

Bergen (NH.)

Bergen Centrum – Beschermd Dorpsgezicht

Nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

037300.12163.00

projectleider:

mw. I. de Feijter

auteur(s):

Mw. I. de Feijter

planstatus

datum:

25-05-2011

opdrachtgever:

Gemeente Bergen (NH.)

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	5
2.1. Stichting Mr. Frits Zeiler, Buerweg 33, 1861 CG Bergen	5
2.2. Indiener 2	14
2.3. Indiener 3	26
2.4. Indiener 4	26
2.5. Indiener 5	27
2.6. Indiener 6	27
2.7. Mulder Obdam, Postbus 6, 1713 ZG Obdam	27
2.8. Indiener 8	27
2.9. Indiener 9	28
2.10. J. Laseur van Wijngaarden, Karel de Grotelaan 2, 1861 KJ Bergen	28
2.11. S. Douma namens Sander Douma Architecten BNA BV, Noordervaart 73, 1841 GB Stompeloren	29
2.12. Indieners 12	29
2.13. Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC), p/a Karel de Grotelaan 7, 1861 KH Bergen	31
2.14. J. Min2 bouw-kunst, Postbus 246, 1860 AE Bergen	38
2.15. Eerste Bergensche Boekhandel, Oude Prinsweg 11, 1861 CS Bergen	41
2.16. Indiener 16	43
2.17. Indiener 17	45
2.18. Indiener 18	46
2.19. Indiener 19	48
2.20. Nedralux BV en De Admiraliteit Holding BV, Rhijnvis Feithlaan 150, 1813 KV Alkmaar	51
2.21. Indiener 21	52
2.22. Indiener 22	52
3. Ambtshalve wijzigingen	55
4. Overzicht aanpassingen	56

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum – Beschermd Dorpsgezicht heeft in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 6 januari 2011 zes weken digitaal ter visie gelegen (tot en met 16 februari 2011) via www.ruimtelijkplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via de gemeentelijke website en lag in dezelfde periode ter inzage op het gemeentehuis. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen

In totaal zijn 22 zienswijzen ingediend (zie overzicht tabel 1.1). Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn in dit overzicht niet de naam, adres- en woonplaatsgegevens van natuurlijke personen opgenomen. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen. Alle zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Tabel 1.1 Overzicht zienswijzen

Nummer Zienswijze	Indiener	Datum Brief	Brief ingekomen
1.	Stichting Mr. Frits Zeiler, Buerweg 33, 1861 CG Bergen (NH)	15 februari 2011	16 februari 2011
2.	Indiener 2	1 februari 2011	3 februari 2011
3.	Indiener 3	1 februari 2011	3 februari 2011
4.	Indiener 4	1 februari 2011	3 februari 2011
5.	Indiener 5	1 februari 2011	3 februari 2011
6.	Indiener 6	7 februari 2011	8 februari 2011
7.	Mulder Obdam, Postbus 6, 1713 ZG Obdam	10 februari 2011	11 februari 2011
8.	Indiener 8	9 februari 2011	10 februari 2011
9.	Indiener 9	10 februari 2011	11 februari 2011
10.	Indiener 10	13 februari 2011	14 februari 2011
11.	Sander Douma Architecten BNA BV, Noordervaart 73, 1841 GB Stompeloren	14 februari 2011	14 februari 2011
12.	Indiener 12	14 februari 2011	14 februari 2011
13.	Bewonersvereniging Bergen Centrum, p/a Karel de Grotelaan 7, 1861 KH Bergen	14 februari 2011	15 februari 2011
14.	Min2 bouw-kunst, Postbus 246, 1860 AE Bergen	15 februari 2011	15 februari 2011

15.	Eerste Bergensche Boekhandel, Oude Prinsweg 11, 1861 CS Bergen	14 februari 2011	15 februari 2011
16.	Indiener 16	15 februari 2011	15 februari 2011
17.	Indiener 17	14 februari 2011	15 februari 2011
18.	Indiener 18	16 februari 2011	16 februari 2011
19.	Indiener 19	13 februari 2011	16 februari 2011
20.	De Admiraliteit Holding BV en Nedralux BV: Rhijnvis Feithlaan 150, 1813 KV Alkmaar	16 februari 2011	16 februari 2011
21.	Indiener 21	21 januari 2011	21 januari 2011
22.	Indiener 22	27 januari 2011	27 januari 2011

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de inhoud van de zienswijzen weergegeven. Tevens wordt hier per zienswijze aangegeven wat de reactie van de gemeente is en wordt concluderend aangegeven of, en zo ja hoe, het bestemmingsplan op basis van de zienswijze wordt aangepast. Daarnaast wordt het bestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve gewijzigd. Dit wordt in hoofdstuk 3 aangegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 samenvattend aangegeven op welke punten het bestemmingsplan wordt aangepast bij vaststelling.

2.1. Stichting Mr. Frits Zeiler, Buerweg 33, 1861 CG Bergen

Samenvatting

Indiener betreurt dat het bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht is losgekoppeld van de 'rest' van het centrum, gezien de grote samenhang tussen beide delen. Anderzijds vindt indiener de loskoppeling begrijpelijk gezien de nog lopende discussies over 'Mooi Bergen' en 'het Binnenhof'.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het 'een conserverend karakter' zou hebben. Op diverse plaatsen, vooral ter plaatse van het voormalig postkantoor, treft indiener aanzienlijke wijzigingen aan in de bestemming. Indiener is niet tegen elke kleine wijziging maar wel tegen ontwikkelingen die het dorpschoon en/of leefbaarheid aantasten, zoals de uitbreiding van een aantal panden.

Indiener heeft het ontwerpbestemmingsplan voornamelijk getoetst aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en de aangenomen Horecanota. De Horecanota staat nog niet op de website van de gemeente, indiener ziet dit graag gebeuren. Geconcludeerd wordt dat in het ontwerpbestemmingsplan zeer veel nadruk wordt gelegd op de uitbreiding van de horeca-activiteiten. Het leidt tot een overmaat aan 'vermaak en plezier' wat strijdig is met een prettig woon- en leefklimaat. De woonfunctie wordt hiermee verdrukt waardoor het centrum dreigt te ontvolken. Indiener doet een dringend beroep op de gemeenteraad om paal en perk te stellen aan deze voor bewoners ongunstige ontwikkeling.

Plankaart

- a. Indiener mist op de tekening alle verwijzingen naar monumenten. Op de tekening van 24 januari 2006 (vobp gehele centrum) was dit nog wel het geval. Motivering (uit Nota van beantwoording inspraak) 'vermindering van de regeldruk' vindt indiener zwak. Het moet snel duidelijk zijn welke gebouwen een monument zijn. Op een andere plaats zoeken is niet efficiënt.
- b. Huisnummers zijn niet meer waarneembaar. Ook straatnamen zijn nauwelijks leesbaar.
- c. Indiener wenst dat de grens van het op 26 oktober 1990 vastgestelde beschermd dorpsgezicht op tekening wordt weergegeven. Deze grens komt niet overal overeen met de grens van het plangebied. (NB: de kaart in 'Toelichting op de aanwijzing' die als 'bijbehorend onderzoek' het bestemmingsplan vergezelt, is niet volledig).
- d. De zgn. 'dikke boom' met bank (op viersprong Hoflaan, Oude Prinsweg, Raadhuisstraat en Dorpsstraat) staat middenin verkeersareaal (V). Voorgesteld wordt om de gehele ruimte van de bank en de verhoging ter plaatse bij de bestemming Groen (G) te laten horen.
- e. Het pand Raadhuisstraat 2 (wereldwinkel en patchwork-verkoop) heeft duidelijk een andere bestemming dan aangegeven voor het pand Raadhuisstraat 4 (voormalig raadhuis). De bestemming moet zijn GD-1 met een kantoor op verdieping.
- f. Het is vreemd dat de bomen op het kruispunt Raadhuisstraat-Oude Prinsweg als groenstrook zijn aangeduid en niet als individuele bomen. Hetzelfde geldt voor de bomen langs de Breelaan en rond de Ruïnekerk (hier minder storend).

