

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

26 AUG 2008

Bergen(NH), 24 augustus 2008

0810771

BOBB

GGUR
10

Jouke

Betreft: bouwaanvraag verbouwplan
Postkantoor Oude Prinsweg/
Breelaan

Geacht college,

De Duinstreek van 23 juli 2008 bevat de mededeling dat een bouwaanvraag is ontvangen voor 'het veranderen van het gebruik en gedeeltelijk vergroten van het oude postkantoor naar horecaruimte', gelegen aan de Oude Prinsweg met de achterzijde aansluitend op de Breelaan.

Het ter inzage gelegde (ver)bouwplan roept bij ons een groot aantal vraagtekens op en noopt ons tot het geven van een zienswijze in de vorm van een aantal op- en aanmerkingen en vragen:

1. In de eerste plaats valt op dat de aanvraag voor het (ver)bouwplan verre van volledig is. Slechts de begane grond is getekend; verdieping, gevelaanzichten, etc. ontbreken, zodat geen volledig beeld van de aanvraag kan worden verkregen. In principe dient de aanvraag zonder meer te worden afgewezen. Als de door u gevraagde nadere bescheiden niet zeer binnenkort ter beschikking komen dient dit naar ons oordeel dan ook zeker te gebeuren.
2. Ten tweede merken wij op dat de gedachte bestemming van het gebouw (Grand Café aan de voorzijde, restaurant aan de achterzijde) geheel in strijd is met het vigerend bestemmingsplan en mogelijk ook met de uitgangspunten voor het 'Beschermd Dorpsgezicht', waarin het gebouw is gelegen.
3. De voorgenomen bestemming staat eveneens haaks op de recente plaatsing van het pand op de gemeentelijke monumentenlijst.
4. Wij vragen ons in gemoede af of er in het centrum van Bergen nog meer behoefte bestaat aan horecagelegenheden.
5. Het Grand Café kan in de rustige omgeving van de Ruïnekerk tot laat in de nacht (geluids)-overlast geven. Het wil ons voorkomen dat dit in het kader van de leefbaarheid in de dorpskern ongewenst is.
6. Op de tekening staat aan de Oude Prinsweg een groot terras aangegeven. Is hiervoor ook vergunning aangevraagd?
7. Wat wordt de functie van de bovenverdieping van het huidige postkantoor? De ter inzage liggende tekening geeft hierover geen uitsluitsel.
8. Aan de achterzijde wordt op tekening een uitbreiding van het bestaande gebouw aangegeven ter grootte van ruim 2 meter. Dit zal ten koste gaan van een aantal monumentale bomen. Wij wijzen deze uitbreiding alleen al daarom volstrekt af.
9. Ook wordt aan de achterzijde een terras aangegeven vanaf het Smalle Pad tot aan de achterzijde van het pand Breelaan 3. Dit terras gaat ten koste van de bosschage achter de tuin van het museum 'Het Sterkenhuis'. Ook dit is naar onze mening niet toelaatbaar, gesteld al dat de ondergrond bij het postkantoor behoort. Het kappen van de reeds hiervoor genoemde bomen ten behoeve van zo'n terras is eveneens niet toelaatbaar.
10. Tevens staat een uitbreiding van het gebouw aangegeven aan de oostzijde in de richting van het pand Breelaan 3 ter grootte van ruim 3 meter. Een dergelijke uitbreiding ontmoet minder bezwaar. Echter, omdat niet aangegeven is tot welke hoogte deze uitbreiding is gedacht dient ook deze te worden afgewezen.

11. In een vierkante (niet verder gedetailleerde) ruimte, welke min of meer op dezelfde plaats staat als de bestaande fietsenstalling van het postkantoor, staat het woord 'container' vermeld. Mogelijk wordt hiermee een afvalcontainer van de gedachte horecagelegenheid (-heden) bedoeld. Een dergelijke opslag dient naar onze mening niet in de openbare ruimte te staan.

De hiervoor gemaakte opmerkingen hebben betrekking op het (ver)bouwplan zelf.

Er dient evenwel ook aandacht te worden gegeven aan de sociale en maatschappelijke functie van het postkantoor. Reeds in oktober 2002 hebben wij hiervoor uw aandacht gevraagd (zie uw ontvangstbevestigingen van 7 oktober 2002 met de daarin vermelde registratienummers 2002.12247 en 2002.12248).

In een brief van 17 december 2004 hebben wij deze functie in een brief aan de gemeenteraad, toen in het kader van de mogelijke aanwijzing als (rijks)monument, andermaal onder de aandacht gebracht. (De discussie daarover heeft er uiteindelijk toe geleid het pand op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen).

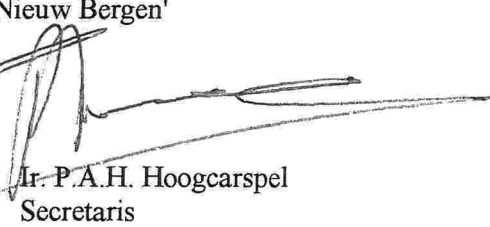
Tenslotte vroegen wij op 15 januari 2008, zowel aan de raad als aan uw college, de aandacht voor de belangrijke functie van het postkantoor in de leefbaarheid van ons dorp. Ter zake verwijzen wij naar de brief van de griffier van de raad met kenmerk 0800626 van 12 maart 2008. Helaas moeten wij constateren dat wij van het college van burgemeester en wethouders het aangekondigde antwoord tot op heden niet hebben mogen ontvangen.

Wij hopen met de onderhavige brief de sociale en maatschappelijke functie van het postkantoor opnieuw duidelijk onder uw aandacht te hebben gebracht.

Wij verzoeken u dringend niet accoord te gaan met een bestemmingswijziging van het gebouw vooraleer een deugdelijke oplossing gevonden is voor het postkantoor als belangrijk element in de leefbaarheid van het dorp.

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


C.J. Keijzer
Whd. Voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

CC. Gemeenteraad van Bergen



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

Bergen(NH), 24 augustus 2008

Betreft: bouwaanvraag verbouwplan
Postkantoor Oude Prinsweg/
Breelaan

Geacht college,

De Duinstreek van 23 juli 2008 bevat de mededeling dat een bouwaanvraag is ontvangen voor 'het veranderen van het gebruik en gedeeltelijk vergroten van het oude postkantoor naar horecaruimte', gelegen aan de Oude Prinsweg met de achterzijde aansluitend op de Breelaan.

Het ter inzage gelegde (ver)bouwplan roept bij ons een groot aantal vraagtekens op en noopt ons tot het geven van een zienswijze in de vorm van een aantal op- en aanmerkingen en vragen:

1. In de eerste plaats valt op dat de aanvraag voor het (ver)bouwplan verre van volledig is. Slechts de begane grond is getekend; verdieping, gevelaanzichten, etc. ontbreken, zodat geen volledig beeld van de aanvraag kan worden verkregen. In principe dient de aanvraag zonder meer te worden afgewezen. Als de door u gevraagde nadere bescheiden niet zeer binnenkort ter beschikking komen dient dit naar ons oordeel dan ook zeker te gebeuren.
2. Ten tweede merken wij op dat de gedachte bestemming van het gebouw (Grand Café aan de voorzijde, restaurant aan de achterzijde) geheel in strijd is met het vigerend bestemmingsplan en mogelijk ook met de uitgangspunten voor het 'Beschermd Dorpsgezicht', waarin het gebouw is gelegen.
3. De voorgenomen bestemming staat eveneens haaks op de recente plaatsing van het pand op de gemeentelijke monumentenlijst.
4. Wij vragen ons in gemoede af of er in het centrum van Bergen nog meer behoefte bestaat aan horecagelegenheden.
5. Het Grand Café kan in de rustige omgeving van de Ruïnekerk tot laat in de nacht (geluids)-overlast geven. Het wil ons voorkomen dat dit in het kader van de leefbaarheid in de dorpskern ongewenst is.
6. Op de tekening staat aan de Oude Prinsweg een groot terras aangegeven. Is hiervoor ook vergunning aangevraagd?
7. Wat wordt de functie van de bovenverdieping van het huidige postkantoor? De ter inzage liggende tekening geeft hierover geen uitsluitel.
8. Aan de achterzijde wordt op tekening een uitbreiding van het bestaande gebouw aangegeven ter grootte van ruim 2 meter. Dit zal ten koste gaan van een aantal monumentale bomen. Wij wijzen deze uitbreiding alleen al daarom volstrekt af.
9. Ook wordt aan de achterzijde een terras aangegeven vanaf het Smalle Pad tot aan de achterzijde van het pand Breelaan 3. Dit terras gaat ten koste van de bosschage achter de tuin van het museum 'Het Sterkenhuis'. Ook dit is naar onze mening niet toelaatbaar, gesteld al dat de ondergrond bij het postkantoor behoort. Het kappen van de reeds hiervoor genoemde bomen ten behoeve van zo'n terras is eveneens niet toelaatbaar.
10. Tevens staat een uitbreiding van het gebouw aangegeven aan de oostzijde in de richting van het pand Breelaan 3 ter grootte van ruim 3 meter. Een dergelijke uitbreiding ontmoet minder bezwaar. Echter, omdat niet aangegeven is tot welke hoogte deze uitbreiding is gedacht dient ook deze te worden afgewezen.

11. In een vierkante (niet verder gedetailleerde) ruimte, welke min of meer op dezelfde plaats staat als de bestaande fietsenstalling van het postkantoor, staat het woord 'container' vermeld. Mogelijk wordt hiermee een afvalcontainer van de gedachte horecagelegenheid (-heden) bedoeld. Een dergelijke opslag dient naar onze mening niet in de openbare ruimte te staan.

De hiervoor gemaakte opmerkingen hebben betrekking op het (ver)bouwplan zelf.

Er dient evenwel ook aandacht te worden gegeven aan de sociale en maatschappelijke functie van het postkantoor. Reeds in oktober 2002 hebben wij hiervoor uw aandacht gevraagd (zie uw ontvangstbevestigingen van 7 oktober 2002 met de daarin vermelde registratienummers 2002.12247 en 2002.12248).

In een brief van 17 december 2004 hebben wij deze functie in een brief aan de gemeenteraad, toen in het kader van de mogelijke aanwijzing als (rijks)monument, andermaal onder de aandacht gebracht. (De discussie daarover heeft er uiteindelijk toe geleid het pand op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen).


Tenslotte vroegen wij op 15 januari 2008, zowel aan de raad als aan uw college, de aandacht voor de belangrijke functie van het postkantoor in de leefbaarheid van ons dorp. Ter zake verwijzen wij naar de brief van de griffier van de raad met kenmerk 0800626 van 12 maart 2008. Helaas moeten wij constateren dat wij van het college van burgemeester en wethouders het aangekondigde antwoord tot op heden niet hebben mogen ontvangen.

Wij hopen met de onderhavige brief de sociale en maatschappelijke functie van het postkantoor opnieuw duidelijk onder uw aandacht te hebben gebracht.

Wij verzoeken u dringend niet accoord te gaan met een bestemmingswijziging van het gebouw vooraleer een deugdelijke oplossing gevonden is voor het postkantoor als belangrijk element in de leefbaarheid van het dorp.

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

C.J. Keijzer
Wvd. Voorzitter



Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

CC. Gemeenteraad van Bergen

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

Bergen(NH), 25 september 2008

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan
Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht

Geacht college,


Hierbij delen wij u mede dat wij graag gebruik maken van de gelegenheid u een inspraakreactie te sturen op het 'Voorontwerpbestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht'.

Door vacaties van enkele bestuursleden zijn wij echter niet in staat u deze binnen de daarvoor staande vier weken te doen toekomen.

Wij verwachten dit binnen een week na heden alsnog te kunnen doen. Wij hopen dat u deze relatief geringe tijdsoverschrijding zult billijken.

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

23 SEP 2008
0811891 GRIC ✓
GOUR
R
H200



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

Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan
Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht,
Insprakereactie

Gemeente Bergen	
Ingekomen:	- 1 OKT 2008
Ontvangstbevestiging <input type="checkbox"/>	Kopie aan
Reg.nr	0812190
Class.nr:	Bergen(NH), 30 september 2008
Afhandeling door:	
Sector:	
Ad.	Bergen

Geacht college,

Op 23 september 2008 (per ongeluk gedateerd 25 september!) zonden wij een brief waarin wij u aankondigden u alsnog een inspraakreactie te zullen sturen op het 'Voorontwerpbestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht'. Bij deze voldoen wij aan deze toezegging.

Reeds op 24 april 2008 (door u ontvangen op 25 april; zie uw brief met nummer 2008.04398) stuurden wij u een aantal op- en aanmerkingen met betrekking tot de 'Nota van Uitgangspunten' voor het 'bestemmingsplan Bergen Centrum'. Een aantal van de toen gemaakte opmerkingen blijven ook op het onderhavige voorontwerp van toepassing. Echter, in dat schrijven ging het voornamelijk over de 'schil' rond het Beschermd Dorpsgezicht.

Al eerder hebben wij opgemerkt dat wij de splitsing tussen 'Beschermd Dorpsgezicht' en het centrumgebied daar omheen, gezien de onderlinge samenhang, volstrekt onlogisch vinden. Inzage van het 'voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht' sterkt ons in het gevoel, dat de splitsing mede door andere motieven is ingegeven.

Met de ter inzage legging van dit voorontwerp laadt u op z'n minst de schijn op u enkele projectontwikkelaars te willen begunstigen. Wij wijzen daarbij op de (ver)bouwplannen van 'Palermo', het Postkantoor en de achterkant daarvan. Voor deze bouwplannen zijn onvolledige bouwaanvragen ter inzage gelegd. Die aanvragen zouden volgens normale maatstaven niet in behandeling mogen zijn genomen, laat staan gepubliceerd en ter inzage gelegd.

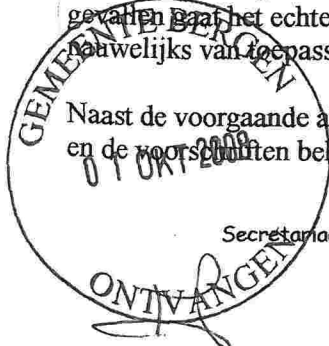
Nog merkwaardiger is de op de bestemmingsplankaart aangegeven uitbreiding van het voormalige raadhuis c.a. Weliswaar is daarover een raadsbesluit genomen, maar een bouwaanvraag hiervoor is nimmer ter inzage gelegd (dit los van de vraag of het plan ooit van de grond komt gezien de recente uitspraak van het Hof).

In de vier genoemde gevallen preludeert het voorontwerp dus op bouwplannen die op z'n best nog 'in statu nascendi' zijn. Deze gang van zaken is bovendien in strijd met het uitgangspunt van de herziening van de bestemmingsplannen, waarvan steeds gezegd is dat deze 'een conserverend karakter' zouden hebben.

Wij protesteren tegen deze gang van zaken; een gang van zaken die de gemeente niet siert!

Het voorgaande geldt in principe ook voor enkele (kleine) uitbreidingen op andere percelen. In die gevallen gaat het echter om relatief ondergeschikte verbouwingen waarop de hiervoor geuite bezwaren nauwelijks van toepassing zijn. Wij komen daarop in het navolgende nog terug.

Naast de voorgaande algemene opmerkingen maken wij de volgende kanttekeningen bij de plankaart en de voorschriften behorend bij het voorontwerp.



(a) Als belangrijkste punt het volgende. De plankaart vermeldt de aanduidingen GD-1, GD-2, GD-3 en GD-4, respectievelijk duidend op 'Wonen en detailhandel', 'Wonen en kantoren', 'Wonen en maatschappelijke voorzieningen' en 'Wonen en horeca', alle in dezelfde lichtbruine kleur aangegeven. Wij vinden dit uitermate verwarrend. Dit kan alleen maar aanleiding geven tot vergissingen of misverstanden. Waarom worden deze bestemmingen niet met verschillende kleuren aangegeven zoals bij de tekening 'Bergen Centrum' van 24-01-2006 (plannummer 12163.00) het geval was? Dat is veel duidelijker, temeer omdat op de plankaart geen verklaring wordt gegeven voor de bestemmingen GD-1 t/m -4.

(b) Ook de 'onderaanduidingen' (w = wonen op begane grond) en (dv = dienstverlening) maken de GD-aanduidingen niet logischer; integendeel. Bijvoorbeeld de aanduiding (dv) bij de panden Oude Prinsweg 15 en 17 roept vraagtekens op. In feite onderscheiden deze panden zich in niets van bijvoorbeeld het pand Hoflaan 4, dat geheel in lijn met de logica een aanduiding W-1 heeft meegekregen..

(c) Ook de aanduiding GD-1 bij het huidige Postkantoor klopt niet. Dit is een maatschappelijke voorziening, dan wel een kantoor, weliswaar ook met een woonbestemming. De aangevraagde (kleine) uitbreiding aan de oostzijde, met de functie horeca, is wel op de tekening meegenomen, maar nog niet van kracht. Dit is onjuist! Het voorontwerp preludeert in dit geval gelukkig niet op een mogelijke horecabestemming, zoals bij de achterliggende sorteerruimte wel het geval is.

(d) Ook legitiem is de vraag: waarom wel een aanduiding (dv) bij Oude Prinsweg 13 en niet bij Oude Prinsweg 11?

Zo kunnen nog veel meer opmerkingen worden gemaakt; veelal het gevolg van onduidelijkheden en potentiële misverstanden in deze GD-aanduidingen.

In het hiernavolgende worden meer specifieke onduidelijkheden, onjuistheden en/of omissies besproken:

1. Het Bergens museum 'Het Sterkenhuis' heeft de aanduiding OV (Ontspanning en Vermaak). Wij vinden niet juist. Het museum is naar onze mening een maatschappelijke voorziening en dient als zodanig te worden aangeduid. Overigens vermogen wij niet in te zien wat er bedoeld wordt met de smalle roze aanduiding aan oost- en noordzijde van het museum.
2. De aanduiding Smallepad terzijde van het museum klopt niet. Dit is nog de Oude Prinsweg.
3. Het wandelgebiedje rond het standbeeld van Adriaan Roland Holst wordt aangeduid met (V=Verkeer). Inderdaad is het openbaar toegankelijk, maar het kan niet de bedoeling daar een terras te vestigen, zoals de voorschriften mogelijk maken. Kan zo'n uitzondering gemaakt worden?
4. De locatie van de voormalige discotheek Palermo (Kleine Dorpsstraat 4, dan wel Fransche Steeg 4) wordt in het plan bestemd als (W=Wonen). In feite zijn wij niet per definitie tegen deze wijziging van de huidige bestemming. Echter, zoals al in de inleiding van deze brief is gesteld is dit thans voorbarig.
5. Het pand Kleine Dorpsstraat 2 (bloemisterij Vergeet Mij Niet) is niet met dat huisnummer op de kaart aangeduid.
6. Op de plankaart is een aantal bomen of boomgroepen als 'monumentale boom' aangeduid, te weten de boom in de tuin van 'Het Oude Raethuys' en de bomen rond de Ruïnekerk. Op zich zijn wij daar blij mee.
Naar onze mening verdienen echter veel meer bomen of boomgroepen de status 'monumentale boom'. Te noemen vallen de bomen aan de Breelaan ter hoogte van Gusto (tijdens de bouw behouden door het nemen van geëigende maatregelen m.b.t. plaats damwand en grondwaterbemaling), de boom daartegenover naast de muur van de Ruïnekerk, de bomen achter het Postkantoor, de boom voor het museum, de boom op de hoek Raadhuisstraat en Kerkstraat, de bomen op de hoek Raadhuisstraat en Oude Prinsweg en de zgn Dikke Boom. Het ware gewenst de Bomenstichting hierover nader advies te vragen.
7. Wij vragen ons af of bij de supermarkt Deen de grens van het bestemmingsplan niet hoort samen te vallen met de buitenkant van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage.

Uiteindelijk gaat het hier om 1 bouwwerk, dat door de grens tussen twee bestemmingsplannen, althans planologisch, in tweeën zou worden verdeeld. Niet logisch.

