

Agendapunt :  
Voorstelnummer :  
Raadsvergadering : 24 november 2009  
Naam opsteller : T.v.d.Zande  
Informatie op te vragen bij : T.v.d.Zande  
Portefeuillehouders : A. Plomp

Onderwerp: Bestemmingsplan Nieuw Kranenburg

**Aan de raad,**

<b>Beslispunt:</b>	Vaststellen het bestemmingsplan Bergen Nieuw Kranenburg inclusief bijbehorende onderzoeken (bijlage I) op basis van artikel 3.1 en artikel, en de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II)
--------------------	---

#### 1. **Waar gaat dit voorstel over?** **Achtergrond**

Op 24 juni 2008 heeft de raad besloten het college opdracht te geven voorbereidingen te treffen om te komen tot het realiseren van een museaal centrum (thans: centrum voor kunst en cultuur). Met de realisering is een provinciale subsidie gemoeid, die in tijd gebonden is. Uiterlijk 1 december 2009 moet in het kader van de subsidieregeling 'de eerste paal de grond in'.

Op 26 mei 2009 heeft de raad van Bergen in haar openbare raadsvergadering ingestemd met een (aanvullend) investeringskrediet en een jaarlijkse subsidie van €500.000,- voor de uitvoering van het project. Aan het besluit ligt een exploitatieprognose ten grondslag.

Voorts heeft het college op 16 juni 2009 een keuze gemaakt voor het ontwerp van Kraaijvanger en Urbis.

Het project behelst in het kort het volgende: bij het bestaande museum 'Kranenburgh' wordt een nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van de volgende activiteiten:

- Tentoonstellingen;
- Podiumactiviteiten gerelateerd aan kunst;
- Educatie gerelateerd aan kunst;
- Ontvangstruimte, kantoor, winkel en horeca ter ondersteuning van het museaal centrum;
- Vergaderingen;
- (Trouw-)ceremonies;
- Atelier.

Participanten zijn: het Kunstenaarscentrum Bergen, het Museum Kranenburgh, de SKB (kunstuitleen), het Noord Hollands Kunstcentrum en het Museum Sterkenhuis.

De geplande uitbouw past niet binnen het vigerend bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid. Het plan moet daarom middels een partiele herziening van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, ofwel een postzegelplan.

#### **Bestemmingsplanprocedure tot zover**

### Inspraak op concept -ontwerp

Van 12 februari 2009 tot en met 12 maart 2009 heeft het concept ontwerp bestemmingplan gedurende vier weken ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1 Bro. Gedurende de termijn zijn diverse inspraakreacties binnengekomen alsook overlegreacties van een aantal overheidsorganen. De inspraak- en overlegreacties zijn reeds door het college beantwoord in een nota van inspraak, welke tevens ter informatie aan de commissie BP is toegezonden.

De inspraak- en overlegreacties hebben geleid tot een aantal aanpassingen in het plan. De behoefte is bijgesteld tot 2.050m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (bij behoud bestaande uitbreiding). Het bestemmingsplan is aangepast aan ontwerp van de architect; hetgeen leidt tot een inperking van maximale bouwhoogte en maximaal oppervlak (het voorontwerp bood meer flexibiliteit en ruimte qua oppervlakte en percentage).

Verder worden er waterbergingsvoorzieningen dan wel infiltratievoorzieningen gerealiseerd; de rododendrons aan de voorkant blijven grotendeels gespaard; er komt slechts een in/uitrit (de huidige) en de plek van de ongebouwde parkeervoorzieningen zijn op de plankaart nauwkeurig weergegeven.