- Liever zou indiener zien dat het hele erf rond de kerk de bestemming Groen (G) krijgt. Dit hoeft de aanduiding (ev) niet in de weg te staan, mits dit wordt opgenomen in artikel 8.
- g. Goede zaak is dat de leibomen langs de Dorpsstraat, Ruinelaan, Kerkstraat, Karel de Grotelaan en rond het pand aan de Hoflaan wel als doorgaande groenstrook zijn aangegeven.
 - h. Het pand Oude Prinsweg 9 ondergaat op de kaart een uitbreiding aan de achterzijde. Gezien de geluidsoverlast die nu al optreedt, is deze uitbreiding ongewenst. Deze uitbreiding is zeker niet 'conserverend'
 - i. Het pand Oude Prinsweg 13 is groter aangegeven dan de werkelijke situatie. Deze uitbreiding is ook niet 'conserverend'
 - j. De groenstrook langs de zuidzijde van de verbinding van het Smallepad met de Berkenlaan is te ver naar het oosten aangeduid. Voorheen stonden hier 'Adam en Eva' maar zelfs de aanduiding daarvan in het straatwerk is recentelijk verdwenen.
 - k. De zeer waardevolle (zie Ordekaart Groen in bkp) bomen achter het voormalig postkantoor staan niet op de kaart.
 - l. De boom achter op het parkeerterrein staat wel op de kaart, maar is recent gesneuveld. Is het de bedoeling dat daar een mooie boom voor teruggeplaatst wordt?
 - m. Het voormalige postkantoor (Oude Prinsweg 23) is aan de achterzijde te groot ingetekend. Tekening hoort de werkelijke toestand weer te geven, niet een eventueel toekomstige waarover geen overeenstemming is. Dit is niet conform het 'conserverend' karakter.
 - n. Het voormalige postkantoor heeft de bestemming GD-1 met functieaanduiding (h<1). Hier wordt sluipenderwijs een nieuwe bestemming gegeven waarover geen overeenstemming is. Het conserverende karakter wordt geweld aangedaan. Het pand is nog kort geleden een gemeentelijk monument geworden.
 - o. Voor de aanduiding van de tweedeling van het voormalige postkantoor is geen goede reden.
 - p. Het pand Oude Prinsweg 25 heeft de bestemming W. In de legenda alsmede in de toelichting en de planregels komt deze bestemming niet voor.
 - q. Bij het pand Oude Prinsweg 27 ontbreekt de aanduiding van de bestemming.
 - r. Indiener vraagt zich af of het correct is dat het pand Breelaan 3 de functieaanduiding (h<2) heeft. De oude bestemming, waarin ook de horecafunctie zat, is vervallen.
 - s. Het ijsverkooppunt (Plein 2a) is geheel bestemd als Horeca. Dat is niet correct, een deel van dit gebouwtje is de luchtuitlaat van de parkeergarage.
 - t. Het is merkwaardig dat het parkeerterreintje aan de noordkant van het garagebedrijf Plein 8 nog de bestemming GD-1 heeft. Vraag is of dit wel juist is. Het is ook merkwaardig dat dit pleintje onder dit bestemmingsplan valt.
 - u. Een deel van het pand Breelaan 2 heeft recentelijk de bestemming Detailhandel (en wonen) GD-1 gekregen. Op de tekening staat ook de functieaanduiding (h<2). Dit is niet correct volgens indiener. Ook pagina 65 van de toelichting loopt hierbij achter op de feiten.
 - v. De bouwaanduiding 'karakteristiek' is uitsluitend gebruikt voor de stolpen. Zijn er niet meer panden die een dergelijke aanduiding zouden moeten hebben? Bijvoorbeeld Oude Prinsweg 25?
 - w. Op de hoek van de Kerkstraat-Raadhuisstraat staat tegenover de Fransche Steeg een boom. Deze ontbreekt op de tekening.
 - x. Het pand Kleine Dorpsstraat 1 heeft een groter bouwvlak dan thans aanwezig. Daarnaast heeft dit pand de bestemming Horeca gemeen met het pand Karel de Grotelaan 6. Er kan verwarring ontstaan doordat beide panden dezelfde bestemming hebben.
 - y. Over het pand aan de Karel de Grotelaan 6 is al meerdere malen gesteld dat binnen het centrum van Bergen geen plaats is voor zware horeca, categorie 3. De overlast is te groot. Het uitgebrachte akoestisch onderzoek concludeert dat bij een binnengeluidsniveau

van 96-98 dB(A) de geluidsoverlast binnen de norm kan blijven. Bekend is dat dit in anders disco's vaak veel hoger ligt. De controle is bovendien omslachtig en feitelijk bijna onuitvoerbaar. Het bestemmingsplan dreigt hierdoor een niet te controleren/te handhaven situatie te creëren. Het klemmt temeer door de zgn. 12-dagen regeling, waardoor een verzoek tot een hoger geluidsniveau kan worden gedaan. De (h<3)-functieaanduiding is onaanvaardbaar. Het geluidsonderzoek doet geen uitspraak over de nieuw te bouwen appartementen op het perceel Kleine Dorpsstraat 4. Vooral voor de hoger gesitueerde woningen. Dit is een gebrek in de rapportage.

Toelichting

De toelichting is beoordeeld op het uitgangspunt om 'de met het beschermende dorpsgezicht samenhangende waarden te beschermen'.

- a. In paragraaf 2.7 wordt het postkantoor aan de Oude Prinsweg genoemd. Dit moet zijn het voormalig postkantoor.
- b. Binnen paragraaf 2.7.5 dient de alinea over parkeren te worden aangepast omdat deze een aantal onjuistheden bevat. Hetzelfde geldt voor de alinea over het openbaar vervoer.
- c. Pagina 30 tweede alinea over het bodem- en oppervlaktewatersysteem bevat onjuistheden, vooral waar gesproken wordt over de afwatering in noordelijke richting.
- d. Hoofdstuk 3 (beleidskader) dient up-to-date gemaakt te worden. Het Groenstructuurplan uit 1994 is bovendien aan herziening toe. In de paragraaf over de Horecanota staat dat deze in 2010 is vastgesteld. Niet vermeld is dat in december 2010 amendementen zijn aangenomen. Indiener hoopt dat bij nieuwbouw wordt vastgehouden aan de eis om te zorgen voor voldoende eigen parkeerplaatsen.
- e. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 geeft aanleiding tot enkele opmerkingen. De amendementen aangenomen in de Raad van december 2010 moeten hier nog worden verwerkt in de Toelichting. In tabel 4.3 'Des te Groener' (nu Dja Djan) staat ingedeeld als categorie 1b. Deze categorie staat niet op de plankaart aangegeven. De categorie 3 voor Cha Cha past zoals eerder aangegeven niet in de woonomgeving. De toelichting lijkt bovendien vooruit te lopen op bouwwerkzaamheden die nog niet zijn (of mogen worden) verricht. De bezwaren tegen horeca-aanduidingen bij de panden Oude Prinsweg 23, Breelaan 3 en Oude Prinsweg 9 worden hier nogmaals genoemd.
- f. Hoofdstuk 5 betreft de planuitgangspunten. Paragraaf 5.2.2 is in feite al becommentarieerd. Met het gestelde ten aanzien van Breelaan 3, Oude Prinsweg 9, 13 en 23 en Karel de Grotelaan 6 kan indiener niet instemmen.
- g. Paragraaf 5.2.3 (Groenstructuur) wordt verwezen naar het BKP. De daarin opgenomen 'Ordekaart Groen' is evenwel niet compleet. De tuin van het Museum het Sterkenhuis is niet aangeduid, evenals een aantal van belang zijnde bomen.
- h. In paragraaf 5.3.5 (verkeer en parkeren) wordt te veel gegoocheld met de benodigde aantallen aanwezige c.q. te creëren parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkelingen.
- i. Paragraaf 6.2 verwijst naar het conserverende karakter. Hiervan komt weinig terecht door de vele ontwikkelingen. De genoemde flexibiliteitsbepalingen maken het alleen maar erger, zij bevatten geen rem op de uitbreidingen van de ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is daarmee met zichzelf in tegenspraak.
- j. Hoofdstuk 7 (economische uitvoerbaarheid) is summier uitgewerkt. Vooral wat betreft de parkeervoorzieningen zal zeer attent moeten worden nagegaan of dit afdoende geregeld wordt.
- k. Hoofdstuk 8 is nietszeggend zonder de data te noemen waarop een en ander is gebeurd.

Regels

- a. Artikel 4 Gemengd-1: Indiener is niet gelukkig met de extra functieaanduidingen ($h < 1$) of ($h < 2$) bij een aantal GD-1 bestemmingen. Met de inhoud van artikel 4.4 is indiener het absoluut niet eens. Hier wordt een 'vrijbrief' gegeven voor nog veel meer horeca in categorie 3. Nieuwe horeca-activiteiten kunnen op grond van artikel 4.4 onder f ontstaan zonder inspraak of iets dergelijks. Het hele artikel 4.4 dient te worden aangepast.
- b. Artikel 7 Gemengd-4: Met de inhoud van artikel 7.4 is indiener het niet eens. Zie bovengenoemd commentaar (bij artikel 4 Gemengd-1).
- c. Artikel 9 Horeca: Indiener stelt dat horeca van categorie 3 ongewenst is in het centrum van het dorp. Alles wat in artikel 9 refereert aan een dergelijke functieaanduiding dient te worden verwijderd. Artikel 9.5 maakt zelfs 'super zware' horeca mogelijk. Bij artikel 9.6 dreigt het gevaar dat uitbreiding van het pand Karel de Grotelaan 6 mogelijk wordt gemaakt. Als daarna de functie $h < 3$ 'vergeten' wordt is een vergroting van de betreffende gelegenheid een feit.
- d. Artikel 13 Verkeer: Toevoegen dat gebruik van terrasverwarming is verboden.
- e. Artikel 14 Wonen-1: Indiener vraagt zich af of in artikel 14.4 onder b een uitzondering kan worden gemaakt voor het bieden van slaapgelegenheid voor 'vrienden op de fiets'.
- f. Artikel 20.1: Het 'Nederlands' is voor verbetering vatbaar.
- g. Artikel 22 en 23: De hier vermelde 10% regelingen geven aanleiding tot vergroting van de bouwwerken boven hetgeen in het bestemmingsplan is beoogd. Dit wordt niet gewenst in het onderhavige bestemmingsplan.