8. Het pand Kleine Dorpsstraat 1 (Des te Groener) heeft de aanduiding H zonder nadere aanduiding. Dit lijkt ons niet correct. Zou h1 of h2 moeten zijn.
9. De muur rond de Ruïnekerk is terecht aangeduid als monument. Het ware gewenst deze muur met een dubbele lijn aan te geven om verwarring te voorkomen.
10. Bij een groot aantal panden worden in het voorontwerp in het hoofdstuk Planuitgangspunten nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een deel daarvan is voor ons niet acceptabel. Het gaat om de volgende panden.
 - Breelaan 3 (nu Vanilia): mogelijke horeca-vestiging; dit valt niet te rijmen met een detailhandel in kleding.
 - Oude Prinsweg 23/Breelaan 3 (sorteerruimte postkantoor): hier wordt een horeca-bestemming en vergroting van het pand aangegeven. Wij zijn van mening dat dit niet in een 'conserverend bestemmingsplan' thuishoort. (NB: dit pand ligt niet aan de Oude Prinsweg!, tenzij het deel blijft uitmaken van het Postkantoor).
 - Oude Prinsweg 1-3: geen bezwaar tegen 'splitsing'. Het pand heeft van oudsher twee delen (en huisnummers!). Echter, in vergelijking met deal eerder genoemde kaart 12163.00 van 24-01-2006 is het pand opeens 2 meter hoger. Is dit een wijziging die in het plan wordt doorgevoerd, of een correctie op de eerdere kaart? (Hetzelfde geldt voor Oude Prinsweg 11.)
 - Oude Prinsweg 9 (Fabel's): de relatief forse uitbreiding aan de achterzijde is alleen acceptabel als afdoende maatregelen worden genomen tegen geluidshinder; zulks in verband met de leefbaarheid in het centrum van het dorp.
 - Oude Prinsweg 13: tegen de aangegeven relatief kleine uitbreiding bestaan vooralsnog geen overwegende bezwaren.
 - Oude Raethuys: wij hebben grote bezwaren tegen de geplande uitbreiding aan de zuidzijde ten behoeve van een raadszaal. Dit plan doet ernstige afbreuk aan de groenstructuur in het centrum en is bovendien ongewenst in verband met de vele verenigingen die gebruik maken van het Oude Raethuys en die bij vestiging van een raadszaal 'dakloos' worden. Het verenigingsleven in ons dorp heeft toch al zo weinig ruimte.
 - Ruïnekerk: geen bezwaar tegen uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden mits ingebed in de historische mogelijkheden.
 - Kleine Dorpsstraat 2 (moet zijn Kleine Dorpsstraat 4, dan wel Fransche Steeg 4), voormalig Palermo: de bestemmingswijziging is prematuur. Zie daarvoor de inleiding van deze brief, alsook de u op 26 augustus toegestuurde zienswijze, o.a. over het ontbreken van parkeervoorzieningen (zie hiervoor uw registratienummer 2008.10910).
 - Karel de Grotelaan 6 (Cha Cha): de aanduiding h3 ('zware horeca') valt niet te rijmen met de leefbaarheid in het dorp. Wij zijn hier absoluut op tegen. Dit klemt temeer omdat in de 'bestemmingsregels' geen gebruiksgrenzen worden aangegeven. Daarbij komt, dat wij ons afvragen of een 'oude stolpboerderij' zodanig kan worden geïsoleerd dat geluidshinder bij omwonenden op afdoende wijze kan worden voorkomen.

(NB: wij kunnen ons niet herinneren dat recent -bijvoorbeeld dit jaar- dat een verleende bouwvergunning is gepubliceerd voor het perceel Karel de Grotelaan 8. Wanneer is dit geweest?)
 - Kleine Dorpsstraat 1 (Des te Groener): de kleine uitbreiding als aangegeven ondervindt geen bezwaar.
 - Ruinelaan 5: de kleine uitbreiding als aangegeven ondervindt geen bezwaar.
 - Breelaan 2 (Gusto): ook tegen de aangegeven kleine uitbreiding bij de entree bestaan dezerzijds geen overwegende bezwaren.

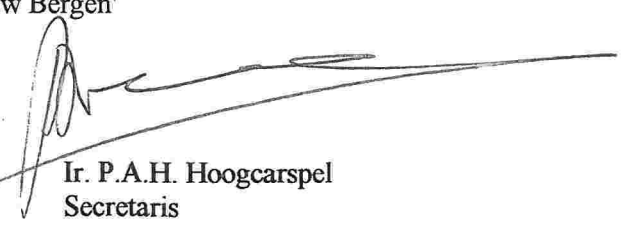
11. Wij missen in dit voorontwerp een aanduiding van panden die een aparte status hebben: niet aangewezen als monument, maar wel voorkomend op een lijst van 'monumentwaardige gebouwen' die geraadpleegd moet worden zodra een bouw- of sloopaanvraag binnenkomt.
12. De getallen 3000 en 5000 in regel 2 van bladzijde 7 in de Toelichting dienen te worden omgedraaid.
13. De op figuur 4 van de toelichting (groenstructuur) aangeduide, doorgaande 'laanbeplanting' langs Smallepad, westzijde Oude Prinsweg met doortrekking naar het Spaansche Pad is er niet. Wellicht wordt de Ruïnelaan bedoeld?
14. Op bladzijde 18 wordt gewag gemaakt van de Dreef, Plein, Breelaan en Stationsstraat als Oost-Westverbinding door het plangebied. Duidelijk is dat dit niet klopt!
15. De passage over het Masterplan (blz. 27 toelichting) bevat onjuistheden en dient te worden herschreven.
16. In de paragraaf 'Horeca -inventarisatie' (blz. 38 toelichting) staat vermeld dat in het plangebied een tweetal bar-dancings zouden bestaan. Wij tellen er slechts één en zouden een tweede niet willen accepteren vanwege de te verwachten extra overlast.
17. In de paragraaf 'Onderzoek' op blz. 40 van de toelichting wordt de 'Breweg' opgevoerd. Deze bestaat niet in ons dorp.
18. Het verdient aanbeveling naast de in paragraaf 5.3.6. van de toelichting genoemde warenmarkt ook de regelmatig gehouden kunst- en artistieke markten te noemen.
19. De hoofdstukken 6, 7 en 8 geven ons vooralsnog geen aanleiding tot op- en aanmerkingen anders dan hiervoor reeds zijn gemaakt

Het is waarschijnlijk dat de bestudering in detail van plankaart en toelichting nog meer onduidelijkheden en/of fouten zou kunnen opleveren. Wij hopen dat ook binnen de gemeente alle aspecten nog eens zorgvuldig zullen worden nagegaan.

Met name willen wij nogmaals benadrukken dat een wijziging van de GD-aanduidingen en het gebruik van verschillende kleuren hiervoor zeer ernstig moet worden overwogen teneinde 'de burger' een maximaal inzicht in het toekomstig bestemmingsplan te geven.

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



0712025

Geur RO

Handig



ontvangen
receptie
dd 4/12/07

Aan de Gemeente Bergen (NH)
t.a.v. college B&W
Postbus 175
1860 AD Bergen

Datum: 30 november 2007
Betreft: bouwplannen Cha Cha, Di Di en Fabels + bijlage

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek tot het stellen van randvoorwaarden voor de (ver)bouwplannen van de panden aan de Oude Prinsweg 1 (Di Di), Karel de Grootelaan 6 (Cha Cha) en Oude Prinsweg (Fabels), geven wij u onderstaand ons advies.

Om inzicht te krijgen in de zienswijze van de omwonenden hebben wij, voor de panden DiDi en Chacha, maandagavond j.l. een bijeenkomst georganiseerd voor direct aanwonende leden van onze vereniging. In totaal waren 25 leden-omwonenden aanwezig. De bewoners onderschreven de stelling van de BBC dat de panden gelegen in het 'beschermde dorpsgezicht' een kostbaar cultureel en sociaal gebied vormen, wat met zorg dient te worden beheerd en gekoesterd. Eén keer verknoeid is voor altijd of voor langere tijd verknoeid!! Wij hebben dan ook gemeend om met een kritische blik en met de nodige zorgvuldigheid de genoemde bouwplannen te beoordelen.

Oude Prinsweg 1 (Di Di):

1. Alle aanwezigen waren van mening dat de voorgestelde nieuwe bouwhoogte, winkels begane grond plus twee woonlagen, niet acceptabel is. De middelste bouwlaag moet ertussenuit zodat de hoogte van de nieuwbouw meer in overeenstemming blijft met de naastliggende bebouwing. De huidige lagere bebouwing, samen met de naastgelegen panden vormen nu juist een deel van de totale karakteristiek rondom de ruïnekerk. Bovendien geeft het toestaan van een hogere bebouwing van de één ook een precedentwerking voor de ander. Een hogere bebouwing leidt daarmee tevens tot minder zon en dientengevolge minder licht. Het wordt somber rond de Ruïnekerk. Dit zal het toeristenbezoek zeker niet gunstig beïnvloeden.
2. Met betrekking tot het vooraanzicht: De weergave in de vorm van twee dakpunten wordt als positief ervaren. De etalageramen echter dienen zodanig te worden aangebracht, dat deze passen in het tijdsbeeld en de karakteristiek van de overige gebouwen rond de ruïnekerk. Een uitvoering tot aan de grond disharmonieert op deze wijze met de omliggende bebouwing.
3. Op dit ogenblik rust er op dit pand de bestemming 'horeca', met een ontheffing voor 'detailhandel'. Wij zijn van mening dat bij het verstrekken van de bouwvergunning de bestemming 'detailhandel' definitief moet worden vastgesteld en vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat gedurende het bouwproces bij een niet voorziene eigendomswisseling alsnog wordt overgegaan tot een bestemming 'horeca'. Tot het

tijdstip waarop de gebruiksvoorschriften van het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht verkrijgen, dient o.i. een extra waarborg te worden ingebouwd. Onze suggestie is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin e.e.a. wordt geregeld, met een boete en kettingbeding.

4. Een wens van de leden is om bij het overleggen van (geactualiseerde) schetsen betreffende de huidige en nieuwe situatie, dat met gebruik van dezelfde schaalgrootte, ook de *naastgelegen* gebouwen worden opgenomen. Tevens zou een situatietekening beschikbaar moeten worden gesteld. De tekeningen (schetsen) dienen alleen de bouw te laten zien en geen ingetekend groen (bomen en dergelijke). Wij zien dit als erg belangrijk voor tekeningen (voorlopige schetsen) die u ons in de toekomst gaat overleggen.

Karel de Grootelaan 6 (Cha Cha):

Aanvullend op hetgeen door u aan concepttekeningen was verstrekt, is tijdens een overleg van onze werkgroep 'planologische ontwikkelingen' op verzoek van de heren Van Wonderen jr. en Steenis een toelichting gegeven. Hieruit is gebleken dat de in- en uitwendige wijzigingen aan dit pand, met toepassing van een andere beheerformule – partycentrum op doordeweekse dagen - moeten worden gezien als het creëren van meer exploitatieruimte, hetgeen vervolgens moet leiden tot een verbetering van het rendement.

De wijzigingen betreffen:

1. inpandige, zoals het aanbrengen van extra toiletten etc.
2. aan de rechterzijde van het pand wordt een aanbouw voorzien met een glazen pui met schuifdeuren. Bedoeld is om hiermee een nieuwe entree te creëren en de oude aan de voorkant af te sluiten. Het verplaatsen van de ingang wordt door het merendeel van de leden als positief gezien. Echter, op de tekeningen wordt een bestaande situatie weergegeven, die er in werkelijk niet is en er volgens het huidige bestemmingsplan ook niet mag zijn. (zie bijgaande kopie). Zowel door deze tekening, alsmede de toelichting van eerdergenoemde heren, 'de aanbouw gaat slechts 2 meter naar voren' wordt de vereniging nadrukkelijk op het verkeerde been gezet.
3. voorstel linkerzijde pand betreft de aanleg van een terras + aanbrengen dubbele toegangsdeuren. Het toestaan van het exploiteren van een terras, zal leiden tot een drastische toename van (geluids)overlast, zowel op doordeweekse dagen als in het weekend, daar de bezoekersactiviteiten zich mede naar buiten zullen verplaatsen. Bovendien wordt voorzien dat door het aangepaste gebruik – partycentrum / discotheek - de verkeersintensiteit en de parkeerdruk voor de omgeving zal toenemen.

Ons **advies** met betrekking tot bovenstaande punten, zouden wij als volgt willen samenvatten:

ad.1: Wij hebben gemeend ons hierover geen oordeel te vormen, daar het ons niet duidelijk is, of het handhaven van de interne constructie van zodanig belang is dat deze naar analogie van bv. Breelaan 3, dient te worden gehandhaafd.

ad 2+3: Door een groot aantal bewoners wordt op dit moment reeds overlast ervaren van de muziek en de airco's. Enkelens noemen de stolp zelfs een complete klankkast. In het verleden gedane geluidsmetingen zijn door de gemeente niet met de bewoners geëvalueerd, ondanks herhaald aandringen.

Verder worden over dit pand veel negatieve ervaringen vanuit het verleden geuit. Iedere wijziging in gebouw of beheerformule gaf in eerste instantie een toename van de geluidsoverlast. De bij eerdere uitbaters met veel moeite bereikte (geluids)aanpassingen bleken in de nieuwe situatie te zijn gesloopt. Gesteld kan worden dat de voorgestelde nieuwe situatie door onze leden-omwonenden als bedreigend wordt gezien. Men realiseert zich, dat men sterk afhankelijk is van de eigenaar/beheerder, bestemming of beheerformule. Een *dergelijke afhankelijkheid staat daarmee een redelijk woongenot van met name bewoners van de Karel de Grotelaan en Kleine Dorpsstraat in de weg*. In acht nemend dat met de voorgestelde wijzigingen - terras en uitbouw - ook een uitbreiding van de openingstijden naar in principe alle dagen van de week wordt doorgevoerd, de overlast voor de woonomgeving nog verder zal toenemen, adviseren wij u dan ook nadrukkelijk om onder geen enkele voorwaarde mee te werken aan de totstandkoming van een terras. Daarnaast zijn wij niet overtuigd van de 'goede bedoeling' om een aanbouw te realiseren als nieuwe entree. Wij zijn op zich niet tegen het verplaatsen van het entree, als ondubbelzinnig vastgelegd wordt, dat deze ruimte uitsluitend en alleen als toegang/entree wordt gebruikt. Overigens zijn er naar onze mening ook andere varianten die een afdoende oplossing bieden. Ook hier de conclusie en ons advies: vooralnog onacceptabel, dus niet doen!

Ten aanzien van Chacha willen we u eveneens de volgende opmerkingen van bewoners meegeven.

- a. Men betreurt het zeer dat in het verleden voor dit pand in deze woonomgeving een horecabestemming is afgegeven.
- b. Blijkbaar biedt een nieuwe eigenaar/beheerder geen garantie voor vermindering van de geluidsoverlast.

We zijn daarom van mening dat van de gemeente een grotere inbreng mag worden verwacht in het terugdringen van overlast, bijvoorbeeld door het eisen van een waterdichte garantie bij verbouwingen. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van afdoende geluidsisolatie aan de binnenkant van het pand, waarbij de entree bijzondere aandacht verdient.

Oude Prinsweg (Fabels)

Aangezien de vereniging niet de beschikking had over onderliggende documentatie van de voorgestelde (overdekte)terrasuitbreiding van Fabels, lag het oorspronkelijk niet in de bedoeling om reeds nu een advies uit te brengen voor dit bouwplan.

In de rondvraag van de bijeenkomst werd evenwel aandacht gevraagd voor de uitbreiding van Fabels aan de achterzijde. We zijn wat terughoudend en vragen ons af waarom de gemeente zou willen meewerken aan de uitbreiding van het restaurantgedeelte, waartegen in het verleden door omwonenden juridische procedures zijn gevoerd.

Wij willen u adviseren om nog eens goed na te gaan welke argumenten indertijd werden aangevoerd met betrekking tot deze procedure. Verder zouden we graag betrokken willen worden bij de verdere ontwikkelingen van dit bouwplan, waarbij we vervolgens op basis van achterliggende informatie en gehoord hebbende de argumenten van leden-omwonenden een nader advies willen verstrekken.

Wij stellen het op prijs indien u bovenstaande adviezen in behandeling en ter harte neemt. Voor verdere toelichting zijn we zoals gewoonlijk altijd bereid. Wel willen we u vragen ons schriftelijk aan te geven op welke wijze onze adviezen in de bouwplannen worden verwerkt. Indien u het niet eens bent met één onzer adviezen, verzoeken wij u op basis van argumenten dit aan te geven.

Met vriendelijke groet,
Bewonersvereniging Bergen-Centrum,
Namens het bestuur,



T. Brouwer
voorzitter

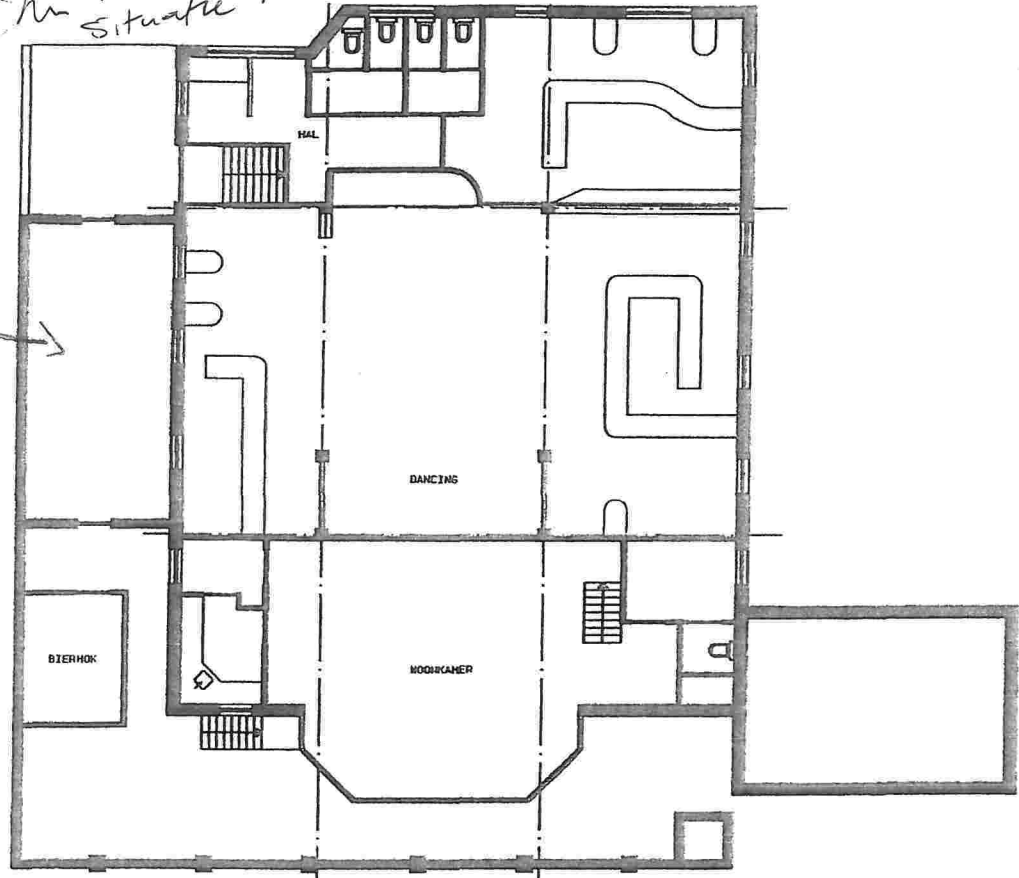
1 x kopie : Mw. D. van Gelderen
1 x kopie : secretariaat BBC

Werkgroep planol. ontwikk. J. v.d. Heide ; Plein 34; 1861 JZ Bergen NH
Algemeen secretariaat: Y. Bos Eijssen; Karel de Grootelaan 7; 1861 KH Bergen NH

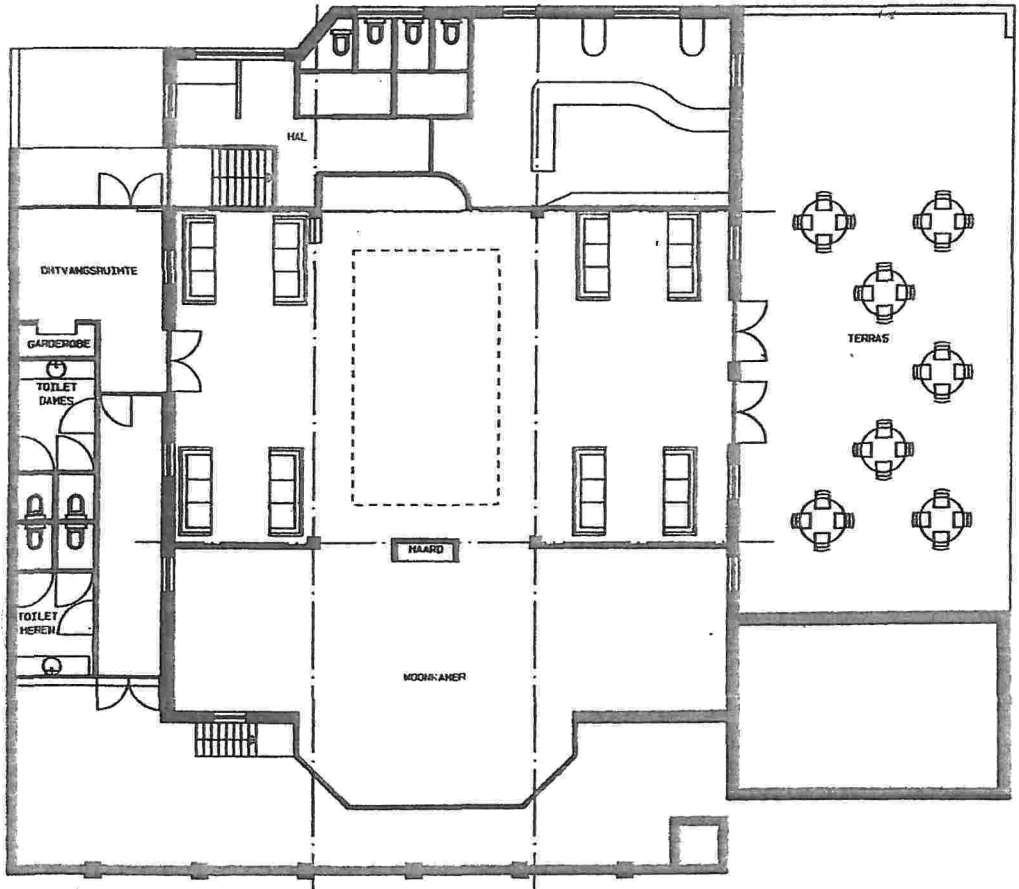
In huidige situatie NIET AANWEZIG!