### Ontwerp- bestemmingsplan

Vanaf 6 augustus heeft gedurende zes weken bij de publieksbalie in het gemeentehuis van het ontwerpbestemmingsplan "Bergen- Nieuw Kranenburg" met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn zijn 18 zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen, inclusief de zienswijzen treft u aan in de nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage II). De zienswijzen geven op twee punten aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen: het aantal m<sup>2</sup> horeca en podiumactiviteiten wordt gelimiteerd om daarmee het ondersteunende karakter te benadrukken. Het ondersteunende karakter, ofwel *de aard* van de activiteiten, volgt ook al uit de hoofdbestemming (Cultuur en Ontspanning); de horeca en podiumactiviteiten dienen te alle tijden daaraan gerelateerd en ondergeschikt te zijn. Het limiteren van de oppervlakte geeft een verdere garantie richting omwonenden dat dergelijke activiteiten ook *in omvang* niet de hoofdfunctie kunnen gaan domineren. De tweede wijziging is dat in het hoofdstuk Beleid expliciet een conclusie wordt getrokken of en hoe dit voornemen past binnen geformuleerd beleid op verschillende overheidsniveaus.

De nota wordt u als voorstel aangeboden ter vaststelling: de raad is bevoegd gezag voor de beantwoording van de zienswijzen.

## **Economische uitvoerbaarheid**

### *Planschade*

Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bestemmingsplan(bepaling), *op aanvraag* een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Wat redelijkerwijs voor rekening van de aanvrager dient te komen is ook in de Wet geregeld (artikel 6.3):

*..”schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.”..*

Dit wordt ook wel het ´normaal maatschappelijk risico´ genoemd.

Uit de Wet volgt dat, indien voor een of meerdere personen planschade ontstaat als gevolg van dit bestemmingsplan, het meerdere ten opzichte van de genoemde 2% maatschappelijk risico, door de gemeente uitgekeerd moet worden aan benadeelden.

Om te bepalen of sprake is van planschade is in beginsel vooral relevant het nieuwe planologische regime in vergelijking met het oude, vigerende planologisch regime.

In dit geval dient het nieuwe bestemmingsplan Bergen Nieuw Kranenburg vergeleken te worden met het vigerend bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid. Omdat de regimes onderling verschillen is een deskundig bureau SAOZ gevraagd deze verschillen te onderzoeken, de vraag te beantwoorden of sprake is van een planologisch nadeel en zo ja hoe dit planologisch nadeel in schade is uit te drukken.

#### *Planschade risico analyse*

Uit de risico analyse (bijlage III) blijkt dat geen sprake is van planologisch nadeel ten opzichte van het huidig planologisch regime, en er derhalve ook geen basis is voor planschade. De planschade risico analyse van SAOZ gaat ook in op een door omwonenden opgestelde planschade risico analyse (eveneens bijgevoegd bij de nota van beantwoording zienswijzen). Uit deze analyse wordt in een schade post van ca. 712.000 euro voorzien. Gesteld wordt, met SAOZ, dat in deze analyse geen (volledige) vergelijking tussen oud en nieuw planologisch regime wordt gemaakt. Deze risico analyse behoeft daarom niet als reële inschatting te worden beschouwd.

#### ***Ecologie-gebiedsbescherming***

Het plangebied is gelegen nabij een beschermd natuurbeschermingsgebied (Noord Hollands Duinreservaat) en habitatrictlijngebied. De consequentie hiervan is, dat gekeken moet worden naar de effecten van de ontwikkeling op het beschermd gebied; of anders gezegd de natuurlijke kenmerken van die gebieden niet worden aangetast als gevolg van de plannen. In het kader hiervan heeft een voortoets plaatsgevonden (zie bijlage I), waarin onderzocht is of sprake is van negatieve effecten op beschermde waarden. Deze voortoets heeft als conclusie dat de toename van bezoekers als gevolg van de plannen zodanig klein is, en de te treffen parkeervoorzieningen zodanig goed worden afgeschermd, dat geen sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden. De provincie heeft wel ingestemd met deze voortoets; er is geen NB- vergunning voor zover de plannen die plaatsvinden op Hoflaan 26.