Bijbehorende onderzoeken

- a. Akoestisch onderzoek horecabedrijf Cha Cha: dit onderzoek gaat uit van de situatie zoals die nu nog niet bestaat. De uitkomsten van de berekeningen kunnen daarom ook niet aan de werkelijkheid worden getoetst en kunnen daarom de wetenschappelijke toets der kritiek niet doorstaan. Het onderzoek, pure theorie, kan niet worden gebruikt ter onderbouwing van het etablissement Karel de Grotelaan 6.
- b. Akoestisch onderzoek Oude Prinsweg 23: dit onderzoek zou gericht moeten zijn op het oude postkantoor. De website van de gemeente geeft een ander beeld dan dit onderzoek, namelijk de archeologische waardekaart. Dit is slordig te noemen.
- c. Akoestisch onderzoek restaurant Fabels: dit betreft Oude Prinsweg 9. In het rapport wordt ervan uitgegaan dat geen muziek aanwezig is in de nog te bouwen serre. In aangrenzende ruimtes kan dit echter wel het geval zijn. Hoe zinvol is dan het onderzoek? Ook hier wordt uitgegaan van een situatie die nog niet bestaat.
- d. Beeldkwaliteitplan: in het bestemmingsplan is de waarde van dit plan niet altijd terug te vinden. Bijvoorbeeld bij de rode en groene zichtlijnen, die in de realiteit niet zijn terug te vinden. Tevens dient te worden gelet op de omissies in de 'Ordekaart Groen'.
- e. Geluidsisolatiemeting Cha Cha-Shriptz: dit rapport dateert uit 2007. Indiener vraagt zich af of dit in 2011 nog wel kan dienen als onderbouwing. De conclusies in dit rapport wijken af van de conclusies in het eerstgenoemde rapport (Cha Cha).
- f. SRMI-berekening: dit rapport is gemaakt ten behoeve van het nieuwbouwplannetje Kleine Dorpsstraat 4. Het gaat echter uitsluitend over verkeersgeluid en niet over de geluidsbelasting uit de disco.
- g. Toelichting op de aanwijzing: dit betreft de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht van 26 oktober 1990. De grens van het beschermde gebied is hierin niet volledig weergegeven.

Beantwoording

Algemeen

Er is gekozen voor een afzonderlijk bestemmingsplan voor het gedeelte van het centrum dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht omdat er dringend behoefte is aan een nieuw bestemmingsplan voor dit deel van het centrum.

Omdat er geen afdoende beschermend bestemmingsplan is, kunnen er geen omgevingsvergunningen voor het bouwen (voorheen bouwvergunningen) worden afgegeven wat een grote beperking is voor eigenaren en bewoners van het gebied. Voor het deel van het centrum buiten het beschermd dorpsgezicht geldt dit niet. Bovendien zijn de ontwikkelingen in de rest van het centrum –zoals indiener in de zienswijze ook aangeeft- nog niet geheel uitgekristalliseerd zodat het opsplitsen van het gebied in twee bestemmingsplannen voor de hand ligt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is voorts uiteengezet dat het plan grotendeels consoliderend van aard is, maar dat er tevens enkele (kleinschalige) ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Het betreft ontwikkelingen waarover het college reeds een besluit heeft genomen. In tegenstelling tot hetgeen gesteld in de zienswijze wordt er in het plan geen nadruk gelegd op het uitbreiden van de horeca. Van de 11 ontwikkelingen die worden beschreven in de toelichting (paragraaf 5.2.2.) en die zijn vertaald op de plankaart en in de regels, hebben slechts vier ontwikkelingen te maken met de (planologische) uitbreiding van horeca.

Over de aanvaardbaarheid van de horeca in relatie tot het woon- en leefklimaat kan in het algemeen het volgende gezegd worden. In de toelichting van het bestemmingsplan is, met een verwijzing naar de Horecanota, onderbouwd welke vormen van horeca met een bijbehorende dichtheid passend zijn in het plangebied, gelet op de aard van het gebied (centrumgebied met toeristische functie en uitgaansfunctie) en gelet op de beoogde ontwikkeling van het gebied (behoud en versterking horeca-aanbod). In het centrumgebied is sprake van een menging van woonfuncties met horeca en overige voorzieningen. Omdat het gaat om een menging van milieuhinderlijke functies en milieugevoelige functies moet aandacht worden besteed aan mogelijke hinder als gevolg van horeca. Er is daarom een horecazonering opgesteld met een bijbehorende algemene toelaatbaarheid van horeca-activiteiten waarmee de vestiging van zwaardere vormen van horeca dan vormen die direct naast woningen toelaatbaar zijn, niet is toegestaan en waarmee tevens rekening wordt gehouden met bestaande horeca-activiteiten. Naast de afstemming van toelaatbare categorieën horeca-activiteiten in het ruimtelijk spoor dienen de horeca-inrichtingen aan de milieunormen te voldoen die worden gesteld in het milieuspoor. In dat kader zijn ten behoeve van het bestemmingsplan reeds enkele akoestische onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat na uitvoering van het bestemmingsplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en om aan te tonen dat de horeca-activiteiten daadwerkelijk kunnen worden uitgeoefend. Uit de onderzoeken blijkt dat, in enkele gevallen na het uitvoeren van maatregelen, aan de grenswaarden ten aanzien van geluid kan worden voldaan. De akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd met rekenmodellen voor de geluiduitstraling van geluidbronnen. De geluidwaarden die volgen uit de onderzoeken zijn niet gebaseerd op metingen (met uitzondering van de muziekniveaus bij Cha Cha) maar op berekeningen, zoals gebruikelijk is bij het beoordelen van de geluidbelasting en zoals is voorgeschreven in de wet en regelgeving (o.a. Wet geluidhinder en Activiteitenbesluit). Voor enkele locaties zijn berekeningen uitgevoerd voor situaties die nog niet bestaan. Met deze berekeningen, die bijvoorbeeld zijn gebaseerd op reële bronsterkten voor stemlawaai, wordt echter wel inzicht gegeven in de optredende geluidbelasting.

Op één locatie is sprake van een categorie 3 horeca-activiteit. Deze horeca-inrichting, Cha Cha, voorziet in een behoefte aan een uitgaansgelegenheid die ook in delen van de nacht geopend is. Voor deze inrichting geldt dat reeds in het ruimtelijk spoor uitgebreid aandacht is besteed aan afstemming met de omgeving.

Plankaart

- a. Sinds 1 januari 2010 moeten bestemmingsplannen voldoen aan landelijke standaarden voor wat betreft de opbouw, weergave en digitalisering.

In die standaarden komt het 'oude' monumententeken niet langer voor, derhalve zijn de monumenten niet aangegeven op de plankaart (wel in de toelichting van het bestemmingsplan). Voorts is het niet wenselijk een andere aanduiding op de plankaart op te nemen voor monumenten omdat de landelijke standaarden uitgaan van een koppeling van de plankaart en de regels. In de regels zijn geen specifieke regels voor monumenten opgenomen omdat monumenten reeds afdoende beschermd worden door de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

- b. Plannen dienen digitaal raadpleegbaar te zijn en op eenduidige wijze te worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website zijn de ondergrond en de huisnummers niet meer te zien zoals dat vroeger bij analoge plannen het geval was. Het bestemmingsplan dient echter ook analoog ter visie te liggen. De gemeente publiceert voorts een pdf van de analoge versie op haar website. Op deze analoge versies zijn de ondergrond en de huisnummers wel te zien.
- c. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is op plankaart 3 van het bestemmingsplan weergegeven via de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Dit betreft inderdaad niet het gehele plangebied. Kleine delen vallen buiten het beschermd dorpsgezicht. Om onlogische grenzen te voorkomen zijn deze gedeelten toch binnen het plangebied opgenomen. In de bijlage behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan (toelichting op de aanwijzing) is inderdaad een onvolledige kaart van het beschermd dorpsgezicht gevoegd. Dit zal worden hersteld.
- d. De gehele ruimte rondom de boom is reeds als Groen bestemd. Het bestemmingsplan behoeft dan ook geen aanpassing.
- e. Voor het perceel Raadhuisstraat 2 is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming Openbare Doeleinden had. Binnen de bestemming Maatschappelijk zal de aanduiding 'detailhandel' worden opgenomen om de aanwezige winkels specifiek mogelijk te maken en van de juiste bestemming te voorzien.
- f. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij het opgestelde Beeldkwaliteitplan voor het aangeven van groen op de plankaart. Omdat het 'erf' rondom de kerk binnen de muren voornamelijk groen is, bestaat er geen bezwaar tegen het opnemen van de bestemming Groen voor zover het de gronden binnen de muren betreft. Zoals indiener in de zienswijze aangeeft, zal de aanduiding voor evenementen gehandhaafd blijven. De planregels worden aangevuld met de bepaling voor evenementen binnen de bestemming Groen. Opgemerkt wordt voorts dat het groen middels de bestemming Waarde-Cultuurhistorie en het bijbehorende vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden voldoende is beschermd.
- g. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- h. De aanvaardbaarheid van de uitbreiding van het pand Oude Prinsweg 9 is onderbouwd in de toelichting in paragraaf 5.2.2. en paragraaf 4.3. voor wat betreft het geluidsaspect. Op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit.
- i. De aanvaardbaarheid van de uitbreiding van het pand Oude Prinsweg 13 is onderbouwd in de toelichting (paragraaf 5.2.2.). Het betreft een aanvaardbare uitbreiding aan de achterzijde van het winkelpand.
- j. Hoewel de feitelijke situatie ter plaatse is gewijzigd, wenst de gemeente vast te houden aan de bestemming Groen ter plaatse.
- k. De groenstrook zal, conform het beeldkwaliteitplan (ordekaart groen), wederom worden opgenomen met de bestemming Groen.
- l. De boom is inderdaad inmiddels niet meer aanwezig. Er zal geen nieuwe boom komen. De bestemming Groen ter plaatse wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer.