BYPLAAT

br. BBL 20/11/2017



BEGANE GROND 1: 200
HUIDIG



BEGANE GROND 1: 200
GEWIJZIGD



Gemeente Bergen	
Ingekomen:	<i>[Handwritten signature]</i>
	- 6 FEB 2008
Order no.:	<i>[Handwritten]</i>
0801443	



Ontvangen: 6-2-'08

*GG
VR-RO*

thoen

Aan het college B&W van de Gemeente Bergen
t.a.v. de heer T. van de Zanden
Postbus 175
1860 AD Bergen (NH)

Bergen, 6 februari 2008

Betreft: beschermd dorpsgezicht Bergen

Geachte heer van de Zanden,

Naar aanleiding van de door u gezonden bouwplannen voor een aantal percelen binnen het beschermd dorpsgezicht Bergen, geven wij u onderstaand ons commentaar en/of advies. Zoals reeds eerder aangegeven in onze brief van 30 november 2007 inzake ons advies met betrekking tot de bouwplannen van Didi en Chacha zijn wij en met ons de geraadpleegde bewoners ook voor deze panden de mening toegedaan, dat de panden gelegen in het "beschermd dorpsgezicht" een kostbaar cultureel en sociaal geheel vormen, wat met zorg dient te worden beheerd en gekoesterd.

Wij hebben dan ook gemeend om met een kritische blik en met de nodige zorgvuldigheid de genoemde bouwplannen te beoordelen.

Alle aan ons gepresenteerde bouwplannen overziend, willen wij hierbij vooropstellen dat wij in het algemeen positief staan tegen de per bouwplan genoemde (on-)mogelijkheden.

In de puntsgewijze opsomming vragen wij extra aandacht voor met → aangegeven alinea's.

Achterzijde Breelaan 3 (Vanilia):

1. U geeft aan dat voor de bebouwing van het perceel zeer zorgvuldig dient te worden omgegaan met de kastanjeboom op de hoek, zowel in hun bestaan alsook in de ontwikkeling daarvan. Wij zijn het daar volkomen mee eens.
→ Daarnaast dient o.i. in de bouwvergunning een duidelijke sanctie te worden opgenomen die een zodanig afschrikwekkend karakter heeft dat, met name tijdens de bouw, zeer voorzichtig wordt gehandeld. Hierbij dient voor het werk gunstig c.q. gewenst snoeiwerk volledig te worden voorkomen.
2. Bij het ontwerp van het bouwwerk dient in ruime mate rekening te worden gehouden met de mogelijke groei en bloei van de kruin (kapconstructie) en het wortelstelsel (fundering). Een en ander gebaseerd op nog nader door u te initiëren onderzoek. Voor ons is van groot belang dat het bestaande groen als karakterelement voor het centrum wordt gekoesterd.
3. Dat de bebouwing zich in de breedte niet geheel in lijn van Breelaan 3 kan ontwikkelen zijn wij, gezien het bovenstaande, het volledig eens.

4. Met u zijn ook wij van mening dat gestreefd moet worden de bouw van dit perceel en de (ver)bouw van Oude Prinsweg 23 (postkantoor), onder meer om reden van vormgeving, als één geheel te laten plaatsvinden. Wij plaatsen hierbij wel de kanttekening zoals genoemd in punt 5.
5. In het memo concept van Harry Vogel wordt onder de (on-)mogelijkheden voorgesteld de goothoogte (ca. 6 meter) gelijk te houden aan die van de huidige achteraanbouw van het postkantoor (Oude Prinsweg 23), waarbij de kapconstructie(nok ca 9 meter?) zodanig dient te worden gesitueerd dat de kastanjes worden ontzien.
→Wij vinden een dergelijke goot- en nokhoogte eigenlijk niet acceptabel, omdat:
 - a. Naar onze mening een nieuw project niet hoger mag worden dan die van de direct aangrenzende bebouwing. (zie aanduiding vigerend bestemmingsplan 3/6) Om hieraan tegemoet te komen zou in het ontwerp rekening moeten worden gehouden met een geleidelijke (passende) overgang van de oostgevel, met die van Breelaan 3 (Vanilia).
 - b. Gerekend met een zichtlijn vanaf de Oude Prinsweg 25 het aannemelijk is, dat de genoemde goot- en nokhoogte van de zuidgevel dissoneren met de voorgelegen kunsthandel Van Welsenens (zie aanduiding vigerend bestemmingsplan 3/7). We merken hierbij op dat mogelijk een maquette op schaal of een schetstekening in combinatie met het voorliggende pand, eventuele misverstanden vooraf zouden kunnen wegnemen.

Mogelijk dat een bouwcombinatie (zie punt 4) met achterzijde postkantoor architectonisch tot een betere oplossing leidt.
6. →Met de bebouwing van dit perceel is er sprake van een scheiding tussen twee gebieden (centra), het historische rondom de Ruïnekerk met het eigentijdsere (achterzijde) Breelaan 5, 7 en 9 en het Plein. Gezien de aansluiting met op de noordzijde het naastgelegen Breelaan 3, de westgevel met onder andere het monument Sterkenhuis en het zuiden dus de Ruïnekerk, komt volgens ons alleen een meer historische bouw op deze plaats in aanmerking.
7. →Omdat binnen de locatie geen ruimte gevonden kan worden voor het creëren van parkeerruimte, is een storting in een parkeerfonds noodzakelijk.

Oude Prinsweg 23 (postkantoor):

1. Alhoewel het ons niet bekend is hoe de toegang in zijn oorspronkelijke vorm was uitgevoerd, staan wij positief tegenover het idee om deze zoveel mogelijk in oude glorie te herstellen. Dit houdt in ieder geval in dat de bestaande glazen toegangsdeur dient te worden vervangen.
Met het oog op het aangrenzende Sterkenhuis, dient o.i inderdaad het creëren van raamopeningen zoveel mogelijk te worden beperkt.

Achterzijde Oude Prinsweg 23 (achterzijde postkantoor):

1. Wij zijn met u van mening dat het huidig bebouwd vloeroppervlak **niet** moet worden vergroot. Dat het huidig oppervlak wordt verdeeld in twee plus twee delen bestemd voor detailhandel is gunstig. Hiermee wordt het kleinschalig houden van deze handel in Bergen positief beïnvloed.
Als het huidig bebouwd vloeroppervlak niet wordt vergroot is dit bovendien goed voor de aanwezige kastanjabomen. Ten gunste van deze bomen moeten dan ook in de bouwvergunning duidelijk sancties worden opgenomen die ook hier een zodanig afschrikwekkend karakter hebben dat, met name tijdens de bouw zeer voorzichtig wordt gehandeld. Hierbij dient voor het werk gewenst c.q. gunstig snoeiwerk volledig te worden voorkomen.
2. Zoals hiervoor al onder punt 5 bij achterzijde Breelaan 3 (Vanilia) is betoogd zijn wij van mening dat een meer historiserende bouw moet worden bevorderd.
3. →In verband met de situering van dit bouwproject – aansluitend aan achterzijde

postkantoor en zijkant (oostzijde) met achterzijde Breelaan 3 - zien wij grote problemen voor wat betreft het creëren van lichtinval door middel van raamkozijnen en/of (franse) balkons. Immers als ook de westzijde (tuin Sterkenhuis) hierin beperkend is, blijft alleen de noordzijde nog over.

4. Wij zouden graag zien dat de huidige fietsenberging verdwijnt ten gunste van een verbeterde verbinding tussen het Smalle Pad en de Breelaan. Door deze maatregel zien wij heel duidelijk positief effect op het wandelcircuit, zowel voor het winkelend publiek alsook voor wandelaars die het oude spoorbaantrace volgen richting Bergen aan Zee.
5. Er moet ook naar onze mening gestreefd worden de bouw van dit perceel en die van de achterzijde van Breelaan 3, als één geheel te laten plaatsvinden. (zie aldaar ook punt 3)
6. → De aan de tuin van het Sterkenhuis gesitueerde zijgevel – begane grond - dient niet te worden voorzien van kozijnen. Dit zou een dissonant zijn voor het museum als totaal.
7. Omdat ook hier binnen de locatie geen ruimte gevonden kan worden voor het creëren van parkeerruimte, is een storting in een parkeerfonds noodzakelijk.

Oude Prinsweg 13 (Voormalig Vanilia):

1. → In tegenstelling tot hetgeen is verwoord in het memo, zijn wij van mening dat het huidig bebouwd vloeroppervlak **niet** moet worden vergroot. Zoals reeds eerder betoogd dient een kleinschalige detailhandel te worden nagestreefd. Mogelijk dat een groter vloeroppervlak economisch gunstiger is, maar in het verleden is niet gebleken dat uit het huidige vloeroppervlak onvoldoende rendement valt te halen. Dus ook de genoemde uitbreiding met circa 70 m² moet worden voorkomen.
2. → Wij geven u onderstaand een aantal belangrijke redenen waarom het huidig bebouwd oppervlak niet moet worden vergroot:
 - a. Op basis van een ontheffing van het thans vigerende bestemmingsplan heeft in 1993 een forse uitbreiding (ca. 50 m²) van het vloeroppervlak plaats gehad ten koste van de tuin. Het is niet juist nu een nieuwe nulsituatie te creëren en wederom een uitbreiding toe te staan in strijd met het huidige bestemmingsplan;
 - b. Het heeft een precedentwerking naar de aangrenzende panden, onder meer voor de horecagelegenheid Fabels, waarvan bekend is dat reeds eerder juridische procedures zijn gevoerd met als onderwerp geluidsoverlast;
 - c. Door het aanbrengen van een discutabele grens – door u verklaard met de term 'economische motieven' - voor een aantal bedrijfspanden, wordt bewerkstelligd dat de huidige kleinschaligheid hierdoor wordt aangetast en verwatert. Het levert aan de landelijke winkelketens een startmogelijkheid in Bergen, hetgeen in het gebied rondom de Ruïnekerk beslist worden voorkomen;
 - d. De huidige bewoners worden in hun woongenot beknot. De betrekkelijke rust aan de achterzijde geeft enige compensatie voor de geluids- en bezoekersdruk aan de voorzijde en het intensieve gebruik daarvan. Hierbij kan met name genoemd worden de week- en seizoenmarkten en niet te vergeten de diverse evenementen;
 - e. Doordat de achterzijde meer bedrijfsmatig wordt gebruikt verschuift de verstedelijking c.q. het rustgevend gebied;
 - f. Het wonen in het centrum dient te worden bevorderd en derhalve ook de bewonersvriendelijkheid. Dit is van groot sociaal belang. Het kan niet zo zijn dat aan de ene kant appartementen in het centrum worden gecreëerd en aan de andere kant bestaande bewoners het centrum ontvluchten vanwege een toename van overlast en daarmee een inperking van het woongenot.

Over het door ons te verstrekken commentaar inzake Oude Prinsweg 1 (Didi) en Karel de Grotelaan 6 (Chacha) kunnen we kort zijn. In acht nemend onze adviezen omtrent genoemde verzoeken (zie onze brief van 30 november 2007) heeft u ons positief gestemd met uw zienswijze zoals verwoord in de opgesomde (on-) mogelijkheden. Met een enkele aanvulling, c.q. aandachtspunt kunnen we dan ook volstaan.

Oude Prinsweg 1 (Didi):

1. Het verzoek tot splitsing van het huidige winkeloppervlak in twee kleinschalige eenheden van ca. 140 m2 past geheel in de kleinschalige structuur van dit gebied.
2. Punt van aandacht is dat de thans aanwezige bestemming 'horeca', tijdig wordt omgezet naar 'detailhandel'.

Karel de Grotelaan 6 (Chacha) :

1. → Ter aanvulling op het onderdeel **milieuaspecten** kunnen we nog meedelen dat het aantal klachten over geluidsoverlast in 2007 niet 7 maar 13 bedroeg (volgens laatste politierapport).
2. Gelet op alle problematiek van het verleden en heden die de huidige horecaformule met zich mee brengt, zijn wij sterk gekant tegen een bestemmingswijziging – thans Wonen - van het perceel grond gelegen tussen het nummer 6 en 14.

Tot zover ons commentaar en/of advisering, ingeval van onduidelijkheden zijn wij gaarne bereid nadere informatie of toelichting te verstrekken. Indien u het niet eens bent met één onzer adviezen, verzoeken wij u op basis van argumenten dit aan te geven

Uiteraard willen we graag betrokken blijven bij de verdere ontwikkelingen van de diverse bouwplannen vallend onder het 'beschermd dorpsgezicht'.

Met vriendelijke groet,
Bewonersvereniging Bergen Centrum,
Namens het bestuur,

T. Brouwer
voorzitter



1 x kopie : Mw. D. van Gelderen
1 x kopie : secretariaat BBC

Werkgroep planol. J. v.d. Heide ; Plein 34; 1861 JZ Bergen NH
ontwikk.
Algemeen secretariaat: Y. Bos Eijssen; Karel de Grootelaan 7; 1861 KH Bergen NH



Bergen 22 mei 2008

Aan de Gemeente Bergen NH
t.a.v. de heer T. van de Zanden
College van Burgermeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD Bergen

Betreft: bouwplannen Beschermd Dorpsgezicht, t.w. Busker, Des te Groener, Gusto, oude Raethuys, Fabels.

Geachte heer van de Zanden,

Van u hebben wij (zeer) beperkte documentatie ontvangen van de hiervoor genoemde bouwplannen. Ons voorlopig standpunt vindt u per bouwplan onderstaand.

Busker

Gezien de omvang, nagenoeg het gehele erf wordt bebouwd, moet dit plan worden afgewezen. Bovendien wordt de zichtlijn vanaf de Karel de Grotelaan op de Ruïnekerk in belangrijke mate verstoord. Ook de beeldbepalende bomen zullen hierdoor in hun ontwikkeling worden aangetast. Op het voorlopig ontwerp is niet de huidige situatie opgenomen, dit is een nalatigheid.

Des te Groener

Deze (beperkte) uitbreiding ontmoet bij ons geen bezwaar.

Gusto

De aan te bouwen serre bij het restaurant Gusto, volgens elders verkregen informatie in glas uitgevoerd, moet beslist worden afgewezen. Rondom de Ruïnekerk verdraagt dit bouw materiaal zich niet. Het plan wijkt verder te veel af van de toch min of meer op historische lijnen bedoelde huidige bouw. Ook hier geldt dat de zichtlijn vanaf de Oude Prinsweg richting Gusto de voorgestelde aanbouw niet verdraagt.

Oude Raethuys

Hier hebben wij alleen een (kleine) plattegrond ontvangen. Hierop zien wij geen mogelijkheid u een reactie te geven, aangezien wij hebben vernomen dat hiervan reeds een Raadbesluit is vastgesteld en niet goed zijn geïnformeerd over de inhoud en strekking van dit besluit.

Ruïnekerk

Wij hebben geen bezwaar tegen te realiseren nooduitgang aan de noordzijde. Dit vanwege de noodzakelijk geachte veiligheidsreden.

Fabels

Hierop hebben wij reeds gereageerd in ons schrijven van 30 november 2007. Wij handhaven het tot nu toe ingenomen standpunt, hetgeen inhoudt dat wij in samenhang met het voorstel van het 'oude Vanilia' een negatief advies afgeven voor een verdere uitbreiding van de commerciële oppervlakte. Conclusie: de huidige bouwgrens aan de achterzijde dient te worden gehandhaafd.

Tot het geven van nadere informatie verklaren wij ons gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,
Bewonersvereniging Bergen-Centrum
Namens het bestuur,



T.G. Brouwer
voorzitter



Aan het College van Burgermeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD Bergen

2 R

26 AUG 2008

0810773

GCUR
ID

Berg
Thom

Berg, 22 augustus 2008

Geacht College,

Als Bewonersvereniging Bergen Centrum maken wij graag gebruik van de gelegenheid om onze reactie en visie te geven op de plannen m.b.t. bouwkundige aanpassingen en de verandering/aanpassing van het gebruik van het perceel Karel de Grotelaan 6 (ChaCha). De plannen zijn ons en omwonenden toegelicht in een bijeenkomst op 16 juni jl. Inmiddels zijn de plannen door de eigenaar als aanvraag om bouwvergunning volgens art. 41 ingediend en door u gepubliceerd in de Duinstreek van 30 juli j.l. Het bevreemdt ons zeer, dat gemaakte afspraken, zoals vastgelegd in het collegebesluit van 29 april en het wethouderoverleg van 22 mei j.l, niet zijn geactualiseerd in de plannen zoals gepresenteerd in de bijeenkomst en ook niet in genoemde bouwaanvraag. In beide gevallen handelt het om gegevens en tekeningen van 29 januari 2008!

1. M.b.t. de informatieprocedure

Van diverse omwonenden kregen wij m.b.t. de gekozen locatie als reactie dat men een dergelijke avond toch liever zag plaatsvinden op "neutraal" terrein. Een aantal bewoners gaf aan zich ongemakkelijk te hebben gevoeld in het geven van een reactie.