#### ***Ecologie- soortenbescherming***

Er heeft tevens onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde soorten op basis van de Flora en Faunawet- zie bijlage I -bestemmingsplan. Alleen voor (bepaalde soorten) vleermuizen kon de al dan niet aanwezigheid onvoldoende worden vastgesteld. Voor andere beschermde soorten geldt een vrijstelling dan wel deze zijn niet aangetroffen. Voor het vaststellen van het voorkomen van vleermuizen vindt op basis van landelijke protocol in interval onderzoek plaats. Anders gezegd wil een constatering in april of mei dat geen vleermuizen aanwezig zijn, niet zeggen dat in juli/ augustus geen vleermuizen aangetroffen kunnen worden. Er heeft daarom doorlopend onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is voortgekomen dat bij sloop en verbouw van delen van het gebouw zouden verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord en vernietigd kunnen worden. Dit aanvullend onderzoek is in 2009 uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit drie avondinventarisaties. In totaal zijn vier vleermuissoorten waargenomen. Met name de aan de achterzijde gelegen tuin wordt door vleermuizen gebruikt als jachtgebied. Er zijn waarnemingen gedaan die doen veronderstellen dat er in het gebouw verblijfplaatsen aanwezig zijn. De conclusie van het onderzoek is dat er als gevolg van de plannen geen negatieve effecten op vleermuizen worden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

#### ***Archeologie***

Op 15 april 2009 heeft Hollandia Archeologen een inventariserend veldonderzoek verricht. De volgende vragen zijn onderzocht:

1. Zijn er archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied aanwezig?
2. Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?

3. Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
4. In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?
5. Is in het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk en welke methoden zouden hierbij kunnen worden ingezet?

Het onderzoek heeft uitgewezen dat sprake kan zijn van een redelijk onverstoorde cultuurlaag/ akkerlaag (waarschijnlijk middeleeuws). Dit wordt onderbouwd met historisch en andere informatie over de agrarische nederzettingen op de haakwallen uit die tijd (Huize Kranenburgh ligt op een haakwal). Na de Middeleeuwen tot aan de bouw van Huize Kranenburgh in 1880 is op basis van historisch kaartmateriaal geen bebouwing aanwezig geweest. Een tweede, uitgebreid veldonderzoek zou hier meer uitsluitsel over moeten geven (proefsleuvenonderzoek). Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Plan van aanpak opgesteld op basis waarvan het onderzoek is uitgevoerd. Hiervan is een rapport opgesteld (zie bijlage I). Er zijn geen archeologische resten aangetroffen; reden waarom geadviseerd wordt geen vervolgonderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie levert gelet hierop geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

### **Geluid**

Op 8 mei 2009 heeft onderzoeksbureau M+P onderzoek verricht naar de akoestische aspecten met betrekking tot de plannen (zie bijlage I). Er is onderzoek verricht naar enerzijds de geluidsuitstraling vanuit de inrichting naar de omgeving; en anderzijds indirecte geluidshinder vanwege motorvoertuigen van bezoekers. Relevante geluidsuitstraling van het nieuwe museaal centrum is te verwachten vanwege:

- uitstraling van muziekgeluid tijdens activiteiten met muziek;
- stemgeluid vanwege een terras op een binnenterrein;
- installatiegeluid, met name in de nachtperiode.

#### *Uitstraling muziekgeluid*

Gezien de afstanden tot bestaande woningen is het raadzaam om de ruimte, zo luidt het advies van M+P waarin muziek wordt gespeeld, niet te situeren tegen een buitengevel ter plaatse van de oostzijde van het bouwoppervlak. Geadviseerd wordt dit advies over te nemen.

#### *Stemgeluid vanwege mensen op een terras*

Teneinde discussies te voorkomen inzake het gelden van grenswaarde voor stemgeluid, wordt geadviseerd geen buitenterras te situeren aan de noordzijde van het nieuwe bouwoppervlak.

#### *Installatiegeluid*

Relevant is de uitstraling van het geluid van de technische installatie. Getoetst moet worden aan de grenswaarde voor de nachtperiode, zijnde 40 dB(A). Gezien de rustige omgeving is het raadzaam ervoor zorg te dragen dat de geluidsbelasting van de nabijgelegen woningen duidelijk lager is dan de wettelijke grenswaarde. Omdat de bronhoogten van de technische installatie vaak hoog is zal er nauwelijks sprake zijn van bodemabsorptie of afscherming. Uitgaande van een minimale afstand van 50 m tussen de technische installatie en de dichtstbijzijnde woningen mag het totale (uitgestraalde) bronvermogen van de technische installatie niet hoger zijn dan ca. 77 dB(A). Het uitgestraalde geluid mag daarbij geen herkenbaar tonaal karakter hebben.