- m. De aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen ter plaatse van het voormalige postkantoor zijn onderbouwd in de toelichting in paragraaf 5.2.2. en paragraaf 4.3. voor wat betreft de geluids-/overlastaspecten.
- n. Zie onder m.
- o. Beide gedeelten hebben dezelfde bestemming, maar er is onderscheid gemaakt in goot- en bouwhoogten. Voor het overige geldt het gestelde onder m.
- p. Deze aanduiding (w) komt wel voor in het renvooi alsmede in de planregels. Ter plaatse van de aanduiding is tevens wonen op de begane grond toegestaan. Op de analoge plankaart is de aanduiding groter weergegeven dan de overige aanduidingen, wat misschien leidt tot het misverstand. Dit zal worden aangepast.
- q. De bestemmingsaanduiding ontbreekt niet. Het betreft de bestemming GD-1. Op de analoge kaart is een en ander lastig te zien. In het digitale bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is een en ander duidelijk te zien. Er bestaat geen bezwaar tegen het herhalen van de bestemmingsaanduiding op de analoge kaart om deze te verduidelijken. Dit zal worden aangepast.
- r. Ter plaatse is een kledingwinkel gevestigd. Omdat het pand echter gelegen is aan het zogenaamde horecaplein zoals in de Detailhandelstructuurvisie en de Horecanota is aangegeven, wordt de mogelijkheid voor horeca in de toekomst ter plaatse opgehouden.
- s. De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat het gedeelte dat dient als luchtuitlaat van de parkeergarage de bestemming Verkeer krijgt. In de regels wordt voorts bepaald dat bovengrondse gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan.
- t. Gebleken is dat het terrein voor het autobedrijf ten onrechte in het bestemmingsplangebied is opgenomen. Dit zal worden aangepast. De inrit naar de parkeergarage en de daarnaast gelegen verbinding blijven wel binnen het plangebied opgenomen, echter met de bestemming Verkeer in plaats van de bestemming Gemengd. Dit laatste naar aanleiding van zienswijzen hieromtrent.
- u. De aanduiding voor horeca in maximaal categorie 2 is opgenomen omdat er –gelet op de ligging van het pand aan het Plein- geen bezwaar tegen bestaat dat er in de toekomst weer horeca gevestigd wordt. Overigens wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een bouwvlak voor recreatieve doeleinden (bowling) was opgenomen.
- v. De bouwaanduiding is voor stolpen opgenomen vanwege het specifieke karakter van deze panden. In aansluiting op andere recente bestemmingsplannen van de gemeente worden de stolpen aangeduid en is er een specifieke bouwregel voor opgenomen. Opgemerkt wordt dat voorts het karakter van de overige panden gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht afdoende wordt beschermd middels de bouwregels behorende bij de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie.
- w. Zoals eerder aangegeven is voor het toekennen van de bestemming Groen binnen het bestemmingsplan met name het Beeldkwaliteitplan aangehouden (ordekaart groen). De betreffende boom staat daarin niet als zodanig aangeduid. Overigens zijn bomen tevens toegestaan binnen de bestemming Verkeer en wordt het groen binnen het beschermd dorpsgezicht (ongeacht de bestemming) afdoende beschermd via de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie en het bijbehorende vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
- x. De uitbreiding van het pand Kleine Dorpsstraat 1 is niet benoemd/onderbouwd in de toelichting. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het bouwvlak aan de wegzijde uitgebreid. Deze uitbreiding is zeer beperkt van omvang en aanvaardbaar. De toelichting wordt op dit punt aangevuld.
- y. Verwezen wordt naar de beantwoording onder het kopje 'bijbehorende onderzoeken' en hetgeen hiervoor onder het kopje 'algemeen' is gesteld.

Toelichting

- a. Het woordje 'voormalig' zal in paragraaf 2.7. worden toegevoegd.
- b. Omdat de bedoelde paragrafen niet direct van invloed zijn op het bestemmingsplan, maar slechts een achtergrondfunctie, zullen de bedoelde teksten enigszins worden aangepast/veralgemeniseerd.
- c. In de bedoelde paragraaf zullen naar aanleiding van de zienswijze enkele aanpassingen worden gedaan.
- d. Het beleidskader wordt voor zover nodig geactualiseerd
- e. Verwezen wordt naar het gestelde onder d. Voorts wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.3. de naamgeving van "Des te groener" wordt gewijzigd in Dja Djan conform de feitelijk aanwezige situatie. Overigens staat de horecacategorie 1b van het restaurant niet op de plankaart vermeld omdat binnen de toegekende bestemming Horeca, horecabedrijven uit categorie 1 algemeen toelaatbaar zijn (zie artikel 9.1. onder a van de planregels).
- f. Verwezen wordt naar de eerdere beantwoordingen m.b.t. de ontwikkelingen.
- g. Het Beeldkwaliteitplan is opgesteld door een deskundige en voorgelegd aan de Commissie cultuurhistorische kwaliteit, waarna het vervolgens is vastgesteld door het college. Het beeldkwaliteitplan is dan ook als bouwsteen voor het bestemmingsplan gebruikt.
- h. Voor de parkeerberekening is aangesloten bij het parkeerbeleid van de gemeente Bergen. Daarin is de methodiek opgenomen, op basis waarvan de parkeerbehoefte wordt bepaald bij functiewijziging. Eerst dient bezien te worden of de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Wanneer dit niet het geval is, moet bezien worden of in de openbare ruimte plaats is om de parkeerbehoefte te faciliteren. Daarbij mag de nieuwe parkeerbehoefte verrekend worden met de parkeerdruk ten gevolge van de huidige functie, onder voorwaarden dat deze overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is. Overigens is naar aanleiding van diverse zienswijzen nogmaals gekeken naar de uitgevoerde berekeningen. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen die in de toelichting verwerkt zullen worden.
- i. Verwezen wordt naar de beantwoording onder het kopje 'algemeen'.
- j. Hoofdstuk 7 is voldoende voor de aard van het bestemmingsplan. Daar waar ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, zijn/worden overeenkomsten gesloten met initiatiefnemers. Onderdeel van deze overeenkomsten vormt het onderwerp parkeren waarbij wordt aangesloten bij het parkeerbeleid van Bergen.
- k. Hoofdstuk 8 zal worden aangevuld met de data waarop inspraak en overleg hebben plaatsgevonden.

Planregels

- a. De functieaanduidingen zijn opgenomen om bestaande horeca-activiteiten in het nieuwe bestemmingsplan en de onderbouwde nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. In tegenstelling tot wat indiener beweert, biedt artikel 4.4 geen enkele ruimte voor zwaardere horeca-activiteiten dan de activiteiten die algemeen toelaatbaar zijn en de bestaande horeca-activiteiten. Met dit artikel wordt beoogd om horeca-activiteiten die in een hogere categorie worden ingeschaald dan de algemeen toelaatbare categorie toch kunnen worden toegelaten mits wordt aangetoond dat de activiteiten qua aard en omvang overeenkomen met de activiteiten uit de algemeen toelaatbare categorie. Dit is een standaard mogelijkheid die in bestemmingsplannen wordt geboden omdat de indeling van activiteiten uitgaat van gemiddelde horecabedrijven en de kans op hinder per horecabedrijf wel eens kan verschillen als gevolg van de omvang, aangepaste werkwijze of bijzondere voorzieningen.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder a.
- c. De wenselijkheid en toelaatbaarheid van een categorie 3 horeca-activiteit is in het bestemmingsplan onderbouwd. Indiener beweert dat superzware horeca is toegestaan. Artikel 9.5 geeft echter dezelfde ruimte voor afwijking als art 4.4., zie daarom de

beantwoording onder sub a. Indiener schetst een scenario voor vergroting van het pand aan de Karel de Grotelaan 6 dat op grond van artikel 9.6 onmogelijk is. Vergroting is middels toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mogelijk indien de aanduiding voor horeca in categorie 3 wordt verwijderd. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het wijzigingsplan voorafgaand aan de besluitvorming overigens ter visie gelegd.