2. Inhoud v.d. gepresenteerde plannen:

De plannen houden onder meer in:

- a. een wijziging van het gebruik
Het pand heeft volgens het geldend bestemmingsplan een horecabestemming, met een subbestemming. Het huidige gebruik (grotendeels) als discotheek is in strijd met het bestemmingsplan.
Het achterste deel van het pand werd tot voor kort gebruikt voor woondoeleinden en voor zo ver ons bekend, heeft dat gebruik niet tot klachten geleid.
Het plan voorziet er in dat ook het achterste deel van het pand niet meer als woonruimte wordt gebruikt maar voor horecadoeleinden.
- b. bouwkundige aanpassing en uitbreiding van de horecagelegenheid
 1. een aanbouw aan de zijkant (westzijde) waardoor een nieuwe entree wordt gecreëerd;
 2. aanpassingen m.b.t. de indeling alsmede constructieve aanpassingen, waardoor het gehele pand, zowel onder als boven, voor horecadoeleinden gebruikt kan worden.
- c. (bouwkundige) aanpassingen op het aangrenzende perceel met de aanduiding 'woonbestemming'.
 1. Wat opvalt is dat op het naastgelegen terrein (oostzijde) met een woonbestemming,

het rietgedekte oude huisje is aangeduid als verblijfsruimte voor het personeel. Beoogd werd dus de horecabestemming uit te breiden ten koste van de woonbestemming. Dit zou uit het plan gehaald worden.

2. Wij stellen vast dat de gemeente heeft aangegeven dat een terras zoals aangegeven op de plannen niet wordt toegestaan en dat het plan daarop zal worden aangepast.

3. Onze inhoudelijke reactie en visie

Gezien de negatieve ervaringen van omwonenden met de exploitatie van genoemd perceel, nu en in het verleden, alsook de te verwachten gevolgen van nieuwe ontwikkelingen in de horeca, zijn wij van mening dat:

- a. het huidige perceel **niet de juiste plek** is voor een discotheek of partycentrum. Een discotheek behoort tot de categorie “zware horeca”(categorie 3) volgens uw *Nota van Uitgangspunten Bergen aan Zee-Dorpskern*. Het partycentrum zoals dat nu wordt beoogd, behoort volgens uw mededeling tijdens de presentatieavond, tot dezelfde categorie.
Wij verzoeken u daarom serieus te zoeken naar een plek **buiten de dorpskern**, waar de ondernemer/eigenaar zijn plannen kan realiseren.
- b. het bestaand strijdig gebruik moet worden gewraakt en wij verzoeken u dan ook op te treden tegen het strijdig gebruik en dit z.s.m. te wraken.
- c. het overgangsrecht in het ontwerp bestemmingsplan zodanig dient te worden geredigeerd dat het bestaand strijdig gebruik **niet mag/kan worden voortgezet**.
- d. de gemeente uitsluitend medewerking mag verlenen aan het creëren van een tijdelijke oplossing (zie punt 3a.) van het geluidsprobleem vanuit de inrichting, door plaatsing van een nieuwe entree, waarbij de bestaande entree – aan de straatzijde – dient te komen vervallen. Permanente verplaatsing van de entree komt o.i alleen in aanmerking indien de inrichting een categorie 1 of 2 bestemming krijgt!
- e. er geen terras mag komen aan de oostzijde van het pand;
- f. er geen parkeervoorziening mag komen t.b.v. ChaCha op het ten oosten daarvan gelegen terrein (thans woonbestemming)
- g. de (woon) bebouwing ten oosten van ChaCha niet (gedeeltelijk) mag worden gebruikt/geschikt gemaakt voor horecadoeleinden.

4. Onderbouwing reactie en visie

4.1 Aspecten m.b.t toezicht en handhaving

De *gemeente en de politie* zijn tot nu toe niet in staat gebleken om de overlast afkomstig van het perceel Karel de Grotelaan 6 op een acceptabel niveau te houden, of hebben geen prioriteit gegeven aan het beperken van de overlast voor de omwonenden.

De *politie* reageert als er gebeld wordt over geluidsoverlast, maar heeft niet de apparatuur en/of kennis om een objectieve geluidsmeting te doen.

Van afspraken met de *ondernemer/eigenaar* blijken de omwonenden het niet te moeten hebben. In het verleden zijn al eens afspraken gemaakt, o.a. over een geluidsbegrenzer. Deze afspraken werden niet nagekomen. Toezicht in een straal rondom de inrichting, hetgeen een verplichting is van de ondernemer, is er niet of onvoldoende. Afspraken m.b.t. het gesloten houden van deuren en de toegang van het publiek zijn evenmin nagekomen.

Over de *rol van de gemeente* kan het volgende worden gemeld:

- a. Er is jarenlang niet opgetreden tegen het strijdig gebruik als discotheek. Dit wettigt niet de conclusie dat dit strijdig gebruik nu moet worden gelegaliseerd, of zelfs uitgebreid. Dat de gemeente mogelijk risico's loopt als nu nog wordt opgetreden tegen dat strijdig gebruik, is een risico dat door eigen gemeentelijk (niet) handelen, is ontstaan. Wij zijn van mening dat u daar de burgers niet de dupe van mag laten worden. Het wordt tijd dat de gemeente laat zien dat zij werkelijk oog heeft voor de belangen van de burgers en dat deze dienen te prevaleren boven die van de exploitant, die enkel uit is op rendementsverhoging.
- b. De gemeente (het college) blijkt medewerking te verlenen aan deze bouwaanvraag. Medewerking aan een vestiging of uitbreiding van een categorie 3 inrichting binnen een woonomgeving hoort zelfs niet overwogen te worden, maar moet direct worden afgewezen.
- c. Tijdens de presentatieavond werd door de gemeente gesteld dat de uitgangspunten van de *Nota van Uitgangspunten Bergen aan Zee-Dorpskern* niet voor dit onderdeel van de gemeente zouden gelden (alhoewel eerder door de gemeente anders was meegedeeld).
- d. De toezichtstaak, tot uiting komend in geluidmetingen, is voor zover ons bekend uitbesteed aan de MRA. Hoewel er geluidmetingen zijn verricht en er (eveneens voor zover ons bekend) geluidsoverlast is geconstateerd, heeft dat nog geen enkel zichtbaar resultaat opgeleverd.
- e. Tijdens het horeca-overleg is meerdere malen de verantwoordelijkheid voor het publiek rond de inrichting ter sprake gekomen. De bewoners wezen op de verantwoordelijkheid van de horeca-ondernemer ingevolge de "*a.m.v.b. horeca*". De voorzitter van Horeca Nederland vond het (toen nog) een taak van de politie. De politie wilde duidelijk beleid van de gemeente. Er werden geen knopen doorgehakt.
- f. De evaluatie m.b.t. de proef verlenging sluitingsuur bleek onjuist en onvolledig. Er werd totaal geen rekening gehouden met de periodes van metingen (2007 tot 1 oktober i.p.v. heel jaar) en evenmin werd rekening gehouden met een wijziging in de omstandigheden (sluiting Palermo)
- g. M.b.t. aanverwant beleid, i.c. het evenementenbeleid, is een conceptnota in de inspraak gebracht. Uit deze conceptnota blijkt dat het evenementenbeleid er vooral op gericht is de organisatie van evenementen voor de organisatoren te versoepelen. De leefbaarheid van de betrokken gebieden lijkt geen hoge prioriteit te hebben gekregen.

Alle betrokken partijen, de eigenaar/ondernemer, de gemeente, de politie en de bewoners blijken samen niet in staat om de overlast van een groot aantal bezoekers, de verkeersaantrekkende werking, het geschreeuw en de vechtpartijen op straat en de parkeeroverlast op te lossen. Dit is de reden waarom dit soort "zware horeca" uitsluitend toelaatbaar wordt geacht in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden volgens de "*Nota van Uitgangspunten Bergen aan Zee-Dorpskern*". Wij gaan er vanuit dat de uitgangspunten van deze nota wel degelijk gelden voor dit onderdeel van de gemeente.

4.2 Aspecten m.b.t gezondheid

Hiervoor hebben wij al betoogd dat een discotheek en/of partycentrum niet in een woonwijk thuishoort en dat de praktijk heeft aangetoond dat inderdaad sprake is van onaanvaardbare overlast.

In de Nota "*Evenementen met een luidruchtig karakter*" van Inspectie Milieuhygiëne Limburg en het Ministerie van VROM (modelnota voor de conceptnota Evenementenbeleid) wordt de stressbelasting t.g.v. ongewenst geluid nadrukkelijk onderkend.

"Het verschijnsel "overspannen" waar mensen soms aan lijden, ontstaat in het algemeen door een te hoge "stressbelasting". Ongewenst geluid is één van de vele (niet onbelangrijke) stressfactoren waar mensen aan worden blootgesteld.

De aard van het geluid, de vermijdbaarheid er van, de frequentie e.d. bepalen de mate waarin geluid bijdraagt aan die stressbelasting.

Ook echter zonder "overspannen" te raken in de bekende zin van het woord kan een vorm van "overspannenheid" worden bereikt indien het "auditieve uithoudingsvermogen" specifiek, of de maximale belastbaarheid in 't algemeen, wordt overschreden en mensen zogenaamd "over de rooie gaan".

Gewelddadig optreden met ernstig letsel en zelfs doodslag is daardoor een regelmatig voorkomend verschijnsel.

Voor het bereiken van de mentale belastbaarheidsgrens zijn voornoemde factoren zoals het aantal evenementen per jaar, het aantal dagen per evenement, de mate van geluidhinder per evenement, het sluitingstijdstip e.d. belangrijke elementen."

In tegenstelling tot de stressbelasting rond een evenement gaat de belasting hier het hele jaar door. De kans op overspannenheid en agressief gedrag als mogelijk gevolg van een overdosis geluids- en andere overlast, gepaard gaand met de exploitatie van een horecagelegenheid (van de 3^e categorie), is daarom vele malen groter. Gezien de verantwoordelijkheid van de overheid voor de veiligheid en de volksgezondheid, lijkt het o.i. niet verantwoord om het genoemde perceel te exploiteren als discotheek of partycentrum.

Volgens de aangehaalde nota zou de toelaatbaarheid van geluid ten tijde van een evenement mede afhangen van de plaats (de bijzondere goede/slechte kwaliteit van de gevelisolatie c.q. de geluids(on)gevoeligheid van de ruimten achter bepalende gevels) en van de totale hinderbelasting die wordt ondervonden op de betreffende plek gedurende het hele jaar. Als deze geluidsvoorwaarden al zouden moeten gelden voor het al dan niet toestaan van een evenement, dan zouden ze zeker moeten gelden voor het al dan niet toestaan van muziek in een horecagelegenheid. Daarbij moet bedacht worden dat ChaCha ter plaatse niet de enige horecagelegenheid is (waar muziek wordt geproduceerd).

4.3 Nieuwe ontwikkelingen in het landelijke horecabeleid

Inmiddels is er een rookverbod van kracht geworden, dat er toe leidt dat het publiek zich meer dan voorheen op straat bevindt. Zie ook Binnenlands Bestuur van 27 juni jl;

Het rookverbod in de horeca, dat per 1 juli in gaat, kan leiden tot grote straatoverlast. Gemeenten houden daar tot nu toe geen rekening mee, constateert Binnenlands Bestuur.

Verkeershinder, het blokkeren van toegangen van nabijgelegen woningen, geluidsoverlast en vervuiling. Wanneer het rookverbod van kracht wordt, zullen er op straat bij cafés problemen ontstaan, zo blijkt uit een rapport van het Instituut voor Veiligheid en Crisismanagement (COT).

In een brief aan de horecaondernemers in de hoofdstad schrijven burgemeester Cohen en de plaatselijke voorzitter van Koninklijk Horeca Nederland Hermanides dat volgens hen de uitbaters van de cafés verantwoordelijk zijn voor de rust en orde in de directe omgeving van hun bedrijf.

Mochten de horecaondernemers daar niet in slagen, dan hebben gemeenten volgens de Vereniging van Nederlandse Gemeenten voldoende instrumenten om op te treden tegen de overlast. Burgemeesters kunnen bijvoorbeeld een samscholingsverbod opleggen.

Verder zijn er regionaal initiatieven om tot uniforme openingstijden voor de horeca te komen, waarbij met name discotheken een aanzienlijke verruiming zullen krijgen.

De nieuwe ontwikkelingen in de horecawetgeving zullen overal tot extra overlast leiden. Het moge duidelijk zijn dat de plek rond het genoemde perceel geen extra overlast meer aankan.

5. Inhoudelijke opmerkingen van de informatiebijeenkomst

Uw wethouder gaf tijdens deze avond aan dat met de nieuwe plannen voor zijn gevoel een verbetering van de situatie zal ontstaan. Het gevoel van de bewoners is gezien de ervaringen met de exploitant/eigenaar van het perceel, en de gebrekkige reactie daarop van politie en gemeente geheel contrair. Zij vrezen dat de gepresenteerde plannen slechts zullen leiden tot een toename van de overlast.

In het beste geval is de muziek minder nadrukkelijk hoorbaar dan in de discotheek gedurende het weekend, maar daar staat tegenover een toename van overlast rond het sluitingsuur op doordeweekse dagen. Bovendien kan worden verwacht dat gedurende de ruimere openstelling meer overlast zal worden ondervonden doordat rokende bezoekers naar buiten worden verbannen.

Door onze bewonersvereniging is tijdens de avond gepleit voor een andere bestemming van het pand, waaronder die van 'woonbestemming'. Ook werd de mogelijkheid geopperd om het pand op te kopen. Een andere optie waarvoor werd gepleit, betreft de mogelijkheid om de eigenaar buiten de dorpskern een alternatief te bieden. Alhoewel deze gedachte door de wethouder als interessant werd gekenmerkt, werden genoemde suggesties toch al snel afgedaan als 'moeilijk' en met 'is wel eens naar gekeken'. Wij zouden graag zien dat zowel college als raad zich constructief en creatief buigt over deze varianten.

Gebleken is verder, dat de gemeente veel ziet in het maken en verbeteren van afspraken tussen bewoners en eigenaar/ondernemer, vast te leggen in een zogenaamd convenant. Bewoners gaven aan niet overtuigd te zijn van het nut en effect van een dergelijke afspraak, aangezien in het verleden soortgelijke afspraken niet werden nagekomen en hier geen sancties aan werden verbonden.

De gemeente betoogde verder, dat de inrichting nu ook 7 dagen per week geopend mag zijn. Dat geldt echter alleen voor een gebruik dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan en dus niet voor het huidige gebruik of een uitbreiding daarvan zoals omschreven in de plannen.

Wij hebben tijdens de bijeenkomst er op gewezen, dat het achterste deel van het pand tot voor kort werd bewoond. Als dit deel ook bij het pand wordt betrokken bij de discotheek, zal sprake zijn van een uitbreiding van het strijdig gebruik. Een uitbreiding van het bestaand strijdig gebruik wordt door ons en de bewoners scherp veroordeeld en vraagt apert om actie uwerzijds.

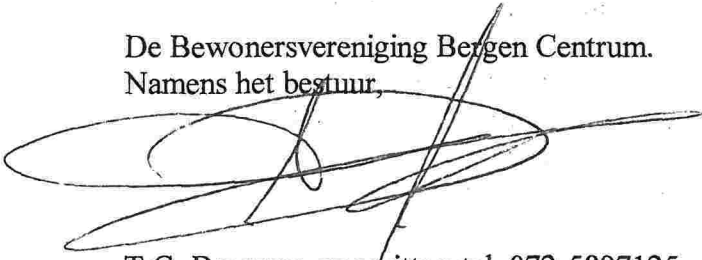
Conclusie

Gelet op vorenstaande zijn wij dan ook van mening dat:

- a. de gemeente het bestaand strijdig gebruik en daarmee bestemming discotheek van ChaCha op de bestaande locatie dient te beëindigen.;
- b. de bestaande voorziening als discotheek buiten de dorpskern dient te worden gerealiseerd, waartoe de gemeente met spoed de nodige inspanning dient te verrichten;

- c. alleen in een overgangstermijn (van maximaal 3 jaar) tot buiten-het-centrumplaatsing kan worden meegewerkt aan één onderdeel van het bouwplan, t.w. het verplaatsen van de entree zoals reeds eerder genoemd, met dien verstande dat een bouwvergunning wordt verleend met een maximale instandhoudingstermijn van 3 jaar. Deze tijdelijke uitbreiding mag o.i. alleen worden overwogen indien het verplaatsen van de entree naar de westzijde niet kan worden gerealiseerd binnen het huidige gebouw;
- d. Gedurende de termijn dat ChaCha nog als discotheek in gebruik is, onder geen beding uitbreiding van het strijdig gebruik mag worden gedoogd, toegestaan of ontheffingen daartoe mogen worden verleend.

De Bewonersvereniging Bergen Centrum.
Namens het bestuur,



T.G. Brouwer, voorzitter; tel. 072-5897125



24 SEP 2008



0811937 *Goveng*

GRSE

Bergen, 23 september 2008

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD Bergen

doorgeb 25/9



Betreft: reactie op voorontwerp bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht

Geacht College,

Via dit schrijven geven wij als Bewonersvereniging Bergen Centrum onze reactie op genoemd voorontwerp. Onze reactie gaat tevens gepaard met een advies, waarvan wij mogen verwachten dat deze met de nodige zorg wordt behandeld. We hebben geconstateerd dat veel van de gemaakte/ingediende op- en aanmerkingen op de 'nota van uitgangspunten' tekstueel zijn vertaald in het nu voorliggende document. Daarentegen constateren we wel dat er in belangrijke mate tekst is toegevoegd of gewijzigd. Verder bevreemdt het ons dat in dit voorontwerp bestemmingsplan een aantal panden is bestemd op een wijze die geen recht doet aan de belangen van de omwonenden.

1. Algemene opmerkingen over de toelichting en uitgangspunten

- a. H 2.6.5. Ontsluiting langzaam verkeer: *te wijzigen* → *Fietsverkeer wordt hier via de bestaande parallelle wegen afgewikkeld.* Dit is immers de bestaande situatie.
- b. H 3.1.3 Masterplan Bergen Centrum: er staat de volgende tekst → *Het onderhavige gebied maakt geen onderdeel uit van het Masterplan.* → Volgens ons maakt het juist wel deel uit van het Masterplan. De paragraaf eindigt met: *Tevens worden de parkeervoorzieningen verbeterd.* Ons inziens nog aan te vullen met → *Bovendien zal de verkeersafwikkeling en halte van de bus worden herzien.*
- c. H 4.2 Bedrijvigheid (horeca); horeca-inventarisatie:
 - Er staat 'uitzondering is een tweetal "bardancings". In de tabel eronder staat er echter één met de categorie 3. Dus of de tekst of de tabel aanpassen. Overigens is het zo dat de in de tabel genoemde Bardancing Chacha geen vergunning heeft voor categorie 3. Ons advies: *de tabel aanpassen naar categorie 1b*, omdat de tabel de feiten dient weer te geven op basis van de verstrekte vergunningen. In hetzelfde hoofdstuk missen we de conclusie, zoals die stond aangegeven in de NvU, waarin onder meer verwoord wordt, dat 'door de gehanteerde toelaatbaarheid zorg gedragen wordt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatste van de woningen.....' Wij verzoeken alsnog de conclusie met een dergelijke inhoud op te nemen. Verder zien we dat ook de kiosk staat opgevoerd in tabel Horecabedrijven. De kiosk hoort hier o.i. niet in voor te komen.
 - In de tekst en de tabel hanteert u een 'algemene toelaatbaarheid'. We constateren dat in alle gevallen een aanduiding wordt gegeven met de categorie

1 en 2. Wij interpreteren dit als synoniem met 'maximaal categorie 2'. Ons inziens is het onjuist om te komen tot een algehele toelaatbaarheid van horecabedrijven in categorie 2 omdat in het plangebied sprake is van functiemenging. De toelaatbaarheid moet worden beoordeeld per horeca-inrichting! Daarbij dient niet binnen de grenzen van het plangebied gebleven te worden, bijvoorbeeld als gekeken wordt naar het aantal omliggende woningen. Het gaat om de invloedssfeer van de horeca-inrichting in relatie tot omliggende woningen. Ter bescherming van de leefbaarheid van de bewoners, i.c. de direct omwonenden zijn wij van mening dat een dergelijke vrije bestemmingsshantering ongewenst is. In deze opzet vinden we niet terug het uitgangspunt, dat u dient na te streven naar '*het zoveel mogelijk beperken van milieu- en hinderbelasting door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid*'. Wij adviseren u zowel de tekst als de tabel aan te passen overeenkomstig de opzet van het 'voorontwerp Bergen Zuid', waarin expliciet de toelaatbare categorie 1, 2 of 3 wordt aangegeven.

