de gegevens van het betreffende object van de aanvrager en

dergelijke een definitieve beoordeling plaatsvinden. Wij wijzen er nadrukkelijk op dat het ook in dat geval ook volgens jurisprudentie niet onlogisch of onjuist is dat niet alles in detail en cijfermatig inzichtelijk wordt gemaakt, doch dat de deskundige zich mede door zijn kennis, ervaring en intuïtie laat leiden.

Aan de hand van de hierboven onder 4.1 tot 4.4 beschreven relevante factoren en de omgevings situatie komen wij tot de volgende schadebeoordeling, onderscheiden naar de relevante woonbebouwing in de directe omgeving. Daarbij is volstaan met de beoordeling van objecten die behoren tot de eerste lijn rond het bouwplan. Hierbij dient steeds voor ogen te worden gehouden dat het niet gaat om de individuele beleving door de huidige eigenaar, maar om de waardevermindering zoals die naar objectieve maatstaven in de kopersmarkt wordt bepaald door een redelijk denkende en handelende potentiële koper.

5.2 Schaderaming

Voor de waardevaststelling is voor deze risico-analyse volstaan met een indicatieve taxatie op basis van een buitenwaarneming met een inschatting van het perceelsoppervlak en bouwvolume.

Alle objecten zijn met de achterzijde en tuin gekeerd naar het parkachtige groengebied waarvan de beleving en het woonklimaat door de komst van de nieuwbouw en het gebruik ervan aanzienlijk zal worden aangetast. Die mate van aantasting zal voor de objecten verschillen, voor de beoordeling van de waardevermindering wordt voor deze risicoanalyse uit gegaan van een gemiddelde schade-invloed.

Voor het vaststellen van de waardevermindering dient onderscheid te worden gemaakt naar prijssegment. Omdat, naarmate de prijs toeneemt het aantal koopgegadigden afneemt. Daar komt bij dat bij de kopersdoelgroep in het topsegment zich bij de prijsbepaling kritischer zal opstellen bij de beoordeling van de woonomgeving.

Voor deze risicoanalyse is onderscheid gemaakt in 3 prijsklassen, te weten:
onder € 1.000.000,
van € 1.000.000 tot € 1.500.000,
en boven € 1.500.000. daarboven.

In de prijsklasse onder € 1.000.000 bevinden zich 4 objecten, te weten:

Kerkelaan 1, vrijstaande woning

Kerkelaan 13, vrijstaande villa

Hoflaan 22, 2 onder 1 kapwoning

Hoflaan 24, 2 onder 1 kapwoning

De gemiddelde woningwaarde naar actueel prijspeil bedraagt € 850.000. Dit correspondeert ongeveer met de als peildatum voor de planschade te hanteren

vaststelling van het bestemmingsplan (oktober 2009), De schade voor deze objecten elk wordt geraamd op gemiddeld 4%. Na aftrek van het wettelijk forfait (2% eigen risico) resteert 2% vergoedbare waardevermindering is € 17.000 per object, ofwel totaal € 68.000.

In de prijsklasse van € 1.000.000 tot en met € 1.500.000, bevinden zich 8 objecten, te weten:

Kerkelaan 3, vrijstaande villa

Kerkelaan 5, vrijstaande villa/hotel

Kerkelaan 9, vrijstaande villa

Kerkelaan 11, vrijstaand landhuis

Komlaan 8, vrijstaande villa

Komlaan 10, vrijstaande villa

Komlaan 12 vrijstaande villa,

Renbaanlaan 8, vrijstaande bungalow

De gemiddelde woningwaarde naar actueel prijspeil bedraagt € 1.200.000. De schade voor deze objecten elk wordt geraamd op gemiddeld 5%. Na aftrek van het wettelijk forfait (2% eigen risico) resteert 3% vergoedbare waardevermindering is € 36.000 per object, ofwel totaal € 288.000.

In de prijsklasse boven € 1.500.000 bevinden zich 4 objecten, te weten:

Kerkelaan 7, vrijstaande villa

Komlaan 2, vrijstaande villa

Komlaan 4, vrijstaand landhuis

Komlaan 6, vrijstaande villa

De gemiddelde woningwaarde naar actueel prijspeil bedraagt € 2.225.000. De schade voor deze objecten elk wordt geraamd op gemiddeld 6%. Na aftrek van het wettelijk forfait (2% eigen risico) resteert 4% vergoedbare waardevermindering is € 89.000 per object, ofwel totaal € 356.000.

6. Advies

Het voorgaande leidt tot het oordeel dat het aannemelijk is dat vergoedbare planschade ontstaat ten gevolge van de planologische wijziging door de komst van het bestemmingsplan Bergen Nieuw – Kranenburg.