- d. De ruimtelijke relevantie van het verbieden van terrasverwarming wordt niet ingezien. Er zijn in de planregels reeds diverse eisen gesteld aan bouwwerken.
- e. Om te voorkomen dat bijgebouwen (op termijn) voor bewoning worden gebruikt is bepaald dat bijgebouwen evenmin als slaapgelegenheid mogen worden gebruikt. Dit geeft duidelijkheid over de functie van bijgebouwen. Het 'gevaar' op bewoning van bijgebouwen, waarbij op diverse erven woningen kunnen ontstaan, wordt op deze wijze zo klein mogelijk gehouden.
- f. Hoewel het een ingewikkelde zin betreft is een en ander juridisch sluitend en zal daarom niet worden aangepast.
- g. Dergelijke bepalingen zijn zeer gebruikelijk in bestemmingsplannen omdat nu eenmaal niet iedere situatie voorzien kan worden. In de beide artikelen zal worden toegevoegd dat alvorens wordt overgegaan tot afwijking danwel wijziging, advies wordt gevraagd aan de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit, een en ander conform artikel 18.

Bijbehorende onderzoeken

- a. Met het akoestisch onderzoek voor Cha Cha wordt aangetoond welke muziekniveaus toelaatbaar zijn om ter plaatse van de nabijgelegen woningen aan de grenswaarden voor geluid te kunnen voldoen. Het onderzoek gaat, in tegenstelling tot wat indiener beweert, uit van de huidige situatie. Het is daarom wel degelijk waardevol. In het onderzoek zijn onder meer meetpunten geplaatst ter hoogte van de woningen aan de Kleine Dorpsstraat 3 en 5. Omdat ter hoogte van deze woningen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan zal dit ook ter plaatse van de woonbestemming aan de Kleine Dorpsstraat 4 het geval zijn. Deze woonbestemming bevindt zich immer aan dezelfde zijde van de bar-/dancing Cha Cha, op een grotere afstand dan de woningen aan de Kleine Dorpsstraat 3 en 5.
- b. In de analoge versie die gepubliceerd is op de website van de gemeente is inderdaad een verkeerde bijlage opgenomen (in plaats van het akoestisch onderzoek Oude Prinsweg 23). De officiële digitale versie op www.ruimtelijkeplannen.nl bevat overigens wel de juiste bijlage. Hetzelfde geldt voor de analoge papieren versie die ter visie heeft gelegen.
- c. Het onderzoek naar de geluidbelasting in de toekomstige situatie aan de Oude Prinsweg 9 is waardevol. Met het onderzoek is aangetoond onder welke omstandigheden aan de geluidnormen kan worden voldaan, dit is relevant voor de vergunningen/meldingen in het milieuspoor die nodig zijn voor de daadwerkelijke uitoefening van de horeca-activiteit.
- d. Het Beeldkwaliteitplan is waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan zowel beschrijvend in de toelichting als op de plankaart en in de regels. Het beeldkwaliteitplan is daarbij ook een belangrijk toetsingskader bij afwijken van de stringente bouwregels binnen de bestemming Waarde-Cultuurhistorie. Voor de opmerking ten aanzien van de ordekaart groen wordt verwezen naar de beantwoording onder het kopje 'Toelichting' onder g.
- e. Indiener beweert dat de conclusies uit de beide akoestische onderzoeken voor horecabedrijf Cha Cha tegenstrijdig zijn. Dat is echter niet het geval. Zowel in het akoestisch onderzoek uit 2007 als in het onderzoek uit 2010 zijn isolatiemetingen luchtgeluid uitgevoerd om te kunnen bepalen bij welke muziekniveaus de inrichting aan de grenswaarden voor geluid kan voldoen. De metingen en berekeningen zijn in beide gevallen gebaseerd op de huidige bouwkundige situatie. Het doel was om te bepalen of de toelaatbare binnenniveaus voldoen aan de benodigde binnenniveaus die nodig zijn voor de bedrijfsvoering. Van het meest recente onderzoek uit 2010 is een beoordeling van de

Milieudienst opgenomen (MRA) waarin geoordeeld wordt dat het onderzoek goed is uitgevoerd.

- f. Het is correct dat de bijlage met de SRMI berekeningen uitsluitend is gericht op verkeersgeluid en niet op ander geluid. Voor de overige geluidsaspecten wordt verwezen naar het gestelde onder a.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en wordt aangepast zoals hierboven beschreven.

2.2. Indiener 2

Samenvatting

Discotheek Cha Cha-algemeen

Indiener refereert aan verschillende passages in de toelichting (pagina 54 en 67) waarin wordt gesteld dat binnen het plangebied geen nieuwe horecabedrijven in categorie 2 of hoger worden toegestaan, maar dat de huidige bedrijven uit deze categorie wel toegestaan zijn. Kennelijk valt Cha Cha onder de noemer 'huidige horecabedrijven'. Daarin wordt voorbij gegaan aan het volgende:

- Het pand van Cha Cha is nu illegaal als discotheek in gebruik. Er ligt hiervoor zelfs een handhavingsverzoek bij de bestuursrechter.
- Niet elk strijdig gebruik van illegale horecabedrijvigheid kan zomaar worden gelegaliseerd. Onder huidige horecabedrijven dient dan ook te worden verstaan; die horecabedrijven die al onder het (straks voormalig) huidige bestemmingsplan mogen bestaan.
- De Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 6) laat zien dat een discotheek behoort tot de categorie 'zware horeca', uitsluitend toelaatbaar is in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen terreinen. Een dergelijk terrein is niet aangewezen binnen het plangebied. Cha Cha ligt midden in een woongebied.
- In de toelichting (pagina 89) wordt aangegeven dat de basiszoneringslijst van de VNG een goed vertrekpunt is voor een indicatie van hinder. Daarnaast worden de criteria 'algemeen gebruikelijke openingstijden' en 'mate waarin bedrijfstype naar verwachting bezoekers (in bijzonder met auto/brommers) aantrekt'.

Geconcludeerd dient te worden dat de bestemming van het vigerend bestemmingsplan, te weten lichte horeca (categorie 1b), niet dient te worden gewijzigd/ gelegaliseerd in categorie 3.

Specifieke argumenten zijn:

Te beperkt toetsingskader

Het gehanteerde toetsingskader is veel te beperkt. De totale overlast in het gebied, in casu de directe omgeving behoort te worden gewogen.

Hieronder wordt verstaan komende en vertrekkende bezoekers, geschreeuw op straat, vandalisme, vechtpartijen etc. Gegevens van de politie waaruit deze overlast blijkt, worden niet meegenomen in de afweging.

- a. Toename van Hinder: door verruiming van de openingstijden en toelatingstijdstippen is er een toeloop van publiek naar Cha Cha tussen 01.00 uur en 02.00 uur 's nachts.
- b. Overlast in de praktijk: overlast is afgelopen jaren toegenomen blijkt uit een rapportage van de politie, specifiek bij Cha Cha. Hieruit blijkt dat Cha Cha niet in een woonomgeving thuishoort.

- c. Cumulatie-effect: de gemeente gaat uit van een planologisch algemene toelaatbaarheid van categorie 1 bedrijven. Van de 16 horecabedrijven in het plangebied blijken er 9 echter zwaarder te zijn, waaronder Cha Cha. In de directe omgeving van de woning van de indiener blijkt een cumulatie van de overschrijding van de algemeen gehanteerde norm te zijn doordat er verschillende bedrijven uit een hogere categorie zijn gevestigd. Er is daarom sprake van een grote belasting van de woonomgeving.
- d. Horecabeleid: De gemeente wil diversiteit in het horeca-aanbod handhaven, dit staat ook in de horecanota 'Gastvrij Bergen'. De wens van de gemeente voor een sterke horecafunctie is in de nota gemotiveerd vanuit het belang van bevordering van recreatie en toerisme. Belangrijke gegevens voor de kern Bergen zijn te vinden in de notitie 'Bergen, een waardig merk'. Deze notitie richt zich op kunst, winkelen, dineren en genieten. De bezoekers van Bergen bevinden zich vooral in de wat oudere leeftijdscategorie. De aanwezigheid van een discotheek voor de recreatie en toerisme is daarom allerm minst noodzakelijk of gewenst. De gemeente heeft het gedachtegoed dat een discotheek wenselijk is ter bevordering van de diversiteit nooit zelf nagestreefd door in het verleden mee te werken aan een gunstige locatie voor een discotheek (De Meermin aan de Bergerweg). Het illegaal huisvesten van Cha Cha heeft er wellicht aan meegewerkt dat deze locatie onexploiteerbaar was. Evenmin heeft onderzoek plaatsgevonden naar een alternatieve locatie voor een discotheek. Kortom, er ontbreekt een goed gefundeerde onderbouwing/motivering om het pand van Cha Cha te bestemmen als horeca categorie 3 inrichting.
- e. De mogelijkheid van Cha Cha om naar een lichtere horecacategorie te veranderen laat zien dat het handhaven van Cha Cha als discotheek als (planologisch) nastrevenswaardig doel niet meer geldt. Ook vanuit het horecabeleid ontbreekt een goed gefundeerde onderbouwing/motivering om het pand van Cha Cha te bestemmen als categorie 3.
- f. Raadsbesluit: bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met door de gemeenteraad vastgesteld beleid en door de raad gedane uitspraken. Indiener stelt echter dat in de raadsvergadering op 29 juni 2010 de raad unaniem een motie heeft aangenomen waarin wordt overwogen dat het 'ontoelaatbaar is om in Bergen Centrum een horecagelegenheid categorie 3 te bestemmen'. De raad heeft hierbij het college opdragen 'onderzoek te doen naar de juridische mogelijkheden om de gedoogbestemming van de H3 functie van Cha Cha om te zetten naar een gewenste bestemming' en hierin 'als gemeente een proactieve rol te spelen'. Met deze motie beslist de raad anders dan het raadsvoorstel met bijbehorend conceptraadsbesluit waarin te lezen viel dat 'de discotheek (H3) gehandhaafd blijft onder voorwaarde van een nieuw geluidsonderzoek...'. Het geluidsonderzoek is daarmee onvoldoende basis voor het bestemmen van de locatie Cha Cha als categorie 3. Het college heeft echter deze motie in het geheel niet betrokken bij de afweging en in ieder geval is het door de raad opgedragen onderzoek door het college nog niet uitgevoerd. Dit had moeten gebeuren voordat het bestemmingsplan ter visie werd gelegd. De gemeente heeft gehandeld in strijd met het vereiste van zorgvuldigheid dat ook vereist is bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan.