- d. H 4.4 Luchtkwaliteit; onderzoek: de tekst geeft aan dat het zou gaan om de Breeweg, dit moet (waarschijnlijk) zijn → *Breelaan*. Wij dringen aan om dit wat explicieter aan te geven, b.v. door (waarschijnlijk) gedeelte Breelaan tussen Kerkstraat en Stationsstraat
- e. H 6.3.3. De bestemming horeca ter plaatse van het bedrijf Karel de Grotelaan 6 past niet binnen de algemeen toelaatbare horecacategorie (categorie 2), *waardoor het een specifieke aanduiding krijgt (h3)*. Het cursieve deel van de zin dient te worden verwijderd. Het is te gek voor woorden dat als iets niet past binnen de normen, dat dan de normen maar worden aangepast. Een verdere uiteenzetting voorzien van de nodige argumentatie wordt onder **punt 2 de specifieke opmerkingen** verwoord.
- f. H 6.3.5 art. 13 Verkeer. Binnen de bestemming zijn tevens terrassen van horecabedrijven toegestaan met een meer openbaar karakter. Ons advies: toevoegen met: *Voor het houden van een terras is een vergunning vereist.*
- g. Hoofdstuk II, bestemmingsregels, artikel 6
In de omschrijving van Gemengd-4(GD-4) staat de vermelding 'horecabedrijven uit ten hoogste de categorie 2..'. Overeenkomstig onze opmerking onder 1c, dienen de bestemmingsregels te worden aangepast door toevoeging van een nieuw artikel met ten hoogste categorie 1. (Bijvoorbeeld Gemengd-5)

2. Specifieke opmerkingen gerelateerd aan de Planuitgangspunten en de gepresenteerde tekening (zie H 5.2.2) :

Onze opmerkingen beslaan de volgende planologische ontwikkelingen:

- a. Oude Prinsweg 23/ achterzijde Breelaan 3
Het perceel beslaat twee delen, namelijk het deel achterzijde Postkantoor met als huidige bestemming 'Maatschappelijke functie' en het deel achterzijde Breelaan 3 met als bestemming 'Detailhandel'. Met het oog op de direct in de nabijheid gelegen woningen, zijn wij tegen een bestemmingswijziging naar horecabedrijf (GD4) en wel om de volgende redenen:
 - de huidige Oude Prinswegbewoners ondervinden nu reeds in belangrijke mate overlast van horeca en allerlei evenementen (markten, Caribbean Night, Jazz en sail, etc). Rekening houdend met de mogelijkheid van een ruimer sluitingsuur voor

cafés/bars in plaats van restaurants, voorzien wij voor de woonbuurt “oude Prinsweg en Prinsesselaan een forse toename van (geluid)overlast.

- de oude woningen van de bewoners zijn kwetsbaar voor geluidsoverlast, omdat zij niet zijn uitgerust met allerlei vormen van isolatie, zoals dit momenteel bij nieuwbouw woningen het geval is. Verdere uitbreiding van horeca verhoogt de druk zodanig dat bewoners/winkeliers uit dit centrumdeel gedwongen zullen vertrekken
- bovendien kunnen wij ons niet voorstellen dat de door u genoemde bestemming voor de ‘achterzijde van het pand’ aan sluit bij het door u gewenste centrering van de horeca op het Horecaplein.

Wij adviseren dan ook te bestemming voor ‘Postkantoor en achterzijde’ te wijzigen in ‘Detailhandel’ (GD1)

b. Breelaan 3

Als planuitgangspunt opteert u voor het open houden van de mogelijkheid voor vestiging van een horecabedrijf. Wij zijn die mening ook toegedaan. Een horecagelegenheid past hier beter dan in het (deel) Postkantoor. We plaatsen daarbij wel de kanttekening dat nog kortgeleden juridische procedures zijn gevoerd door beheerders van naastgelegen horecabedrijven (o.a Nero).

In hoeverre een extra horecabedrijf door de bedrijfstak als wenselijk wordt ervaren, kunnen wij niet overzien.

c. Oude Prinsweg 9 (Fabels)

Over genoemde uitbreiding is door ons reeds eerder gesproken. Wij zijn op de hoogte van de verwickelingen met het naastliggende perceel, t.w de ‘Eerste Bergense Boekhandel’. Gelet op de eerdere juridische verwickelingen met de burens, lijkt het ons niet verstandig de uitbreiding door te drukken. Reeds eerder gaven we aan **tegen een verdere uitbreiding** te zijn. Rondom de ruïnekerk is verdere vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel- of horecabedrijven ongewenst. Daarnaast is er in belangrijke mate sprake van een woon- of gemengde functie waarbij alle bewoners duidelijk tegen een verdere versterking zijn en opteren voor handhaving van groen aan de achterzijde.

d. Oude Prinsweg 13 (Summum)

In een eerder schrijven (brief van 6 februari 2008) gaven we reeds aan **tegen een verdere uitbreiding** te zijn

Hierin zijn wij van mening dat het huidig bebouwd vloeroppervlak **niet** moet worden vergroot. Zoals reeds eerder betoogd dient een kleinschalige detailhandel te worden nagestreefd. Mogelijk dat een groter vloeroppervlak economisch gunstiger is, maar in het verleden is niet gebleken dat uit het huidige vloeroppervlak onvoldoende rendement valt te halen. Overigens geeft u dit zelf aan in H 5.2.1 “behouden van kleinschalige functies in de plint van de bebouwing”. Datzelfde maar in een wat andere context staat eveneens in H 5.3.2. ‘ Het gebied rondom de Ruïnekerk is aangemerkt als dwaalmilieu en is uitsluitend bedoeld voor vormen van kleinschalige detailhandel’.

Ter completering geven wij u onderstaand nogmaals onze redenen waarom het huidig bebouwd oppervlak niet moet worden vergroot:

- Op basis van een ontheffing van het thans vigerende bestemmingsplan heeft in 1993 een forse uitbreiding (ca. 50 m2) van het vloeroppervlak plaats gehad ten

koste van de tuin. Het is niet juist nu een nieuwe nulsituatie te creëren en wederom een uitbreiding toe te staan in strijd met het huidige bestemmingsplan;

- Het oprekken van de achterste bebouwingsgrens heeft precedentwerking naar de aangrenzende panden van de Oude Prinsweg. Het opofferen van een deel van de groene corridor als overloop naar het achterliggende woongebied, is in verband met het rustgevend karakter ter compensatie van de drukke voorzijde ongewenst.

Het wonen in het centrum dient leefbaar te zijn en te blijven. Dit is van groot sociaal belang.

e. Karel de Grotelaan 6 (Chacha)

U spreekt van een doorstart binnen de huidige horecabestemming. Voor de duidelijkheid; in het vigerend bestemmingsplan heeft het pand een horecabestemming omdat hier vroeger een restaurant in was gevestigd (vergelijk: cat.1b). De huidige horecabestemming functioneert momenteel illegaal als discotheek (cat.3). Voor deze bestemming is namelijk **NOOIT** een vergunning verleend.

In onze brief aan het college van 22 augustus 2008 (zie kopie bijgaand) dringen wij beargumenteerd aan om sluiting of uitplaatsing. Met alle rechtsmiddelen die ons ten dienste staan zullen we trachten dit te bewerkstelligen. Voor de duidelijkheid geven we onderstaand nog even onze conclusie weer:

Conclusie

Gelet op alle aangevoerde argumenten, zijn wij van mening dat:

- 1 de gemeente het bestaand strijdig gebruik en daarmee bestemming discotheek van ChaCha op de bestaande locatie dient te beëindigen.;
- 2 de bestaande voorziening als discotheek buiten de dorpskern dient te worden gerealiseerd, waartoe de gemeente met spoed de nodige inspanning dient te verrichten;
3. alleen in een overgangperiode (van maximaal 3 jaar) tot buiten-het-centrumplaatsing kan worden meegewerkt aan één onderdeel van het bouwplan, t.w het verplaatsen van de entree zoals reeds eerder genoemd, met dien verstande dat een bouwvergunning wordt verleend met een maximale instandhoudingstermijn van 3 jaar. Deze tijdelijke uitbreiding mag o.i. alleen worden overwogen indien het verplaatsen van de entree naar de westzijde niet kan worden gerealiseerd binnen het huidig gebouw;

Gedurende de termijn dat ChaCha nog als discotheek in gebruik is, onder geen beding uitbreiding van het strijdig gebruik mag worden gedoogd, toegestaan of ontheffingen daartoe mogen worden verleend.

f. Kleine Dorpsstraat 1(Des te Groener)

De informatie die u aan ons heeft verstrekt gaat uit van een beperkte uitbouw in de vorm van een soort (glazen)serre.Op de plantekening staat evenwel (in oranje met H) een veel groter vlak getekend. Wij verzoeken dit aan te passen met hetgeen aan beperkte aanbouw is afgesproken. Overigens bereikt ons ook de informatie dat de aanvrager inmiddels het eigendom heeft overgedaan aan en andere uitbater. Indien dit laatste juist is, dan dient het voorontwerp te worden aangepast naar de huidige situatie.

g. Breelaan 2 (Gusto)

U vermeldt te willen bezien om medewerking te verlenen aan een meer aantrekkelijke vormgeving van de entree. Vooruitlopend hierop is reeds een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. Met de laatste zinsnede zijn we het totaal niet eens. Een vorm van een tijdelijke gedoogconstructie past niet in het beschermd dorpsgezicht. Ons inziens

is op de tekening geheel ten onrechte reeds rekening gehouden met een uitbouw. Dit is onacceptabel, of er komt een – voor alle partijen acceptabel plan – of de tekst en tekening worden aangepast. Verder verwijzen wij ook naar het advies van de CCK, waarin duidelijk afstand wordt genomen van verdere uitbreiding.

h. Oude Raethuys


Gelet op de laatste juridische ontwikkelingen, staan de uitbreidingsplannen op losse schroeven. Bovendien is het ons inziens niet verstandig forse investeringsuitgaven te verrichten in een pand wat bij de komst van een nieuw gemeentehuis niet meer zal worden gebruikt. Dit is kapitaalvernietiging. Alle effort dient in de bouw van een nieuw gemeentehuis te worden gestoken, waarbij de bestemming in het oorspronkelijke gebouw kan worden omgezet naar 'OV'.

In de opstelling onder H 5.2.2 missen we de ontwikkeling met betrekking tot het postkantoor zelf. Wij adviseren hier alsnog een paragraaf aan te wijden.

i. De tekening

- In de legenda missen we de bestemming T (tuin)
- We adviseren om de bestemming GD-1 t/m GD-4 tekstueel ook aan te geven op de tekening. Anders moet steeds het boekwerk worden geraadpleegd. Dit is onhandig.
- Op de groencorridor achter het postkantoor en in het midden van de parkeerplaats missen we de aanduiding 'beeldbepalende bomen' ofwel de aanduiding 'monumentale boom'

De Bewonersvereniging Bergen Centrum.
Namens het bestuur,



T.G. Brouwer, voorzitter; tel. 072-5897125

Vijverlaan 4, 1861 ER Bergen.



Bewonersvereniging Bergen Centrum

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

72

Ingekomen op	10 DEC 2008	
Ontvangerbevestiging	<input type="checkbox"/>	Kopie aan
Reg.nr	BO-wijk	<input checked="" type="checkbox"/>
Class.nr	0615024	J. Stam <input checked="" type="checkbox"/>
	GG	H. Hafkamp <input checked="" type="checkbox"/>
	VR-RO	<input checked="" type="checkbox"/>
		Thom <input type="checkbox"/>

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen

Bergen, 8 december 2008

Ons kenmerk: WGP/JvdH/011
Betreft: Cha Cha, Karel de Grotelaan 6

Geacht College,

Op 10 november j.l. is door de gemeente een bijeenkomst georganiseerd over het horecabeleid. Specifiek is ter sprake gebracht discotheek Cha Cha, mede vanwege een mogelijk te wijzigen bestemming en de daarmee samenhangende bouwplannen van het perceel Karel de Grotelaan 6 en 6s.

Bij deze bijeenkomst waren aanwezig/uitgenodigd de burgemeester mevrouw Hafkamp, wethouder Stam, de eigenaar, aan het perceel aanwonende belanghebbenden, onze vereniging en een aantal derden. Niet uitgenodigd waren de direct omwonenden van Plein 6, 8 en 10.

Op het perceel 6 geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming restaurant en/of café. Sinds langere tijd wordt echter het gebruik als discotheek gedoogd. In onze brief van 22 augustus 2008 hebben wij u reeds eerder ons bezwaar hiertegen gemeld. Voor het perceel 6s is de bestemming woondoeleinden.

Het gebruik als discotheek is vanwege de overmatige overlast al langere tijd onderwerp van discussie.

Tijdens de bijeenkomst werd gemeld dat de eigenaar alleen onder voorwaarden bereid is het perceel Karel de Grotelaan 6 wederom als restaurant in gebruik te nemen. Hiervoor zijn bouwaanpassingen noodzakelijk. Dit is in korte tijd de tweede bestemmingswijziging die wij ter beoordeling krijgen voorgelegd. Van deze tweede wijziging wordt tijdens de bijeenkomst een aantal tekeningen getoond, terug verkleind tot het formaat A4. Niet alles is hierdoor voldoende in detail te beoordelen.

Wel is duidelijk dat aan de oostzijde een keuken en een overdekte serre zijn voorzien, beide op het perceel 6s, welk perceel als bestemming woondoeleinden heeft. Aan de zuidzijde wordt een uitbreiding getekend tot direct grenzend aan de percelen van de Kleine Dorpsstraat. Een aanbouw voor een gewijzigde entree aan de westzijde is ons bij de eerdere bestemmingswijziging voorgelegd. Met de wijziging van de entree kunnen wij, met verwijzing naar onze brief van 22 augustus, alleen akkoord gaan in een overgangperiode naar buiten-het-centrumplaatsing of sluiting van de discotheek.



Op ons verzoek is aan alle belanghebbende omwonenden en die aan het Plein een verslag van de bijeenkomst gestuurd, inclusief een aantal tekeningen. Bij deze tekeningen was niet de belangrijke plattegrond gevoegd. Hiermee wordt op een onjuiste en niet volledige wijze het plan gepresenteerd.

Teneinde een standpunt door de vereniging te kunnen bepalen, hebben wij een schriftelijke enquête gehouden onder onze leden behorend tot de door u uitgenodigde doelgroep. Van de 21 geënquêteerde leden heeft ruim 80% geantwoord.

De conclusie van de respondenten kan als volgt worden weergegeven:

1. 42% is in het geheel niet akkoord met de voorgestelde wijziging, zij willen dat de gedoogconstructie als discotheek wordt beëindigd en vraagt de vereniging hiertoe actie te ondernemen;
2. 29% is akkoord met de – in het bestemmingsplan vast te leggen - bestemming 'restaurant', maar niet met de bouw van de serre aan de oostkant;
3. 29% is akkoord met de – in het bestemmingsplan vast te leggen - bestemming 'restaurant' en met de aanbouw van de serre, op voorwaarde dat de serre naar buiten continue gesloten wordt gehouden.

* Duidelijk is dat het overgrote deel van de respondenten wil dat de woonbestemming op het perceel 6s beslist wordt gehandhaafd, i. c. geen serre, geen keuken, geen personeelsruimte of iets dergelijks wat ten dienste staat voor horecadoeleinden. Dit zou geen probleem mogen zijn gezien de discussie tijdens de bijeenkomst, waarin zowel door de burgemeester, de wethouder alsook de eigenaar de toezegging is gedaan: wonen blijft wonen. Een groot aantal geënquêteerden verwijst hiernaar.

* Ook wordt er wantrouwen uitgesproken ten aanzien van de intentie van de eigenaar, mede gezien de ervaringen uit het verleden.

* Er wordt geconstateerd dat er nog te veel onduidelijkheid bestaat omtrent de plannen.

Onze (voorlopige) zienswijze is dat:

1. wijziging van de horecabestemming op het perceel Karel de Grotelaan 6 van discotheek tot restaurant door het merendeel van de leden-omwonenden wordt geaccepteerd en verder zou kunnen worden uitgewerkt;
2. er uiteindelijk een zodanige -gegarandeerde- bestemming aan het perceel 6 wordt toegekend, dat er in de toekomst geen overmatige overlast ontstaat voor de omwonenden, bijvoorbeeld door wijziging van de exploitant en daarmee ook die van het gebruik. De bestemming moet ook qua handhaving volkomen duidelijk zijn;
3. de woonbestemming op het perceel Karel de Grotelaan 6s volledig moet worden gehandhaafd en derhalve geen deelbestemming mag uitmaken van het perceel 6;
4. de uitbouw in zuidelijke richting moet worden beperkt.

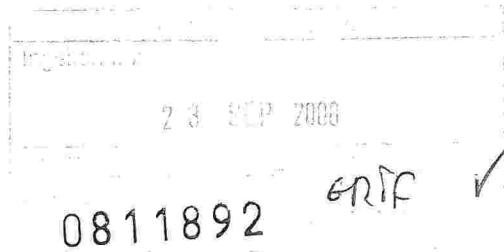
Wij hebben uitsluitend de direct betrokkenen (omwonenden) als doelgroep geënquêteerd. Indien noodzakelijk kunnen we een algemene raadpleging doen onder onze ruim 260 leden.

Wij zijn graag bereid om in deze, ten behoeve van onze leden, de plannen samen met u en de eigenaar nader uit te werken.

Met vriendelijke groet,
namens het bestuur Bewonersvereniging Bergen Centrum,

T. Brouwer, voorzitter

Y. Bos Eijssch, secretaris



T.a.v. de Gemeente Bergen
Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD Bergen (NH)

GGUP
RO

han

Bergen, 22 september 2008

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht, zienswijze

Geachte B en W,

Graag willen wij reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht. Wij zijn de eigenaars en gebruikers van het pand Karel de Grotelaan 2. In het voorontwerp zijn 2 zaken genoemd die geen recht doen aan onze belangen.

1. Perceel Karel de Grotelaan 6 ChaCha.

Door de voorgestelde wijziging van de bestemming en de wijziging van de indeling van het pand verwachten wij nog meer overlast te gaan krijgen van de bezoekers van dit horecabedrijf. Enerzijds als de ingang naast ons terrein gemaakt wordt verwachten wij nog meer vernielingen van onze eigendommen, verontreiniging van ons terrein en geluidsoverlast van en door de bezoekers van dit horecabedrijf. Wij verzoeken u dan ook dringend de bestemming van dit perceel en de indeling van het pand niet te wijzigen. Wij zouden een bestemmingswijziging naar alleen een woonbestemming voor bijvoorbeeld jongeren omarmen. Tevens zou een 'zwarte horeca' aan de rand van het dorp beter passen, of wellicht geheel buiten het dorp.

2. Perceel hoek Kleine Dorpsstraat en de Fransche Steeg, Palermo.

Door de voorgesteld wijziging van de bestemming in een woonbestemming, het uitvoeren van het ingediende bouwplan zijnde 11 appartementen, krijgen wij overlast door het ernstig vergroten van de verkeersdrukke rond dit pand. Gemiddeld zullen er bij de 11 appartementen minimaal 11 auto's bijkomen. De verwachting is dat dit er zelfs meer zullen zijn. Aangezien het huidige bouwplan niet voorziet in een parkeergelegenheid op het perceel, zal hierdoor overlast ontstaan in de directe omgeving van het pand. Een en ander zal negatieve invloed uitoefenen op de uitstraling van de buurt en het winkelgenot van de bezoekers van ons dorp en vervolgens op de omzet van onze winkel. Wij verzoeken u dan ook er zorg voor te dragen dat in het bouwplan op de locatie voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners aanwezig zal zijn. Hierdoor zal er geen overbodige extra verkeers- en parkeerdrukke ontstaan na realisatie van het bouwplan.

In afwachting van uw reactie, tekenen wij met vriendelijke groet.