### **Indirecte geluidshinder vanwege motorvoertuigen bezoekers**

Gelet op de verwachte bezoekersaantallen wordt verwacht dat voldaan kan worden aan de etmaal streefwaarde van 50 dB(A).

### **Verkeer en Parkeren**

De totale parkeerbehoefte na realisering is geraamd op circa 42 plaatsen. Voor de schatting is gebruikt gemaakt van de richtlijnen van het ASVV 2004 en concept-Mobiliteitsplan Gemeente Bergen (maximale richtlijnen voor schil/ overloop). Echter, de

huidige functie genereert reeds een bepaalde parkeervraag die momenteel niet op eigen terrein gefaciliteerd wordt. Een bestaand tekort behoeft volgens jurisprudentie niet te worden meegenomen in de nieuwe vraag. Het bestaande tekort is geraamd op circa 13 plaatsen. Dit houdt in dat als gevolg van de uitbreiding ca. 29 extra plaatsen nodig zijn. Echter, omdat niet alle voorzieningen gelijktijdig open zijn, is sprake van dubbelgebruik. De parkeervraag moet wat betreft de uitbreiding daarom worden bijgesteld tot 25 a 26 extra plaatsen. Deze worden allen op eigen terrein gerealiseerd. Door de plek waar de parkeervakken worden gerealiseerd op de plankaart nauwkeurig op te nemen, wordt zeker gesteld dat de parkeervakken ook inderdaad daar komen; en zodoende bepaalde waardevolle tuinelementen (zoals de rododendrons) grotendeels gespaard kunnen blijven.

#### *Inrit*

Er wordt slechts één inrit voor auto's mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, namelijk de huidige. Wel wordt een voetpad gerealiseerd vanaf de Renbaanlaan naar het CKC. De voetgangers zouden anders over de Hoflaan gestuurd, wat tot een onveilige situatie zou leiden.

#### *Voorwaarden in vergunning*

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de bouwvergunning worden aangevraagd. De volgende voorwaarden dienen verwerkt te worden in de vergunning:

- Er komt een voorwaarde in vergunning dat de groensingel bij de Renbaanlaan 8 voldoende robuust moet zijn en jaarrond dekkend teneinde zicht vanuit dit perceel te voorkomen en de privacy te garanderen;
- Het rioleringsstelsel dient te worden gescheiden en afgekoppeld van het hemelwater.

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

Een vastgesteld bestemmingsplan.

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

raadsbevoegdheid

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

Naast de gemeente: de participanten, de provincie Noord- Holland (subsidie verstrekking) en omwonenden.

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

n.v.t.

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

De nota van beantwoording zienswijze vormt in combinatie met het aangepaste bestemmingsplan het vaststellingsbesluit. Dit besluit is rechtstreeks vatbaar voor hoger beroep bij de Raad van State. Over het verloop van die procedure wordt u geïnformeerd.

Ondertussen gaan de voorbereidingen rondom de bouwaanvraag voor. De architect bereidt momenteel een schetsplan voor ter beoordeling van de welstandscommissie. Daarna zal een bouwaanvraag worden ingediend die verleend kan worden op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt.

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

De begroting voor Nieuw Kranenburg en deels het budget bestemmingsplannen voorzien tezamen ruimschoots in de kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan en bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken.

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

Het bestemmingsplan Bergen- Nieuw Kranenburg biedt de juridische basis voor het verlenen van bouwvergunning voor het oprichten van een centrum voor kunst en cultuur.

**Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan Nieuw Kranenburg
2. Haalbaarheidsonderzoeken; ter inzage
3. Nota van beantwoording zienswijzen (inclusief zienswijzen; ter inzage)
4. Planschade risico analyse SAOZ; ter inzage
5. Kaart bestemmingsplan Nieuw Kranenburg

Bergen, 29 september 2009

College van Bergen

R. Groninger,  
secretaris

drs. H. Hafkamp,  
burgemeester