Onvoldoende/onjuist onderzoek

Het geluidsonderzoek bij Cha Cha deugt op meerdere punten niet:

- a. Uit de rapportage blijkt dat uitgegaan is van gegevens die verstrekt zijn door de exploitant en dat deze heeft aangegeven dat het pand gelegen ten zuidoosten van Cha Cha bij de onderneming behoort. Het perceel heeft de bestemming Wonen. Ten onrechte is dat perceel niet als geluidgevoelig object aangemerkt.
- b. Boven de winkels ten westen van het pand wordt ook gewoond, deze woningen zijn niet in de afweging betrokken.
- c. Er wordt uitgegaan van de informatie van de uitbater.

- d. Er wordt uitgegaan van illegaal (zonder vergunning) aangebrachte geluidwerende voorzieningen. De gemeente kan en dient dit te wraken. Er dient daarna een rapport te komen over de situatie zonder deze illegaal geplaatste voorzieningen.
- e. Er wordt uitgegaan van het feit dat de geplande vide geen doorgang zal vinden. Die plannen zijn nog steeds niet gewijzigd. De situatie dient te worden beoordeeld zodanig dat de vide wel wordt gerealiseerd.
- f. Uitgegaan wordt van de situatie waarbij de huidige entree verdwijnt en een nieuwe wordt gerealiseerd. De vraag is of deze zal worden gerealiseerd. Tegen de wijziging heeft indiener bezwaar en het valt nog te bezien of de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid in de verdere procedure stand houdt. De geluidkundige situatie had beoordeeld moeten worden naar de huidige situatie.
- g. Het geluidrapport suggereert metingen aan de voorgevel van de woning van indiener, dit is niet bekend bij indiener. Indiener wil dat een meting wordt uitgevoerd ten hoogte van het westelijk dakvlak, ten hoogte van de slaapkamer. Er is een beperkt aantal metingen verricht. Er is ook overlast bij andere adressen dan de twee die zijn opgenomen in het onderzoek.
- h. Bij het toetsen van de geluidoverlast moet uitgegaan worden van bepaalde tijdstippen in de woning. Gevelberekeningen gaan uit van bepaalde isolatiewaarden die mogelijk niet worden gehaald bij oude woningen. Daarnaast zou de situatie in de nachtelijke uren moeten worden gemeten bij de slaapkamer.

Uitbreiding Cha Cha

- a. Indiener is het niet eens met de twee uitbreidingen van Cha Cha, aan de westkant bij de entree en aan de zuidzijde (vroeger woonruimte). Dit laatste is kennelijk illegaal als discotheek in gebruik genomen. Deze uitbreidingen zijn in strijd met het beeldkwaliteitplan Orde 1. De footprint van de stolp is hierin sterk bepalend. De bestaande contouren, footprint en kap, zijn bepalend, wijziging hiervan zou ontoelaatbaar zijn.
- b. Daarnaast zijn de oppervlakten zoals genoemd op pagina 70 van het bestemmingsplan niet juist. De totale oppervlakte komt op 354 m² inclusief uitbreiding aan de westzijde. De huidige oppervlakte bedraagt 300m² inclusief het meest zuidelijk deel dat enkele jaren geleden illegaal als uitbreiding van de discotheek in gebruik is genomen.
- c. Indiener is tegen de uitbreiding omdat een groter oppervlakte meer bezoekers kan trekken waardoor de overlast toeneemt. De uitbreiding ten behoeve van de entree kan ook als uitbreiding van de discotheek worden gebruikt, waardoor het oppervlak ook nog toeneemt.
- d. De horecabestemming rond Cha Cha is enorm uitgebreid ten opzichte van de oude situatie (hier was de oppervlakte beperkt tot de contouren van het pand). De totale uitbreiding aan horecabestemming bedraagt ongeveer 200-250 m² wat een ontoelaatbare verzwaring van de omgeving is.
- e. Met artikel 9.3 wordt de mogelijkheid gecreëerd om met een omgevingsvergunning verdere uitbreiding van het pand toe te staan. Dit artikel dient te worden geschrapt.
- f. Dezelfde mogelijkheid bestaat ook voor Dja Djan aan de Kleine Dorpsstraat. Indiener is bang dat Cha Cha en Dja Djan naar elkaar toe uitgebreid worden en dat mogelijk in de toekomst 1 grote horecagelegenheid ontstaat.
- g. Het bouwvlak dient te worden aangepast. Beoogd zal zijn om ter plaatse van de westelijke begrenzing van de functieaanduiding 'horeca t/m categorie 3' tevens de grens te trekken van het bouwvlak. Nu echter loopt het bouwvlak tot en met de Kleine Dorpsstraat. Hierdoor wordt totale bebouwing mogelijk, hierop maakt indiener bezwaar.
- h. Maatvoeringaanduidingen worden aangegeven door een onderbroken lijn. Deze lijn is niet overal aanwezig, terwijl er wel verschillende maten op de plankaart zijn aangegeven. Dit is vooral het geval rondom het pand van Cha Cha.

Wijziging bestemming Cha Cha

Indiener is tegen de mogelijkheid tot uitbreiding bij beëindiging van het discotheekbedrijf om de volgende redenen:

- a. Het maximale effect van deze wijzigingsbevoegdheid is onduidelijk. Indiener vraagt zich af of de bestemming hiermee ook kan worden gewijzigd naar horecacategorie 2. Indien dit zo is, druist dit in tegen de horecanota. De wijziging kan volgens indiener pas gelden als het gehele pand kan worden aangemerkt als horecacategorie 1, inclusief de thans gevestigde horeca 1 op de verdieping, waar in het vigerende plan wellicht categorie 2 was toegelaten.
- b. De uitbreidingsmogelijkheid ingeval planwijziging is onduidelijk. Wat wordt onder het achtererf verstaan?
- c. Uitbreiding van de horecagelegenheid moet niet worden toegestaan. Dit is ook niet wenselijk binnen de gemeente Bergen gezien de exploitatie. Het bestemmingsplan moet gehandhaafd blijven en illegaal gebruik als discotheek mag niet worden beloond.
- d. Bij wijziging naar een lagere categorie wordt het pand mogelijk juist intensiever gebruikt. Niet alleen in het weekend, maar ook door de week. Daarnaast ontstaat hierdoor een toename van de parkeerbehoefte waarin niet is voorzien. Een onderbouwing ontbreekt.
- e. Er worden mogelijk archeologische vindplaatsen vernietigd of onbereikbaar gemaakt door de uitbreidingen.
- f. De rode en groene zichtlijnen in het BKP vallen slechts op 1 plaats optimaal samen, namelijk op de Karel de Grotelaan. Met een aanpassing aldaar wordt de authenticiteit van het pand geweld aangedaan.

Regels omtrent gebruik

- a. Er ontbreekt in het bestemmingsplan een algemeen verbod om gronden, bouwwerken en gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierdoor kan een met een bestemmingsplan strijdig gebruik niet of onvoldoende worden tegengegaan. Dit is in strijd met art. 10 WRO en/of artikel 12 BRO.
- b. Met artikel 9.5 om bij een omgevingsvergunning afwijkend gebruik toe te staan bij horecabedrijven voor 1 categorie hoger dan in artikel 9.1, wordt de rechtszekerheid van de bewoners aangetast. Handhaving van de categorie 1 norm wordt door indiener onderschreven en behoort tot het uitgangspunt. Het is nu mogelijk om via artikel 9.5 de discotheek te laten verdwijnen, maar middels artikel 9.5 in combinatie met artikel 9.6 een veel grotere categorie 2 inrichting toe te staan.

Economische haalbaarheid

De gemeente neemt financieel risico wanneer Cha Cha de bestemming met categorie 3 krijgt waardoor (planshade)claims ontstaan. Deze risico's zijn niet afgedekt door overeenkomsten. Hiervoor dient in de paragraaf een risicoanalyse te worden opgenomen. Ook moet rekening gehouden worden met de mogelijke kosten voor extra parkeerplaatsen. De berekening voor het aantal parkeerplaatsen is onjuist berekend.