Hoogachtend
J. Laseur van Wijngaarden & F.H.F. Laseur
Karel de Grotelaan 2
1861 KJ Bergen



Burgemeester en wethouders van Bergen,
Jan Ligthartstraat 4
Postbus 175
1860AD Bergen

25 SEP 2008

0811899 BRIF ✓

Datum: 21 september 2008

GC-UP
RO

-thans

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrumbeschermd dorpsgezicht;
zienswijze

Geacht college,

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft u een aantal panden bestemd op een wijze die geen recht doet aan de belangen van de omwonenden.

Als toelichting het volgende:

Perceel Karel de Grotelaan 6; Cha Cha;

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand een horecabestemming omdat hier vroeger een restaurant in was gevestigd. Die bestemming is waarschijnlijk het best te vergelijken met een categorie 1b inrichting (Bijlage 1; "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten")

U geeft het pand thans een categorie 3 bestemming.

Bijlage 1 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" omschrijft dit als volgt:

"3. "zwarte horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden."

Onder punt 3.1.3. op pagina 25 (Beleidskader-structuurvisie Bergen 1992) stelt u dat bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor hoofdzakelijk woongebied.

Op pagina 38 onder 4.2. zegt de toelichting:

Normstelling en beleid

Ten aanzien van horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar kan worden geacht. Aangezien binnen het plangebied sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca.

Het is m.i. onjuist om te komen tot een algehele toelaatbaarheid van horecabedrijven in categorie 2 met als reden dat in het plangebied sprake is van functiemenging. De toelaatbaarheid moet worden beoordeeld per horeca-inrichting! Daarbij dient niet binnen de grenzen van het plangebied gebleven te worden. Gelet moet worden op het aantal omliggende woningen. Het gaat om de invloedsfeer van de horeca-inrichting in relatie tot omliggende woningen.

Voor zoveel bij bestaande horeca/inrichtingen sprake is een bestemming volgens het vigerend bestemmingsplan die een horeca/categorie toestaat van een lagere categorie dan 2, dient die bestemming gehandhaafd te blijven !

Onder 4.2 Bedrijvigheid (horeca) wordt geconstateerd dat Cha Cha niet binnen het toelatingsbeleid valt. Het bedrijf krijgt een specifieke aanduiding die het mogelijk maakt de huidige activiteiten voort te zetten.

Echter: door het perceel positief te bestemmen als categorie inrichting gaat het bestemmingsplan veel verder dan het zegt te beogen. Het huidig (strijdig) gebruik vindt alleen plaats in de weekends, waardoor een verdere uitbreiding kan worden gewraakt. Door een positieve bestemming worden ook andere soorten categorie 3-inrichtingen toegelaten zoals een partycentrum) hetgeen ook door de eigenaar wordt beoogd. Hierdoor wordt een exploitatie van 7 dagen per week mogelijk met een dientengevolge grote toename van de overlast.

Met het toelaten van een categorie 3 inrichting worden o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Indien een partycentrum wordt gerealiseerd, zoals de huidige eigenaar beoogt, ontstaat een enorme toename van het verkeer in de Karel de Grotelaan (bruiloften en partijen etc). Ook de parkeerdruk neemt enorm toe.

Deze straat leent zich daar absoluut niet voor.

De gemeente heeft jarenlang het strijdig gebruik gedoogd. Daarin kan echter geen reden worden gevonden om een categorie 3 inrichting, midden tussen de woonbebouwing toe te staan. Volgens de omschrijving in "Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" zou zelfs een categorie 2 inrichting hier niet passen. (*"middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.*)

Gelet op het groot aantal woningen in de directe omgeving van het perceel is sprake van een gevoelig gebied.

Naar mijn mening behoort het betreffend pand een categorie 1b bestemming te krijgen, althans geen zwaardere bestemming dan volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is !

Het pand wordt omschreven als een beeldbepalende stolp. (pagina 13 Analyse van het plangebied).

De gemeenteraad heeft in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De toelichting (Beleidskader pagina 27/28 zegt hierover:

- *"Het welstandsbeleid voor het beschermde dorpsgezicht is gericht op het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht."*
- *"De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden."*

Door het horecagebruik is het pand qua uiterlijk drastisch aangepast. Het detoneert volledig met de omgeving en er is weinig meer over van de oorspronkelijke verschijningsvorm. Dit valt nog te herstellen, maar de aard van het gebruik roept om een "schreeuwend" uiterlijk. Een andere (woon)bestemming zal zeker bijdragen aan een verbetering van het uiterlijk.

Het betreffend horeca-bedrijf veroorzaakt al jaren overlast in een wijde omgeving. (Geluidhinder, lawaai van komend en vertrekkend publiek, parkeeroverlast, vernielingen etc.) Een dergelijk bedrijf hoort niet thuis in een overig zeer rustige woonomgeving maar dient te worden verplaatst naar een andere locatie. Om aan te sluiten op de rest van de omgeving verdient een woonbestemming de voorkeur.

Uitbreiding bebouwingmogelijkheden:

Volgens het ontwerp bestemmingsplan mag het pand worden uitgebreid aan de westzijde, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe entree. De huidige entree komt direct uit op de openbare weg, wat kan leiden tot gevaarlijke situaties i.v.m. het verkeer. Zeker bij calamiteiten waarbij een snelle ontruiming moet plaatsvinden kunnen ernstige ongevallen ontstaan.

Voor het realiseren van een nieuwe entree heeft echter geen uitbreiding plaats te vinden. De verplaatsing van de entree kan binnen het huidig bouwvolume worden gerealiseerd. Als de uitbreiding plaatsvindt de ruimte die beschikbaar is voor bezoekers vergroot, waardoor ook meer bezoekers kunnen worden toegelaten en dus nog meer overlast t.g.v. komend en vertrekkend publiek kan ontstaan.

Economische uitvoerbaarheid:

Zoals gezegd, de gemeente heeft jarenlang niet opgetreden tegen het strijdig gebruik. Dat op zich is uiteraard onvoldoende reden om het perceel nu maar positief te bestemmen. Voor zover de gemeente bang is voor een schadeclaim van de eigenaar, zou de gemeente ook het risico van Planschadeclaims van alle eigenaren van omliggende woningen eens moeten inschatten. Een risicoanalyse dient in de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid te worden opgenomen. Daarbij verdient het aanbeveling ook de optie te betrekken van aankoop door de gemeente en/of onteigening, met de mogelijkheid om in het bestaande pand wooneenheden te realiseren.

Brandveiligheidseisen en Inrichtingseisen Drank en Horecawet:

Het is zeer de vraag of het huidig pand wel voldoet aan de brandveiligheidseisen en de inrichtingseisen van de Drank en horecawet. Gelet op het grote aantal bezoekers aan deze horeca-inrichting dient allereerst te worden getoetst of voldaan wordt aan de betreffende eisen, alvorens het pand/perceel een horecabestemming wordt gegeven.

Handhavingverzoek

Het pand wordt nu al jaren in strijd met de bestemming gebruikt. Er is de afgelopen jaren sprake geweest van veel overlast, zowel vanuit de inrichting zelf als ten gevolge van komend en vertrekkend publiek. Ten gevolge van het rookverbod in horeca-inrichtingen neemt het verblijf van het publiek op straat toe, waardoor de overlast nog verder is toegenomen. Ik verzoek u dan ook het strijdig gebruik te wraken en de betrokkenen aan te schrijven dat strijdig gebruik te beëindigen binnen een redelijke termijn.

Kleine Dorpsstraat 1; Restaurant Des te Groener

Over dit pand schrijft u:

"Aan de voorzijde van dit voor horeca in gebruik zijnde pand wordt een beperkte uitbreiding met kap toegestaan. De uitbreiding dient voor wat betreft goot- en nokhoogte aan te sluiten op de tegenoverliggende bloemenzaak".

Een eerste opmerking is dat op de plankaart geen aanduiding van de hindercategorie is aangegeven. Er staat slechts een horecabestemming aangegeven. Uit de plankaart zou je zelfs kunnen aflezen dat het perceel hoort bij, of dezelfde bestemming heeft als Cha-Cha.

Het huidig gebruik valt onder categorie 1b en het toelaten van een zwaardere categorie hoort niet plaats te vinden. Het perceel mag niet op zich zelf worden beoordeeld, maar moet worden gezien in relatie tot de omgeving. In die omgeving is reeds een aantal horecagelegenheden aanwezig, waardoor cumulatie van overlast kan ontstaan. Voorts bevinden zich in de directe omgeving diverse woningen, reden te meer om het risico van een toename van overlast te vermijden, door aan dit pand maximaal een horeca-categorie 1b bestemming te geven.

Volgens het bestemmingsplan wordt uitbreiding van de bebouwing toegestaan, zonder dat dit wordt onderbouwd. M.i. verdient handhaving van het kleinschalig karakter de voorkeur, mede omdat het zich daarmee onderscheidt van andere horeca-inrichtingen en waardoor ook geen toename van het aantal bezoekers en derhalve mogelijk ook overlast ontstaat.

Een uitbreiding van het pand en een zwaardere hindercategorie resulteren in een toename van het verkeer en de parkeerdruk. In de omgeving zijn al veel te weinig parkeerplaatsen en met de realisatie van appartementen op de locatie van Palermo, waarvoor geen parkeerplaatsen zijn voorzien, neemt de parkeerdruk onaanvaardbaar toe. Bovendien laat de inrichting van de straat geen toename van het verkeer toe.

Kleine Dorpsstraat 2

"De voormalige discotheek Palermo wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex dat zich voegt binnen de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht."

Toen voor het eerst over de plannen voor een appartementencomplex werd gesproken, was nog sprake van "starterswoningen." Op geen enkele wijze lijkt nu te zijn gegarandeerd dat de realisatie van dit complex bijdraagt aan dat doel. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hier een aantal appartementen gerealiseerd dat geen bijdrage levert aan de oplossing van de lokale woningbehoefte.

Een ander aspect is dat bij dit complex geen of onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De lokale parkeerdruk is al zeer hoog. Aan de gemeentelijke parkeernorm wordt niet voldaan. Een eerder door de gemeente geuite 'oplossing' is dat een financiële bijdrage door de ontwikkelaar wordt betaald, waarmee elders parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Echter, als de gemeente nu al onderkent dat in Bergen Centrum een tekort is aan parkeerruimte, neemt de problematiek alleen maar toe. Ook al slaagt men er in elders (voor de eigenaren van de appartementen al dan niet gereserveerde) parkeerplaatsen te realiseren, er wordt allereerst geparkeerd in de directe omgeving van de 'eigen' woning. Zodra daar een parkeerplaats vrij is wordt die ingenomen, waardoor huidige bewoners moeten uitwijken.

Als ter plekke onvoldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd, dienen de plannen niet door te gaan.

Perceel Karel de Grotelaan 6 (woonbestemming)

U schrijft hierover:

Op het naastgelegen perceel is recent bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning (in plaats van de huidige opstallen). De vergunning wordt als zodanig in het bestemmingsplan overgenomen.

De bouwvergunning is in 2001 verleend. Met de bouw is nadien begonnen maar ligt al zo'n 2 jaar stil. De vergunninghouder is de broer van de toenmalige eigenaar en is door die eigenaar van het terrein afgezet na een juridische procedure. De houder van de bouwvergunning kan en zal geen gebruik maken van de bouwvergunning. De toenmalige eigenaar weigerde overschrijving van de bouwvergunning te vragen en diens zoon, de huidige eigenaar, heeft evenmin overschrijving van de bouwvergunning gevraagd.

Op een verzoek mijnerzijds tot intrekking van de bouwvergunning heeft het college afwijzend beslist. Daartegen is hoger beroep ingesteld.

Gelet op al deze feiten staat vast dat de houder van de bouwvergunning geen gebruik maakt van de bouwvergunning, terwijl de gemeente mogelijk nog in het ongelijk wordt gesteld m.b.t. de weigering de bouwvergunning in te trekken.

Om die reden behoren voor dit perceel de bouwmogelijkheden te worden beperkt tot die van het thans geldend bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente die visie niet deelt, zal het ontwerp/bestemmingsplan toch moeten worden aangepast. Immers, de bouwmogelijkheden volgens het ontwerp zijn aanzienlijk ruimer dan die van de bouwvergunning, o.a. omdat het volgens de bouwvergunning plat afgedekte deel van de woning (verbinding tussen de oude woning en het gerealiseerde nieuwbouwdeel) volgens het ontwerp bestemmingsplan nu ook mag worden voorzien van een kap. De bouwhoogte voor dat deel dient te worden beperkt tot de hoogte zoals is opgenomen in de bouwvergunning.

Hoogachtend,


M. Leyen
K. de Grotelaan 00

1061 KK



Burgemeester en wethouders van Bergen,
Jan Ligthartstraat 4
Postbus 175
1860AD Bergen

23 SEP 2008
0811897

GRIF ✓

Datum: 22 september 2008

BOUR
RD

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum-beschermd dorpsgezicht;
zienswijze

Geacht college,

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft u een aantal panden bestemd op een wijze die geen recht doet aan de belangen van de omwonenden.

Als toelichting het volgende:

Perceel Karel de Grotelaan 6; Cha Cha:

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand een horecabestemming omdat hier vroeger een restaurant in was gevestigd. Die bestemming is waarschijnlijk het best te vergelijken met een categorie 1b inrichting (Bijlage 1; "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten")

U geeft het pand thans een categorie 3 bestemming.

Bijlage 1 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" omschrijft dit als volgt:
"3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden."

Onder punt 3.1.3. op pagina 25 (Beleidskader-structuurvisie Bergen 1992) stelt u dat bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor hoofdzakelijk woongebied.

Op pagina 38 onder 4.2. zegt de toelichting:

Normstelling en beleid

Ten aanzien van horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar kan worden geacht. Aangezien binnen het plangebied sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca.

Het is m.i. onjuist om te komen tot een algehele toelaatbaarheid van horecabedrijven in categorie 2 met als reden dat in het plangebied sprake is van functiemenging. De toelaatbaarheid moet worden beoordeeld per horeca-inrichting ! Daarbij dient niet binnen de grenzen van het plangebied gebleven te worden. Gelet moet worden op het aantal omliggende woningen. Het gaat om de invloedssfeer van de horeca-inrichting in relatie tot omliggende woningen.

Voor zoveel bij bestaande horeca/inrichtingen sprake is een bestemming volgens het vigerend bestemmingsplan die een horeca/categorie toestaat van een lagere categorie dan 2, dient die bestemming gehandhaafd te blijven !

Onder 4.2 Bedrijvigheid (horeca) wordt geconstateerd dat Cha Cha niet binnen het toelatingsbeleid valt. Het bedrijf krijgt een specifieke aanduiding die het mogelijk maakt de huidige activiteiten voort te zetten.

Echter: door het perceel positief te bestemmen als categorie inrichting gaat het bestemmingsplan veel verder dan het zegt te beogen. Het huidig (strijdig) gebruik vindt alleen plaats in de weekends, waardoor een verdere uitbreiding kan worden gewraakt. Door een positieve bestemming worden ook andere soorten categorie 3-inrichtingen toegelaten zoals een partycentrum) hetgeen ook door de eigenaar wordt beoogd. Hierdoor wordt een exploitatie van 7 dagen per week mogelijk met een dientengevolge grote toename van de overlast.

Met het toelaten van een categorie 3 inrichting worden o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Indien een partycentrum wordt gerealiseerd, zoals de huidige eigenaar beoogt, ontstaat een enorme toename van het verkeer in de Karel de Grotelaan (bruiloften en partijen etc). Ook de parkeerdruk neemt enorm toe.

Deze straat leent zich daar absoluut niet voor.

De gemeente heeft jarenlang het strijdig gebruik gedoogd. Daarin kan echter geen reden worden gevonden om een categorie 3 inrichting, midden tussen de woonbebouwing toe te staan. Volgens de omschrijving in "Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" zou zelfs een categorie 2 inrichting hier niet passen. (*"middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.*)

Gelet op het groot aantal woningen in de directe omgeving van het perceel is sprake van een gevoelig gebied.

Naar mijn mening behoort het betreffend pand een categorie 1b bestemming te krijgen, althans geen zwaardere bestemming dan volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is !

Het pand wordt omschreven als een beeldbepalende stolp. (pagina 13 Analyse van het plangebied).

De gemeenteraad heeft in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De toelichting (Beleidskader pagina 27/28 zegt hierover:

- *"Het welstandsbeleid voor het beschermde dorpsgezicht is gericht op het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht."*

- *"De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden."*

Door het horecagebruik is het pand qua uiterlijk drastisch aangepast. Het detoneert volledig met de omgeving en er is weinig meer over van de oorspronkelijke verschijningsvorm. Dit valt nog te herstellen, maar de aard van het gebruik roept om een “schreeuwend” uiterlijk. Een andere (woon)bestemming zal zeker bijdragen aan een verbetering van het uiterlijk.

Het betreffend horeca-bedrijf veroorzaakt al jaren overlast in een wijde omgeving. (Geluidhinder, lawaai van komend en vertrekkend publiek, parkeeroverlast, vernielingen etc.) Een dergelijk bedrijf hoort niet thuis in een overig zeer rustige woonomgeving maar dient te worden verplaatst naar een andere locatie. Om aan te sluiten op de rest van de omgeving verdient een woonbestemming de voorkeur.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden:

Volgens het ontwerp bestemmingsplan mag het pand worden uitgebreid aan de westzijde, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe entree. De huidige entree komt direct uit op de openbare weg, wat kan leiden tot gevaarlijke situaties i.v.m. het verkeer. Zeker bij calamiteiten waarbij een snelle ontruiming moet plaatsvinden kunnen ernstige ongevallen ontstaan.

Voor het realiseren van een nieuwe entree heeft echter geen uitbreiding plaats te vinden. De verplaatsing van de entree kan binnen het huidige bouwvolume worden gerealiseerd. Als de uitbreiding plaatsvindt de ruimte die beschikbaar is voor bezoekers vergroot, waardoor ook meer bezoekers kunnen worden toegelaten en dus nog meer overlast t.g.v. komend en vertrekkend publiek kan ontstaan.

Economische uitvoerbaarheid:

Zoals gezegd, de gemeente heeft jarenlang niet opgetreden tegen het strijdig gebruik. Dat op zich is uiteraard onvoldoende reden om het perceel nu maar positief te bestemmen. Voor zover de gemeente bang is voor een schadeclaim van de eigenaar, zou de gemeente ook het risico van Planschadeclaims van alle eigenaren van omliggende woningen eens moeten inschatten. Een risicoanalyse dient in de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid te worden opgenomen. Daarbij verdient het aanbeveling ook de optie te betrekken van aankoop door de gemeente en/of onteigening, met de mogelijkheid om in het bestaande pand wooneenheden te realiseren.

Brandveiligheidseisen en Inrichtingseisen Drank en Horecawet:

Het is zeer de vraag of het huidige pand wel voldoet aan de brandveiligheidseisen en de inrichtingseisen van de Drank en horecawet. Gelet op het grote aantal bezoekers aan deze horeca-inrichting dient allereerst te worden getoetst of voldaan wordt aan de betreffende eisen, alvorens het pand/perceel een horecabestemming wordt gegeven.

Handhavingsverzoek

Het pand wordt nu al jaren in strijd met de bestemming gebruikt. Er is de afgelopen jaren sprake geweest van veel overlast, zowel vanuit de inrichting zelf als ten gevolge van komend en vertrekkend publiek. Ten gevolge van het rookverbod in horeca-inrichtingen neemt het verblijf van het publiek op straat toe, waardoor de overlast nog verder is toegenomen. Ik verzoek u dan ook het strijdig gebruik te wraken en de betrokkenen aan te schrijven dat strijdig gebruik te beëindigen binnen een redelijke termijn.

Kleine Dorpsstraat 1; Restaurant Des te Groener

Over dit pand schrijft u:

"Aan de voorzijde van dit voor horeca in gebruik zijnde pand wordt een beperkte uitbreiding met kap toegestaan. De uitbreiding dient voor wat betreft goot- en nokhoogte aan te sluiten op de tegenoverliggende bloemenzaak".