Op basis van kennis, ervaring en intuïtie bedraagt de raming hiervan totaal € 712.000.

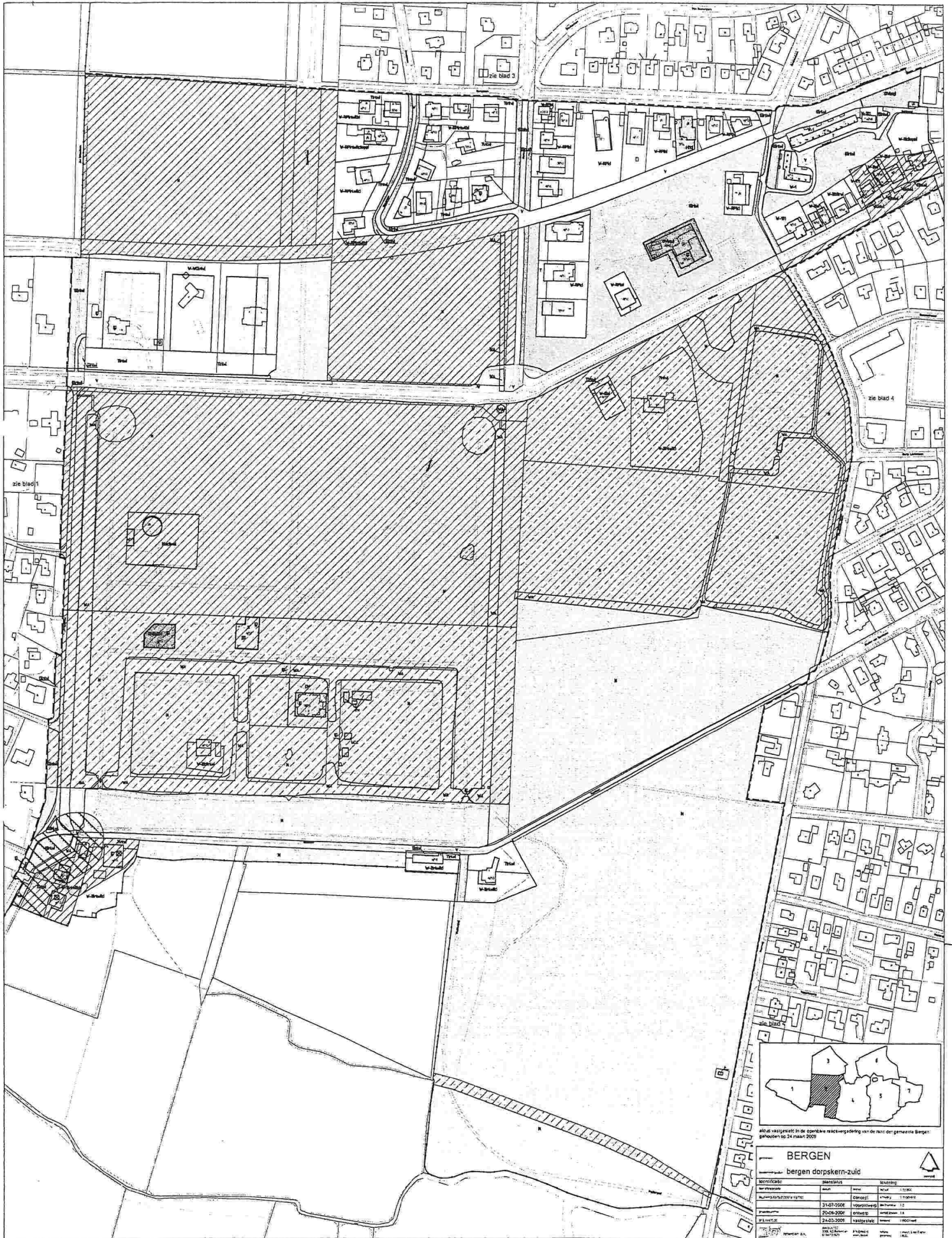
Getekend in tweevoud, Rotterdam,

N.J.A. Tielkemeijer



J.D. van Waardenburg

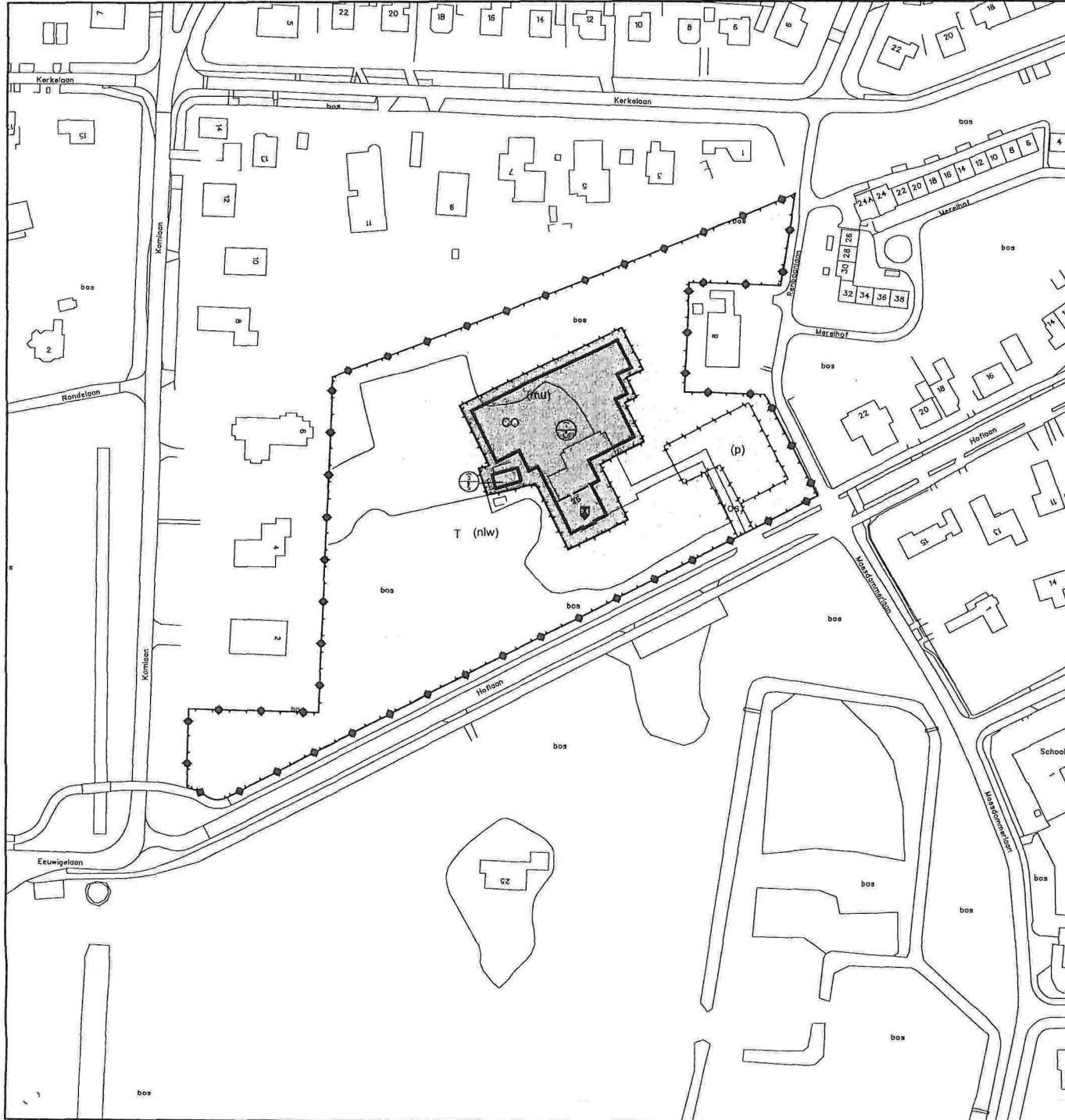




Alsdie vastgesteld in de gemeentelijke raadsvergadering van de nacht van Bergen op 24 maart 2009

BERGEN
 bergen dorpskern-zuid

Bestemmingsplan	Bestandplaats	Bestemming
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100



Legenda

Plangebied
 plangebied

Bestemmingen
 GO Cultuur en ontspanning
 T Tuin

Aanduidingen
 (mu) museum
 (nlw) natuur- en landschapswaarden
 (os) ontsluiting
 (p) parkeerterrein
 bouwvlak
 maatvoeringsvlak
 maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring
 gegevens GBKN
 monument

BIJLAGE 2

<p>Gemeente BERGEN</p> <p>Bestemmingsplan Bergen Nieuw - Kranenburg</p> <p>Verbeelding</p>		BügelHajema
<p>datum: 21-07-2009</p> <p>schaal: 1 : 1000</p> <p>status: ontwerp</p> <p>projectnr.: 022.00.02.33.04</p> <p>gezien: ...</p> <p>NL.IMHO.0373 Kranenburg-0302</p>	<p>BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Oriëntatie en Milieu OMSF</p> <p>Buitenzee 8083HWL 76, 8514 NE Leuwarden T 058 215 25 15</p> <p>e leuwarden@bugelhajema.nl w www.bugelhajema.nl</p>	