Cultuurhistorische Waarden

Het pand aan de Karel de Grotelaan is benoemd als beeldbepalende stolp welke de laatste 10 tot 15 jaar niet of nauwelijks is onderhouden. Het pand heeft steeds meer van haar glans verloren. Opvallend is daarnaast dat de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' niet het gehele deel van het perceel Karel de Grotelaan 6s betreft. Verzoek van indiener is om dit aan te passen.

Parkeernorm en parkeerplaatsen

- a. De parkeerberekening op pagina 70 is niet juist. Indiener stelt dat, indien de bestemming wijzigt naar een lagere categorie, er vanuit moet worden gegaan dat er een nieuwe

- vestiging horeca wordt gerealiseerd in plaats van een vervanging. De bezoekers van de discotheek komen nu namelijk nagenoeg niet met de auto. Een restaurant kent bovendien andere openingstijden die samengaan met ander gebruik in de omgeving.
- b. De berekening wordt door indiener in twijfel getrokken. De eigenaar zou volgens een afsprakenlijst met de gemeente slechts verantwoordelijk zijn voor de realisatie/compensatie van 15 parkeerplaatsen. Er zouden daardoor minstens 10 parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd/ gecompenseerd.
 - c. In de parkeerberekening wordt de parkeerbehoefte van Palermo/locatie Kleine Dorpsstraat 4 meegenomen. De bezoekers van Palermo zijn echter naar Cha Cha getrokken, waardoor de totale parkeerbehoefte hierdoor niet is afgenomen. Bij de ingebruikname van dit pand voor woningen zal tevens een permanente parkeerdruk ontstaan. Indiener meent daarnaast dat met de berekeningen geen rekening is gehouden met de feitelijke situatie. Ten behoeve van Palermo zouden nooit parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Bovendien is sinds de opening van Palermo de parkeerbehoefte veranderd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou de feitelijke situatie in ogenschouwen genomen moeten worden.
 - d. Ook voor het Indisch restaurant Dja Djan zijn nooit parkeerplaatsen gerealiseerd of gewaarborgd. Aangezien het voormalige restaurant illegaal was gevestigd en nu is gelegaliseerd, dient de gemeente er ook voor te zorgen dat er voldaan wordt aan de parkeernorm. Hiermee is in de economische uitvoerbaarheid, hoofdstuk 7, ook geen rekening houden.
 - e. Niet duidelijk is hoe het aantal parkeerplaatsen is bepaald bij Palermo. Verwezen wordt naar een afsprakenlijst met de gemeente waarin sprake is van 17,1 parkeerplaatsen.

Soort woningen

De verdeling van het soort woningen (4 goedkopere en 7 duurdere woningen) ter plaatse van Kleine Dorpsstraat 4 is in strijd met het beleid van de raad om 30% goedkopere woningen te realiseren. Ook bij het project Texaco is hier niet aan voldaan. Bij dit project is overeengekomen dat ter compensatie 2 goedkopere woningen op de Palermolocatie zouden worden gerealiseerd. Hierdoor zouden er 6 in plaats van 4 goedkopere woningen moeten komen op deze locatie.

Gemeentelijk beleid onderdeel Horecanota Gastvrij Bergen (2010) – Algemene toelaatbaarheid horecacategorieën, wijzigingsbevoegdheid

Op pagina 39 en 40 wordt beschreven welke categorieën horecabedrijven volgens de Horecanota Gastvrij Bergen 2010 toelaatbaar worden geacht. Beschreven wordt dat rondom het Plein in het algemeen categorie 2 wordt toegestaan. Dit is echter niet juist en wordt tegengesproken door hetgeen is vermeld op pagina 54 en 67. Daarnaast is een amendement aangenomen (29 juni 2010) waarbij de horecanota gewijzigd is vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat voor alle horecabedrijven in de gemeente Bergen een wijzigingsmogelijkheid wordt opgenomen van categorie 2 naar categorie 1.

Woning Karel de Grotelaan 6s

Indiener is van mening dat de bouwmogelijkheid voor een woning/uitbreiding op het perceel Karel de Grotelaan 6s (ten westen van Cha Cha) uit het bestemmingsplan dient te worden gehaald op grond van o.a. het volgende:

- a. Pagina 64 toelichting: hier wordt vermeld dat voor het perceel recent een omgevingsvergunning is verleend. Dit is onjuist. Er is in 2001 een bouwvergunning verleend. De toenmalige eigenaar is begonnen met de bouw maar heeft dit niet afgerond. De huidige eigenaar heeft meerdere malen toegezegd verder te gaan met de bouw, maar is dit niet nagekomen. Daarna is de bouwvergunning ingetrokken door de gemeente (na

- dwangsom). Er is daarom geen sprake van een nog bestaande bouw- of omgevingsvergunning.
- b. Eigenaar heeft nooit de serieuze intentie gehad om het perceel te bebouwen met een woning. Er is dan ook geen aanleiding om die mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.
 - c. Ten onrechte wordt beschreven dat de vergunning als zodanig in het bestemmingsplan is overgenomen. De maatvoering die nu wordt toegestaan (o.a. hoogtematen) is aanzienlijk verruimd. Wanneer de eigenaar door de bestuursrechter in het gelijk wordt gesteld dan dient de maatvoering volgens de bouwvergunning 1 op 1 te worden overgenomen in het bestemmingsplan.
 - d. De eigenaar heeft aangegeven dat hij een forse afwijking wenst van de plannen waarvoor in 2001 bouwvergunning is verleend. Tevens wordt het gebruik aangepast, zo blijkt uit de bij de gemeente ingediende tekeningen waarbij het pand voor horecadoeleinden gebruikt gaat worden.
 - e. Met de realisatie van de woning gaat de authenticiteit van het dorpsbeeld verloren. De aandacht wordt afgeleid van de unieke zichtlijnen (BKP) op de Ruinekerk. Het pand aan de Karel de Grotelaan 6 (Cha Cha) verliest echter juist hierdoor de historische relatie met het naastgelegen erf. De bestaande kleine woning mag uniek worden genoemd in haar soort. Met het geven van een mogelijkheid tot bebouwing gaat ook de schaal verloren. De bestaande historische verhouding tussen stolp, boerenwoning en erf gaan verloren.
 - f. Er is geen rekening gehouden met de geluidhinder van discotheek Cha Cha. Het is twijfelachtig of binnen de woning kan worden voldaan aan de geluidsnormen.
 - g. Het schuurtje op het terrein dient te worden aangemerkt als bijgebouw. Het is al meer dan 20 jaar niet meer in gebruik als zijnde slaapgebouw. Indien de uitbreidingsmogelijkheden van de huidige woning blijft bestaan is er ook geen behoefte meer aan een slaapgebouwtje.
 - h. De hinder ten gevolge van de discotheek bestaat niet alleen uit geluidhinder vanuit de inrichting. Gevestigde bedrijven mogen niet in de situatie worden gebracht dat alsnog strijd met eerdere uitgangspunten ontstaat of eventuele strijdigheid daarmee wordt vergroot. Dit is het zogenaamde wederkerigheidsprincipe. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om in de directe nabijheid nog meer woonbebouwing toe te staan. Dit vergroot de strijdigheid met de al bestaande planuitgangspunten.
 - i. Met de woning is geen enkele volkshuisvestingbelang gediend. Er is mogelijk aan de ontwikkelaar al een toezegging gedaan net zoals dat al het geval is m.b.t. andere mogelijkheden.
 - j. Indien er al redenen aanwezig zijn om uitbreiding van de bestaande woning mogelijk te maken, dan zou dit slechts mogelijk moeten zijn indien het pand van Cha Cha een horecacategorie 1 bestemming krijgt.

Begrenzing beschermd dorpsgezicht

De grens van het beschermd dorpsgezicht lijkt af te wijken van het oude nog geldende bestemmingsplan. Bovendien is die grens niet geheel logisch omdat deze schuin door het perceel Karel de Grotelaan 6s loopt.

Logischer is het om deze te leggen op de westelijke erfgrens, waardoor het oorspronkelijk erf behorend bij de stolp in zijn geheel beschermd wordt.

Monumentale boom

Op de noordelijke erfgrens van het perceel Karel de Grotelaan 6s bevindt zich een waardevolle boom die zeker monumentaal gezien mag worden. Hiervoor wil indiener graag een aanduiding op laten nemen.

Overige opmerkingen

- a. Op pagina 77 onder 'oppervlakte' het laatste woord staat: 'behagen'. Dit aanpassen in bedragen.
- b. Het terrein ten zuiden van de Deen is geen 'Tuin' maar wordt gebruikt als openbare weg. Het verzoek om hier 'Verkeer' op te nemen.
- c. Het terrein ten oosten van het perceel van Deen is bestemd als 'GD-1'. Hier bevindt zich echter de toegang tot de openbare parkeergarage en een veel gebruikte doorgang voor verkeer (voetgangers en fietsers). Verzoek om hier 'Verkeer' op te nemen.
- d. Bij de bestemming Horeca (alle categorieën) dient een gebruiksvoorschrift te worden opgenomen, waardoor het verboden wordt om onbebouwde terreinen te gebruiken als terras. In ieder geval dient dit te worden opgenomen voor de locatie van Cha Cha.