Een eerste opmerking is dat op de plankaart geen aanduiding van de hindercategorie is aangegeven. Er staat slechts een horecabestemming aangegeven. Uit de plankaart zou je zelfs kunnen aflezen dat het perceel hoort bij, of dezelfde bestemming heeft als Cha-Cha.

Het huidig gebruik valt onder categorie 1b en het toelaten van een zwaardere categorie hoort niet plaats te vinden. Het perceel mag niet op zich zelf worden beoordeeld, maar moet worden bezien in relatie tot de omgeving. In die omgeving is reeds een aantal horecagelegenheden aanwezig, waardoor cumulatie van overlast kan ontstaan. Voorts bevinden zich in de directe omgeving diverse woningen, reden te meer om het risico van een toename van overlast te vermijden, door aan dit pand maximaal een horeca-categorie 1b bestemming te geven.

Volgens het bestemmingsplan wordt uitbreiding van de bebouwing toegestaan, zonder dat dit wordt onderbouwd. M.i. verdient handhaving van het kleinschalig karakter de voorkeur, mede omdat het zich daarmee onderscheidt van andere horeca-inrichtingen en waardoor ook geen toename van het aantal bezoekers en derhalve mogelijk ook overlast ontstaat.

Een uitbreiding van het pand en een zwaardere hindercategorie resulteren in een toename van het verkeer en de parkeerdruk. In de omgeving zijn al veel te weinig parkeerplaatsen en met de realisatie van appartementen op de locatie van Palermo, waarvoor geen parkeerplaatsen zijn voorzien, neemt de parkeerdruk onaanvaardbaar toe. Bovendien laat de inrichting van de straat geen toename van het verkeer toe.

Kleine Dorpsstraat 2

"De voormalige discotheek Palermo wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex dat zich voegt binnen de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht."

Toen voor het eerst over de plannen voor een appartementencomplex werd gesproken, was nog sprake van "starterswoningen." Op geen enkele wijze lijkt nu te zijn gegarandeerd dat de realisatie van dit complex bijdraagt aan dat doel. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hier een aantal appartementen gerealiseerd dat geen bijdrage levert aan de oplossing van de lokale woningbehoefte.

Een ander aspect is dat bij dit complex geen of onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De lokale parkeerdruk is al zeer hoog. Aan de gemeentelijke parkeernorm wordt niet voldaan. Een eerder door de gemeente geuite `oplossing` is dat een financiële bijdrage door de ontwikkelaar wordt betaald, waarmee elders parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Echter, als de gemeente nu al onderkent dat in Bergen Centrum een tekort is aan parkeerruimte, neemt de problematiek alleen maar toe. Ook al slaagt men er in elders (voor de eigenaren van de appartementen al dan niet gereserveerde) parkeerplaatsen te realiseren, er wordt allereerst geparkeerd in de directe omgeving van de `eigen` woning. Zodra daar een parkeerplaats vrij is wordt die ingenomen, waardoor huidige bewoners moeten uitwijken.

Als ter plekke onvoldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd, dienen de plannen niet door te gaan.

Perceel Karel de Grotelaan 6 (woonbestemming)

U schrijft hierover:

Op het naastgelegen perceel is recent bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning (in plaats van de huidige opstallen). De vergunning wordt als zodanig in het bestemmingsplan overgenomen.

De bouwvergunning is in 2001 verleend. Met de bouw is nadien begonnen maar ligt al zo'n 2 jaar stil. De vergunninghouder is de broer van de toenmalige eigenaar en is door die eigenaar van het terrein afgezet na een juridische procedure. De houder van de bouwvergunning kan en zal geen gebruik maken van de bouwvergunning. De toenmalige eigenaar weigerde overschrijving van de bouwvergunning te vragen en diens zoon, de huidige eigenaar, heeft evenmin overschrijving van de bouwvergunning gevraagd.

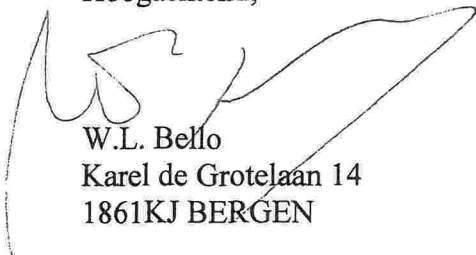
Op een verzoek mijnerzijds tot intrekking van de bouwvergunning heeft het college afwijzend beslist. Daartegen is hoger beroep ingesteld.

Gelet op al deze feiten staat vast dat de houder van de bouwvergunning geen gebruik maakt van de bouwvergunning, terwijl de gemeente mogelijk nog in het ongelijk wordt gesteld m.b.t. de weigering de bouwvergunning in te trekken.

Om die reden behoren voor dit perceel de bouwmogelijkheden te worden beperkt tot die van het thans geldend bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente die visie niet deelt, zal het ontwerp/bestemmingsplan toch moeten worden aangepast. Immers, de bouwmogelijkheden volgens het ontwerp zijn aanzienlijk ruimer dan die van de bouwvergunning, o.a. omdat het volgens de bouwvergunning plat afgedekte deel van de woning (verbinding tussen de oude woning en het gerealiseerde nieuwbouwdeel) volgens het ontwerp bestemmingsplan nu ook mag worden voorzien van een kap. De bouwhoogte voor dat deel dient te worden beperkt tot de hoogte zoals is opgenomen in de bouwvergunning.

Hoogachtend,



W.L. Bello
Karel de Grotelaan 14
1861KJ BERGEN



Burgemeester en wethouders van Bergen,
Jan Ligthartstraat 4
Postbus 175
1860AD Bergen

0811898

GRIF ✓

Datum: 21 september 2008

GGV
RD

thomas

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum-beschermd dorpsgezicht;
zienswijze

Geacht college,

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft u een aantal panden bestemd op een wijze die geen recht doet aan de belangen van de omwonenden.

Als toelichting het volgende:

Perceel Karel de Grotelaan 6; Cha Cha;

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand een horecabestemming omdat hier vroeger een restaurant in was gevestigd. Die bestemming is waarschijnlijk het best te vergelijken met een categorie 1b inrichting (Bijlage 1; "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten")

U geeft het pand thans een categorie 3 bestemming.

Bijlage 1 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" omschrijft dit als volgt:

"3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden."

Onder punt 3.1.3. op pagina 25 (Beleidskader-structuurvisie Bergen 1992) stelt u dat bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor hoofdzakelijk woongebied.

Op pagina 38 onder 4.2. zegt de toelichting:

Normstelling en beleid

Ten aanzien van horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar kan worden geacht. Aangezien binnen het plangebied sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca.

Het is m.i. onjuist om te komen tot een algehele toelaatbaarheid van horecabedrijven in categorie 2 met als reden dat in het plangebied sprake is van functiemenging. De toelaatbaarheid moet worden beoordeeld per horeca-inrichting! Daarbij dient niet binnen de grenzen van het plangebied gebleven te worden. Gelet moet worden op het aantal omliggende woningen. Het gaat om de invloedssfeer van de horeca-inrichting in relatie tot omliggende woningen.

Voor zoveel bij bestaande horeca/inrichtingen sprake is een bestemming volgens het vigerend bestemmingsplan die een horeca/categorie toestaat van een lagere categorie dan 2, dient die bestemming gehandhaafd te blijven !

Onder 4.2 Bedrijvigheid (horeca) wordt geconstateerd dat Cha Cha niet binnen het toelatingsbeleid valt. Het bedrijf krijgt een specifieke aanduiding die het mogelijk maakt de huidige activiteiten voort te zetten.

Echter: door het perceel positief te bestemmen als categorie inrichting gaat het bestemmingsplan veel verder dan het zegt te beogen. Het huidig (strijdig) gebruik vindt alleen plaats in de weekends, waardoor een verdere uitbreiding kan worden gewraakt. Door een positieve bestemming worden ook andere soorten categorie 3-inrichtingen toegelaten zoals een partycentrum) hetgeen ook door de eigenaar wordt beoogd. Hierdoor wordt een exploitatie van 7 dagen per week mogelijk met een dientengevolge grote toename van de overlast.

Met het toelaten van een categorie 3 inrichting worden o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Indien een partycentrum wordt gerealiseerd, zoals de huidige eigenaar beoogt, ontstaat een enorme toename van het verkeer in de Karel de Grotelaan (bruiloften en partijen etc). Ook de parkeerdruk neemt enorm toe.

Deze straat leent zich daar absoluut niet voor.

De gemeente heeft jarenlang het strijdig gebruik gedoogd. Daarin kan echter geen reden worden gevonden om een categorie 3 inrichting, midden tussen de woonbebouwing toe te staan. Volgens de omschrijving in "Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" zou zelfs een categorie 2 inrichting hier niet passen. (*"middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.*)

Gelet op het groot aantal woningen in de directe omgeving van het perceel is sprake van een gevoelig gebied.

Naar mijn mening behoort het betreffend pand een categorie 1b bestemming te krijgen, althans geen zwaardere bestemming dan volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is !

Het pand wordt omschreven als een beeldbepalende stolp. (pagina 13 Analyse van het plangebied).

De gemeenteraad heeft in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De toelichting (Beleidskader pagina 27/28 zegt hierover:

- *"Het welstandsbeleid voor het beschermde dorpsgezicht is gericht op het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht."*

- *"De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden."*

Door het horecagebruik is het pand qua uiterlijk drastisch aangepast. Het detoneert volledig met de omgeving en er is weinig meer over van de oorspronkelijke verschijningsvorm. Dit valt nog te herstellen, maar de aard van het gebruik roept om een “schreeuwend” uiterlijk. Een andere (woon)bestemming zal zeker bijdragen aan een verbetering van het uiterlijk.

Het betreffend horeca-bedrijf veroorzaakt al jaren overlast in een wijde omgeving. (Geluidhinder, lawaai van komend en vertrekkend publiek, parkeeroverlast, vernielingen etc.) Een dergelijk bedrijf hoort niet thuis in een overig zeer rustige woonomgeving maar dient te worden verplaatst naar een andere locatie. Om aan te sluiten op de rest van de omgeving verdient een woonbestemming de voorkeur.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden:

Volgens het ontwerp bestemmingsplan mag het pand worden uitgebreid aan de westzijde, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe entree. De huidige entree komt direct uit op de openbare weg, wat kan leiden tot gevaarlijke situaties i.v.m. het verkeer. Zeker bij calamiteiten waarbij een snelle ontruiming moet plaatsvinden kunnen ernstige ongevallen ontstaan.

Voor het realiseren van een nieuwe entree heeft echter geen uitbreiding plaats te vinden. De verplaatsing van de entree kan binnen het huidige bouwvolume worden gerealiseerd. Als de uitbreiding plaatsvindt de ruimte die beschikbaar is voor bezoekers vergroot, waardoor ook meer bezoekers kunnen worden toegelaten en dus nog meer overlast t.g.v. komend en vertrekkend publiek kan ontstaan.

Economische uitvoerbaarheid:

Zoals gezegd, de gemeente heeft jarenlang niet opgetreden tegen het strijdig gebruik. Dat op zich is uiteraard onvoldoende reden om het perceel nu maar positief te bestemmen. Voor zover de gemeente bang is voor een schadeclaim van de eigenaar, zou de gemeente ook het risico van Planschadeclaims van alle eigenaren van omliggende woningen eens moeten inschatten. Een risicoanalyse dient in de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid te worden opgenomen. Daarbij verdient het aanbeveling ook de optie te betrekken van aankoop door de gemeente en/of onteigening, met de mogelijkheid om in het bestaande pand wooneenheden te realiseren.

Brandveiligheidseisen en Inrichtingseisen Drank en Horecawet:

Het is zeer de vraag of het huidige pand wel voldoet aan de brandveiligheidseisen en de inrichtingseisen van de Drank en horecawet. Gelet op het grote aantal bezoekers aan deze horeca-inrichting dient allereerst te worden getoetst of voldaan wordt aan de betreffende eisen, alvorens het pand/perceel een horecabestemming wordt gegeven.

Handhavingsverzoek

Het pand wordt nu al jaren in strijd met de bestemming gebruikt. Er is de afgelopen jaren sprake geweest van veel overlast, zowel vanuit de inrichting zelf als ten gevolge van komend en vertrekkend publiek. Ten gevolge van het rookverbod in horeca-inrichtingen neemt het verblijf van het publiek op straat toe, waardoor de overlast nog verder is toegenomen. Ik verzoek u dan ook het strijdig gebruik te wraken en de betrokkenen aan te schrijven dat strijdig gebruik te beëindigen binnen een redelijke termijn.

Kleine Dorpsstraat 1; Restaurant Des te Groener

Over dit pand schrijft u:

"Aan de voorzijde van dit voor horeca in gebruik zijnde pand wordt een beperkte uitbreiding met kap toegestaan. De uitbreiding dient voor wat betreft goot- en nokhoogte aan te sluiten op de tegenoverliggende bloemenzaak".

Een eerste opmerking is dat op de plankaart geen aanduiding van de hindercategorie is aangegeven. Er staat slechts een horecabestemming aangegeven. Uit de plankaart zou je zelfs kunnen aflezen dat het perceel hoort bij, of dezelfde bestemming heeft als Cha-Cha.

Het huidig gebruik valt onder categorie 1b en het toelaten van een zwaardere categorie hoort niet plaats te vinden. Het perceel mag niet op zich zelf worden beoordeeld, maar moet worden gezien in relatie tot de omgeving. In die omgeving is reeds een aantal horecagelegenheden aanwezig, waardoor cumulatief overlast kan ontstaan. Voorts bevinden zich in de directe omgeving diverse woningen, reden te meer om het risico van een toename van overlast te vermijden, door aan dit pand maximaal een horeca-categorie 1b bestemming te geven.

Volgens het bestemmingsplan wordt uitbreiding van de bebouwing toegestaan, zonder dat dit wordt onderbouwd. M.i. verdient handhaving van het kleinschalig karakter de voorkeur, mede omdat het zich daarmee onderscheidt van andere horeca-inrichtingen en waardoor ook geen toename van het aantal bezoekers en derhalve mogelijk ook overlast ontstaat.

Een uitbreiding van het pand en een zwaardere hindercategorie resulteren in een toename van het verkeer en de parkeerdruk. In de omgeving zijn al veel te weinig parkeerplaatsen en met de realisatie van appartementen op de locatie van Palermo, waarvoor geen parkeerplaatsen zijn voorzien, neemt de parkeerdruk onaanvaardbaar toe. Bovendien laat de inrichting van de straat geen toename van het verkeer toe.

Kleine Dorpsstraat 2

"De voormalige discotheek Palermo wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex dat zich voegt binnen de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht."

Toen voor het eerst over de plannen voor een appartementencomplex werd gesproken, was nog sprake van "starterswoningen." Op geen enkele wijze lijkt nu te zijn gegarandeerd dat de realisatie van dit complex bijdraagt aan dat doel. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hier een aantal appartementen gerealiseerd dat geen bijdrage levert aan de oplossing van de lokale woningbehoefte.

Een ander aspect is dat bij dit complex geen of onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De lokale parkeerdruk is al zeer hoog. Aan de gemeentelijke parkeernorm wordt niet voldaan. Een eerder door de gemeente geuite 'oplossing' is dat een financiële bijdrage door de ontwikkelaar wordt betaald, waarmee elders parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Echter, als de gemeente nu al onderkent dat in Bergen Centrum een tekort is aan parkeerruimte, neemt de problematiek alleen maar toe. Ook al slaagt men er in elders (voor de eigenaren van de appartementen al dan niet gereserveerde) parkeerplaatsen te realiseren, er wordt allereerst geparkeerd in de directe omgeving van de 'eigen' woning. Zodra daar een parkeerplaats vrij is wordt die ingenomen, waardoor huidige bewoners moeten uitwijken.

Als ter plekke onvoldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd, dienen de plannen niet door te gaan.

Perceel Karel de Grotelaan 6 (woonbestemming)

U schrijft hierover:

Op het naastgelegen perceel is recent bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning (in plaats van de huidige opstallen). De vergunning wordt als zodanig in het bestemmingsplan overgenomen.

De bouwvergunning is in 2001 verleend. Met de bouw is nadien begonnen maar ligt al zo'n 2 jaar stil. De vergunninghouder is de broer van de toenmalige eigenaar en is door die eigenaar van het terrein afgezet na een juridische procedure. De houder van de bouwvergunning kan en zal geen gebruik maken van de bouwvergunning. De toenmalige eigenaar weigerde overschrijving van de bouwvergunning te vragen en diens zoon, de huidige eigenaar, heeft evenmin overschrijving van de bouwvergunning gevraagd.

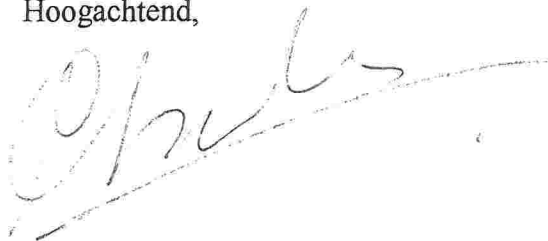
Op een verzoek mijnerzijds tot intrekking van de bouwvergunning heeft het college afwijzend beslist. Daartegen is hoger beroep ingesteld.

Gelet op al deze feiten staat vast dat de houder van de bouwvergunning geen gebruik maakt van de bouwvergunning, terwijl de gemeente mogelijk nog in het ongelijk wordt gesteld m.b.t. de weigering de bouwvergunning in te trekken.

Om die reden behoren voor dit perceel de bouwmogelijkheden te worden beperkt tot die van het thans geldend bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente die visie niet deelt, zal het ontwerp/bestemmingsplan toch moeten worden aangepast. Immers, de bouwmogelijkheden volgens het ontwerp zijn aanzienlijk ruimer dan die van de bouwvergunning, o.a. omdat het volgens de bouwvergunning plat afgedekte deel van de woning (verbinding tussen de oude woning en het gerealiseerde nieuwbouwdeel) volgens het ontwerp bestemmingsplan nu ook mag worden voorzien van een kap. De bouwhoogte voor dat deel dient te worden beperkt tot de hoogte zoals is opgenomen in de bouwvergunning.

Hoogachtend,



C. Bakken
Karel de Grotelaan 22
1361kj
Bergen.



Burgemeester en wethouders van Bergen,
Jan Ligthartstraat 4
Postbus 175
1860AD Bergen

0811907

Datum: 23 september 2008

GGUR
RP
Tizem.

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum-beschermd dorpsgezicht;
zienswijze

Geacht college,

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft u een aantal panden bestemd op een wijze die geen recht doet aan de belangen van de omwonenden.

Als toelichting het volgende:

Perceel Karel de Grotelaan 6; Cha Cha;

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand een horecabestemming omdat hier vroeger een restaurant in was gevestigd. Die bestemming is waarschijnlijk het best te vergelijken met een categorie 1b inrichting (Bijlage 1; "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten")

U geeft het pand thans een categorie 3 bestemming.

Bijlage 1 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" omschrijft dit als volgt:
"3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden."

Onder punt 3.1.3. op pagina 25 (Beleidskader-structuurvisie Bergen 1992) stelt u dat bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor hoofdzakelijk woongebied.

Op pagina 38 onder 4.2. zegt de toelichting:

Normstelling en beleid

Ten aanzien van horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar kan worden geacht. Aangezien binnen het plangebied sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca.

Het is m.i. onjuist om te komen tot een algehele toelaatbaarheid van horecabedrijven in categorie 2 met als reden dat in het plangebied sprake is van functiemenging. De toelaatbaarheid moet worden beoordeeld per horeca-inrichting ! Daarbij dient niet binnen de grenzen van het plangebied gebleven te worden. Gelet moet worden op het aantal omliggende woningen. Het gaat om de invloedssfeer van de horeca-inrichting in relatie tot omliggende woningen.

Voor zoveel bij bestaande horeca/inrichtingen sprake is een bestemming volgens het vigerend bestemmingsplan die een horeca/categorie toestaat van een lagere categorie dan 2, dient die bestemming gehandhaafd te blijven !

Onder 4.2 Bedrijvigheid (horeca) wordt geconstateerd dat Cha Cha niet binnen het toelatingsbeleid valt. Het bedrijf krijgt een specifieke aanduiding die het mogelijk maakt de huidige activiteiten voort te zetten.

Echter: door het perceel positief te bestemmen als categorie inrichting gaat het bestemmingsplan veel verder dan het zegt te beogen. Het huidig (strijdig) gebruik vindt alleen plaats in de weekends, waardoor een verdere uitbreiding kan worden gewraakt. Door een positieve bestemming worden ook andere soorten categorie 3-inrichtingen toegelaten zoals een partycentrum) hetgeen ook door de eigenaar wordt beoogd. Hierdoor wordt een exploitatie van 7 dagen per week mogelijk met een dientengevolge grote toename van de overlast.

Met het toelaten van een categorie 3 inrichting worden o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

Indien een partycentrum wordt gerealiseerd, zoals de huidige eigenaar beoogt, ontstaat een enorme toename van het verkeer in de Karel de Grotelaan (bruiloften en partijen etc). Ook de parkeerdruk neemt enorm toe.

Deze straat leent zich daar absoluut niet voor.

De gemeente heeft jarenlang het strijdig gebruik gedoogd. Daarin kan echter geen reden worden gevonden om een categorie 3 inrichting, midden tussen de woonbebouwing toe te staan. Volgens de omschrijving in "Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" zou zelfs een categorie 2 inrichting hier niet passen. (*"middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.*)

Gelet op het groot aantal woningen in de directe omgeving van het perceel is sprake van een gevoelig gebied.

Naar mijn mening behoort het betreffend pand een categorie 1b bestemming te krijgen, althans geen zwaardere bestemming dan volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is !

Het pand wordt omschreven als een beeldbepalende stolp. (pagina 13 Analyse van het plangebied).

De gemeenteraad heeft in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De toelichting (Beleidskader pagina 27/28 zegt hierover:

- *"Het welstandsbeleid voor het beschermde dorpsgezicht is gericht op het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht."*

- *"De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden."*

Door het horecagebruik is het pand qua uiterlijk drastisch aangepast. Het detoneert volledig met de omgeving en er is weinig meer over van de oorspronkelijke verschijningsvorm. Dit valt nog te herstellen, maar de aard van het gebruik roept om een “schreeuwend” uiterlijk. Een andere (woon)bestemming zal zeker bijdragen aan een verbetering van het uiterlijk.

Het betreffend horeca-bedrijf veroorzaakt al jaren overlast in een wijde omgeving. (Geluidhinder, lawaai van komend en vertrekkend publiek, parkeeroverlast, vernielingen etc.) Een dergelijk bedrijf hoort niet thuis in een overig zeer rustige woonomgeving maar dient te worden verplaatst naar een andere locatie. Om aan te sluiten op de rest van de omgeving verdient een woonbestemming de voorkeur.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden:

Volgens het ontwerp bestemmingsplan mag het pand worden uitgebreid aan de westzijde, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe entree. De huidige entree komt direct uit op de openbare weg, wat kan leiden tot gevaarlijke situaties i.v.m. het verkeer. Zeker bij calamiteiten waarbij een snelle ontruiming moet plaatsvinden kunnen ernstige ongevallen ontstaan.

Voor het realiseren van een nieuwe entree heeft echter geen uitbreiding plaats te vinden. De verplaatsing van de entree kan binnen het huidige bouwvolume worden gerealiseerd. Als de uitbreiding plaatsvindt de ruimte die beschikbaar is voor bezoekers vergroot, waardoor ook meer bezoekers kunnen worden toegelaten en dus nog meer overlast t.g.v. komend en vertrekkend publiek kan ontstaan.

Economische uitvoerbaarheid:

Zoals gezegd, de gemeente heeft jarenlang niet opgetreden tegen het strijdig gebruik. Dat op zich is uiteraard onvoldoende reden om het perceel nu maar positief te bestemmen. Voor zover de gemeente bang is voor een schadeclaim van de eigenaar, zou de gemeente ook het risico van Planschadeclaims van alle eigenaren van omliggende woningen eens moeten inschatten. Een risicoanalyse dient in de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid te worden opgenomen. Daarbij verdient het aanbeveling ook de optie te betrekken van aankoop door de gemeente en/of onteigening, met de mogelijkheid om in het bestaande pand wooneenheden te realiseren.

Brandveiligheidseisen en Inrichtingseisen Drank en Horecawet:

Het is zeer de vraag of het huidig pand wel voldoet aan de brandveiligheidseisen en de inrichtingseisen van de Drank en horecawet. Gelet op het grote aantal bezoekers aan deze horeca-inrichting dient allereerst te worden getoetst of voldaan wordt aan de betreffende eisen, alvorens het pand/perceel een horecabestemming wordt gegeven.

Handhavingsverzoek

Het pand wordt nu al jaren in strijd met de bestemming gebruikt. Er is de afgelopen jaren sprake geweest van veel overlast, zowel vanuit de inrichting zelf als ten gevolge van komend en vertrekkend publiek. Ten gevolge van het rookverbod in horeca-inrichtingen neemt het verblijf van het publiek op straat toe, waardoor de overlast nog verder is toegenomen. Ik verzoek u dan ook het strijdig gebruik te wraken en de betrokkenen aan te schrijven dat strijdig gebruik te beëindigen binnen een redelijke termijn.

Perceel Karel de Grotelaan 6 (woonbestemming)

U schrijft hierover:

Op het naastgelegen perceel is recent bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning (in plaats van de huidige opstallen). De vergunning wordt als zodanig in het bestemmingsplan overgenomen.

De bouwvergunning is in 2001 verleend. Met de bouw is nadien begonnen maar ligt al zo'n 2 jaar stil. De vergunninghouder is de broer van de toenmalige eigenaar en is door die eigenaar van het terrein afgezet na een juridische procedure. De houder van de bouwvergunning kan en zal geen gebruik maken van de bouwvergunning. De toenmalige eigenaar weigerde overschrijving van de bouwvergunning te vragen en diens zoon, de huidige eigenaar, heeft evenmin overschrijving van de bouwvergunning gevraagd.

Op een verzoek mijnerzijds tot intrekking van de bouwvergunning heeft het college afwijzend beslist. Daartegen is hoger beroep ingesteld.

Gelet op al deze feiten staat vast dat de houder van de bouwvergunning geen gebruik maakt van de bouwvergunning, terwijl de gemeente mogelijk nog in het ongelijk wordt gesteld m.b.t. de weigering de bouwvergunning in te trekken.

Om die reden behoren voor dit perceel de bouwmogelijkheden te worden beperkt tot die van het thans geldend bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente die visie niet deelt, zal het ontwerp/bestemmingsplan toch moeten worden aangepast. Immers, de bouwmogelijkheden volgens het ontwerp zijn aanzienlijk ruimer dan die van de bouwvergunning, o.a. omdat het volgens de bouwvergunning plat afgedekte deel van de woning (verbinding tussen de oude woning en het gerealiseerde nieuwbouwdeel) volgens het ontwerp bestemmingsplan nu ook mag worden voorzien van een kap. De bouwhoogte voor dat deel dient te worden beperkt tot de hoogte zoals is opgenomen in de bouwvergunning.

Hoogachtend,

De heer J.E. Grondhout
Karel de Grotelaan 7
1861 KH Bergen NH

Burgemeester en wethouders van Bergen,
Jan Ligthartstraat 4
Postbus 175
1860AD Bergen

0811942 *GESURD*

Datum: 22 september 2008

GRIF

Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan Bergen Centrum-beschermd dorpsgezicht;
zienswijze

discussie 25/9

Geacht college,

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft u een aantal panden bestemd op een wijze die geen recht doet aan de belangen van de omwonenden.

Als toelichting het volgende:

Perceel Karel de Grotelaan 6; Cha Cha;

In het vigerend bestemmingsplan heeft het pand een horecabestemming omdat hier vroeger een restaurant in was gevestigd. Die bestemming is waarschijnlijk het best te vergelijken met een categorie 1b inrichting (Bijlage 1; "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten")

U geeft het pand thans een categorie 3 bestemming.

Bijlage 1 "Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" omschrijft dit als volgt:
"3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden."

Onder punt 3.1.3. op pagina 25 (Beleidskader-structuurvisie Bergen 1992) stelt u dat bedrijvigheid moet voldoen aan de milieueisen voor hoofdzakelijk woongebied.

Op pagina 38 onder 4.2. zegt de toelichting:

Normstelling en beleid

Ten aanzien van horeca wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor omliggende woningen zoveel mogelijk te beperken door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de activiteiten. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar kan worden geacht. Aangezien binnen het plangebied sprake is van functiemenging, worden ter plaatse van de bestaande vestigingen horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht. Daarbij gaat het om lichte en middelzware horeca.

Het is m.i. onjuist om te komen tot een algehele toelaatbaarheid van horecabedrijven in categorie 2 met als reden dat in het plangebied sprake is van functiemenging. De toelaatbaarheid moet worden beoordeeld per horeca-inrichting ! Daarbij dient niet binnen de grenzen van het plangebied gebleven te worden. Gelet moet worden op het aantal omliggende woningen. Het gaat om de invloedsfeer van de horeca-inrichting in relatie tot omliggende woningen.

Voor zoveel bij bestaande horeca/inrichtingen sprake is een bestemming volgens het vigerend bestemmingsplan die een horeca/categorie toestaat van een lagere categorie dan 2, dient die bestemming gehandhaafd te blijven !

Onder 4.2 Bedrijvigheid (horeca) wordt geconstateerd dat Cha Cha niet binnen het toelatingsbeleid valt. Het bedrijf krijgt een specifieke aanduiding die het mogelijk maakt de huidige activiteiten voort te zetten.

Echter: door het perceel positief te bestemmen als categorie inrichting gaat het bestemmingsplan veel verder dan het zegt te beogen. Het huidig (strijdig) gebruik vindt alleen plaats in de weekends, waardoor een verdere uitbreiding kan worden gewraakt. Door een positieve bestemming worden ook andere soorten categorie 3-inrichtingen toegelaten zoals een partycentrum) hetgeen ook door de eigenaar wordt beoogd. Hierdoor wordt een exploitatie van 7 dagen per week mogelijk met een dientengevolge grote toename van de overlast.

Met het toelaten van een categorie 3 inrichting worden o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden toegestaan:

- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.

Indien een partycentrum wordt gerealiseerd, zoals de huidige eigenaar beoogt, ontstaat een enorme toename van het verkeer in de Karel de Grotelaan (bruiloften en partijen etc). Ook de parkeerdruk neemt enorm toe.

Deze straat leent zich daar absoluut niet voor.

De gemeente heeft jarenlang het strijdig gebruik gedoogd. Daarin kan echter geen reden worden gevonden om een categorie 3 inrichting, midden tussen de woonbebouwing toe te staan. Volgens de omschrijving in "Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten" zou zelfs een categorie 2 inrichting hier niet passen. (*"middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.*

Gelet op het groot aantal woningen in de directe omgeving van het perceel is sprake van een gevoelig gebied.

Naar mijn mening behoort het betreffend pand een categorie 1b bestemming te krijgen, althans geen zwaardere bestemming dan volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is !

Het pand wordt omschreven als een beeldbepalende stolp. (pagina 13 Analyse van het plangebied).

De gemeenteraad heeft in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De toelichting (Beleidskader pagina 27/28 zegt hierover:

- *"Het welstandsbeleid voor het beschermde dorpsgezicht is gericht op het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht."*

- *"De monumentale panden dienen wat betreft vorm en detaillering beschermd te worden om zo het oorspronkelijke karakter te behouden."*

Door het horecagebruik is het pand qua uiterlijk drastisch aangepast. Het detoneert volledig met de omgeving en er is weinig meer over van de oorspronkelijke verschijningsvorm. Dit valt nog te herstellen, maar de aard van het gebruik roept om een "schreeuwend" uiterlijk. Een andere (woon)bestemming zal zeker bijdragen aan een verbetering van het uiterlijk.

Het betreffend horeca-bedrijf veroorzaakt al jaren overlast in een wijde omgeving. (Geluidhinder, lawaai van komend en vertrekkend publiek, parkeeroverlast, vernielingen etc.) Een dergelijk bedrijf hoort niet thuis in een overig zeer rustige woonomgeving maar dient te worden verplaatst naar een andere locatie. Om aan te sluiten op de rest van de omgeving verdient een woonbestemming de voorkeur.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden:

Volgens het ontwerp bestemmingsplan mag het pand worden uitgebreid aan de westzijde, ten behoeve van het realiseren van een nieuwe entree. De huidige entree komt direct uit op de openbare weg, wat kan leiden tot gevaarlijke situaties i.v.m. het verkeer. Zeker bij calamiteiten waarbij een snelle ontruiming moet plaatsvinden kunnen ernstige ongevallen ontstaan.

Voor het realiseren van een nieuwe entree heeft echter geen uitbreiding plaats te vinden. De verplaatsing van de entree kan binnen het huidige bouwvolume worden gerealiseerd. Als de uitbreiding plaatsvindt de ruimte die beschikbaar is voor bezoekers vergroot, waardoor ook meer bezoekers kunnen worden toegelaten en dus nog meer overlast t.g.v. komend en vertrekkend publiek kan ontstaan.

Economische uitvoerbaarheid:

Zoals gezegd, de gemeente heeft jarenlang niet opgetreden tegen het strijdig gebruik. Dat op zich is uiteraard onvoldoende reden om het perceel nu maar positief te bestemmen. Voor zover de gemeente bang is voor een schadeclaim van de eigenaar, zou de gemeente ook het risico van Planschadeclaims van alle eigenaren van omliggende woningen eens moeten inschatten. Een risicoanalyse dient in de paragraaf van de economische uitvoerbaarheid te worden opgenomen. Daarbij verdient het aanbeveling ook de optie te betrekken van aankoop door de gemeente en/of onteigening, met de mogelijkheid om in het bestaande pand wooneenheden te realiseren.

Brandveiligheidseisen en Inrichtingseisen Drank en Horecawet:

Het is zeer de vraag of het huidige pand wel voldoet aan de brandveiligheidseisen en de inrichtingseisen van de Drank en horecawet. Gelet op het grote aantal bezoekers aan deze horeca-inrichting dient allereerst te worden getoetst of voldaan wordt aan de betreffende eisen, alvorens het pand/perceel een horecabestemming wordt gegeven.

Handhavingsverzoek

Het pand wordt nu al jaren in strijd met de bestemming gebruikt. Er is de afgelopen jaren sprake geweest van veel overlast, zowel vanuit de inrichting zelf als ten gevolge van komend en vertrekkend publiek. Ten gevolge van het rookverbod in horeca-inrichtingen neemt het verblijf van het publiek op straat toe, waardoor de overlast nog verder is toegenomen. Ik verzoek u dan ook het strijdig gebruik te wraken en de betrokkenen aan te schrijven dat strijdig gebruik te beëindigen binnen een redelijke termijn.

Kleine Dorpsstraat 1; Restaurant Des te Groener

Over dit pand schrijft u:

"Aan de voorzijde van dit voor horeca in gebruik zijnde pand wordt een beperkte uitbreiding met kap toegestaan. De uitbreiding dient voor wat betreft goot- en nokhoogte aan te sluiten op de tegenoverliggende bloemenzaak".

Een eerste opmerking is dat op de plankaart geen aanduiding van de hindercategorie is aangegeven. Er staat slechts een horecabestemming aangegeven. Uit de plankaart zou je zelfs kunnen aflezen dat het perceel hoort bij, of dezelfde bestemming heeft als Cha-Cha.

Het huidig gebruik valt onder categorie 1b en het toelaten van een zwaardere categorie hoort niet plaats te vinden. Het perceel mag niet op zich zelf worden beoordeeld, maar moet worden gezien in relatie tot de omgeving. In die omgeving is reeds een aantal horecagelegenheden aanwezig, waardoor cumulatie van overlast kan ontstaan. Voorts bevinden zich in de directe omgeving diverse woningen, reden te meer om het risico van een toename van overlast te vermijden, door aan dit pand maximaal een horeca-categorie 1b bestemming te geven.

Volgens het bestemmingsplan wordt uitbreiding van de bebouwing toegestaan, zonder dat dit wordt onderbouwd. M.i. verdient handhaving van het kleinschalig karakter de voorkeur, mede omdat het zich daarmee onderscheidt van andere horeca-inrichtingen en waardoor ook geen toename van het aantal bezoekers en derhalve mogelijk ook overlast ontstaat.

Een uitbreiding van het pand en een zwaardere hindercategorie resulteren in een toename van het verkeer en de parkeerdruk. In de omgeving zijn al veel te weinig parkeerplaatsen en met de realisatie van appartementen op de locatie van Palermo, waarvoor geen parkeerplaatsen zijn voorzien, neemt de parkeerdruk onaanvaardbaar toe. Bovendien laat de inrichting van de straat geen toename van het verkeer toe.

Kleine Dorpsstraat 2

"De voormalige discotheek Palermo wordt herontwikkeld tot een appartementencomplex dat zich voegt binnen de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht."

Toen voor het eerst over de plannen voor een appartementencomplex werd gesproken, was nog sprake van "starterswoningen." Op geen enkele wijze lijkt nu te zijn gegarandeerd dat de realisatie van dit complex bijdraagt aan dat doel. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hier een aantal appartementen gerealiseerd dat geen bijdrage levert aan de oplossing van de lokale woningbehoefte.

Een ander aspect is dat bij dit complex geen of onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De lokale parkeerdruk is al zeer hoog. Aan de gemeentelijke parkeernorm wordt niet voldaan. Een eerder door de gemeente geuite 'oplossing' is dat een financiële bijdrage door de ontwikkelaar wordt betaald, waarmee elders parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Echter, als de gemeente nu al onderkent dat in Bergen Centrum een tekort is aan parkeerruimte, neemt de problematiek alleen maar toe. Ook al slaagt men er in elders (voor de eigenaren van de appartementen al dan niet gereserveerde) parkeerplaatsen te realiseren, er wordt allereerst geparkeerd in de directe omgeving van de 'eigen' woning. Zodra daar een parkeerplaats vrij is wordt die ingenomen, waardoor huidige bewoners moeten uitwijken.

Als ter plekke onvoldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd, dienen de plannen niet door te gaan.

Perceel Karel de Grotelaan 6 (woonbestemming)

U schrijft hierover:

Op het naastgelegen perceel is recent bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning (in plaats van de huidige opstallen). De vergunning wordt als zodanig in het bestemmingsplan overgenomen.

De bouwvergunning is in 2001 verleend. Met de bouw is nadien begonnen maar ligt al zo'n 2 jaar stil. De vergunninghouder is de broer van de toenmalige eigenaar en is door die eigenaar van het terrein afgezet na een juridische procedure. De houder van de bouwvergunning kan en zal geen gebruik maken van de bouwvergunning. De toenmalige eigenaar weigerde overschrijving van de bouwvergunning te vragen en diens zoon, de huidige eigenaar, heeft evenmin overschrijving van de bouwvergunning gevraagd.

Op een verzoek mijnerzijds tot intrekking van de bouwvergunning heeft het college afwijzend beslist. Daartegen is hoger beroep ingesteld.

Gelet op al deze feiten staat vast dat de houder van de bouwvergunning geen gebruik maakt van de bouwvergunning, terwijl de gemeente mogelijk nog in het ongelijk wordt gesteld m.b.t. de weigering de bouwvergunning in te trekken.

Om die reden behoren voor dit perceel de bouwmogelijkheden te worden beperkt tot die van het thans geldend bestemmingsplan.

Voor zover de gemeente die visie niet deelt, zal het ontwerp/bestemmingsplan toch moeten worden aangepast. Immers, de bouwmogelijkheden volgens het ontwerp zijn aanzienlijk ruimer dan die van de bouwvergunning, o.a. omdat het volgens de bouwvergunning plat afgedekte deel van de woning (verbinding tussen de oude woning en het gerealiseerde nieuwbouwdeel) volgens het ontwerp bestemmingsplan nu ook mag worden voorzien van een kap. De bouwhoogte voor dat deel dient te worden beperkt tot de hoogte zoals is opgenomen in de bouwvergunning.

Hoogachtend,



A.G.G. de Groot (eigenaar pand)
Kleine Dorpsstraat 5
1861 KN Bergen nh