Beantwoording

Discotheek Cha Cha-algemeen

De discotheek is weliswaar een feitelijk bestaande situatie, maar is –zoals indiener terecht aangeeft- planologisch nimmer toegestaan geweest. Nu er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld dient afgewogen te worden of de discotheek positief wordt bestemd of niet. In het geval de discotheek niet positief wordt bestemd dient handhavend te worden opgetreden. De gemeente heeft in algemene zin overwogen dat het bedrijf het enige in zijn aard en omvang is in de gemeente Bergen en dat een positieve bestemming derhalve gewenst is. Voorwaarde daarbij is wel dat voldaan kan worden aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de overlast voor de omgeving. Derhalve zijn de diverse onderzoeken uitgevoerd. De toelichting zal verduidelijkt worden met betrekking tot het punt dat de discotheek geen planologisch bestaande situatie betreft. Ten aanzien van de specifieke argumenten wordt het volgende opgemerkt:

Te beperkt toetsingskader

In het ruimtelijk spoor wordt ten aanzien van horeca-activiteiten enkel geregeld dat de categorie algemeen toelaatbare horeca-activiteiten overeenkomt met de aard van het gebied. Daarmee wordt nieuwe hinder voorkomen. Voor bestaande horecabedrijven geldt dat de bestaande activiteiten vaak specifiek worden bestemd als er geen aanleiding is tot het wegbestemmen van functies. Hoewel de discotheek planologisch niet als bestaand mag worden beschouwd, is deze wel al vele jaren aanwezig. Op die manier is er geen sprake van een feitelijk 'nieuwe' functie. De gemeente realiseert zich dat deze situatie voor het plangebied afwijkt van de algemene lijn, maar is van mening dat –mede gelet op de uitgevoerde onderzoeken, de wens om de discotheek te behouden en het feit dat de discotheek feitelijk al vele jaren aanwezig is- afwijking van de algemene lijn rechtvaardigt. Gedetailleerde afstemming met de omgeving in de vorm van openingstijden, geluidbelasting van diverse bronnen, terrasmogelijkheden enzovoorts wordt in het kader van de andere wet- en regelgeving zoals het Activiteitenbesluit en de Algemeen Plaatselijke Verordening, geregeld.

- a. Zie inleiding.
- b. Zie inleiding.
- c. Geluidbelasting van bedrijfsactiviteiten wordt individueel getoetst. Indien er sprake is van overschrijding van de grenswaarden wordt gekeken naar de bijdragen van overige bronnen in de omgeving. Het feit dat er meerdere horecabedrijven uit categorie 2 voorkomen leidt niet tot de conclusie dat er sprake is van een grotere geluidbelasting. Feit is wel dat bedrijven uit categorie 1 zonder meer zijn toegestaan en dat horecabedrijven uit categorie 2 niet direct zijn toegestaan vanwege de kans op milieuhinder. Voor de bestaande horecabedrijven uit categorie 2 geldt echter dat zij in de huidige situatie al rekening moeten houden met woningen op korte afstand van het bedrijf zodat er geen toename van hinder wordt verwacht als gevolg van het plan.

- d. De aanwezigheid van één categorie 3 horecabedrijf vergroot de diversiteit en voorziet in een vraag vanuit een andere leeftijdscategorie dan de oudere leeftijdscategorieën die indiener aanvoert.
- e. De wijzigingsbevoegdheid staat uitbreiding van het pand toe, maar uitsluitend indien de aanduiding categorie 3 wordt verwijderd. Hieruit mag niet de conclusie worden getrokken dat de discotheek op zichzelf ongewenst wordt geacht. Uitbreiding is echter uitsluitend aan de orde, bij horeca in een lagere categorie.
- f. Aangezien de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor het vaststellen van het bestemmingsplan beslist deze uiteindelijk zelf over de vaststelling, waarbij eerder ingediende moties in het kader van het horecabeleid en dergelijke zullen worden betrokken.

Onvoldoende/onjuist onderzoek

- a. Op grond van de gegevens van de exploitant hebben de onderzoekers aangenomen dat het gebouw ten zuidoosten van de bar/dancing Cha Cha tot het bedrijf behoort. Ter plaatse is een reguliere woonbestemming opgenomen, zoals overigens ook in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval was (met een kleiner bouwvlak). Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt overigens dat ook bij een reguliere woonbestemming voldaan kan worden aan de daarvoor geldende normen. De milieudienst heeft het akoestisch onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.
- b. Voor de woningen boven winkels, ten westen van bar/dancing Cha Cha, zijn geen metingen uitgevoerd. Gelet op de situering van deze woningen ten opzichte van de bar-dancing zal ter plaatse geen sprake zijn van een grotere geluidsbelasting dan op de overige meetpunten.
- c. Het is niet duidelijk welke informatie inspreker bedoelt. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de muziekinstallatie van de uitbater en isolatiemetingen luchtgeluid zijn verricht in de omgeving om de daadwerkelijke geluidssituatie te kunnen beoordelen en om te berekenen welke muziekniveaus toelaatbaar zijn om ter plaatse van de omliggende woningen nog aan de grenswaarden voor geluid te kunnen voldoen. De milieudienst heeft het akoestisch onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.
- d. De locatie van de ingang, de geluidswerende voorzieningen etc. worden niet vastgelegd in het bestemmingsplan, dergelijke zaken worden geregeld in de omgevingsvergunning. Het is gerechtvaardigd om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de situatie die in het milieuspoor zal worden afgedwongen. Overigens wordt opgemerkt dat voor wat betreft het onderzoek naar de muziekniveau's geen rekening is gehouden met mogelijk nog uit te voeren maatregelen zoals de geluidssluis, maar dat de feitelijke situatie is onderzocht.
- e. Zie beantwoording onder d.
- f. Het onderzoek is gebaseerd op de huidige situatie waarin ramen en deuren van de bar-dancing gesloten zijn. Eventuele verplaatsing van de ingang is daarom niet van invloed op de resultaten van de luchtgeluid isolatiemeting. Zie verder beantwoording onder d.
- g. In het akoestisch onderzoek zijn metingen verricht ter plaatse van de woningen die zijn genoemd op pagina 5 van het akoestisch rapport. In totaal is bij 7 bestaande woningen onderzoek gedaan en ter plaatse van het perceel ten oosten van Cha Cha. De locaties van de metingen zijn genummerd weergegeven in afbeelding 2.1 op pagina 5 van het onderzoeksrapport.

Inspreker voert aan dat er geen metingen zijn uitgevoerd voor de westzijde van de woning van de inspreker, ter hoogte van de tweede verdieping, waar de slaapkamer is gelegen. In het onderzoek is echter wel rekening gehouden met de woning van de inspreker. In tabel 5.3 op pagina 10 van het rapport is vermeld dat één van de isolatiemetingen luchtgeluid is verricht op de voor/zijgevel van de woning van de inspreker op een hoogte van 4 m. Dit betreft een immissiepunt op de hoek van westgevel/voorgevel de woning, op een afstand van 2 m uit de gevel.

- h. De wet- en regelgeving gaat nu eenmaal uit van gevelbelasting dus er kan geen rekening worden gehouden met eventueel verminderde isolatiewaarden bij oudere woningen. Bij de berekeningen van het maximaal geluidniveau dat in de bar/dancing kan worden geproduceerd zonder de normen uit het Activiteitenbesluit te overschrijden is rekening gehouden met de normering voor de dag-, avond en nachtperiode. Ook voor de nachtperiode is vastgesteld bij welk geluidniveau aan de grenswaarden voor de nachtperiode kan worden voldaan.

Uitbreiding ChaCha

- a. De uitbreiding aan de westkant bij de entree wordt mogelijk gemaakt om een goede oplossing bij de entree te realiseren om overlast voor de omgeving te verminderen. Aan de zuidzijde wordt geen uitbreiding toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De oppervlakte van de bebouwing zoals vertaald in het bestemmingsplan bedraagt inderdaad 354m². Dit is de totale oppervlakte inclusief de nieuwe entree etc. Het is terecht dat hier in de toelichting bij de beschrijving van de parkeerbehoefte van wordt uitgegaan omdat deze oppervlakte mogelijk wordt gemaakt.
- c. Gelet op de eisen waaraan het bedrijf moet voldoen om in aanmerking te komen voor een vergunning en om te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit, ligt het niet voor de hand dat de verruiming van de entree gebruikt zal gaan worden als discotheek. Zekerheidshalve zal op de plankaart ter plaatse van de aanduiding een aanduiding worden opgenomen en zal in de regels worden bepaald dat ter plaatse van de aanduiding uitsluitend een entree/geluidsluis is toegestaan.
- d. Een vergelijking met de oppervlakte van de horecabestemming uit het vigerende plan levert inderdaad een vergroting van de oppervlakte op. Hierbij moet echter worden bedacht dat een aanzienlijk deel is bestemd voor Horeca zonder dat bebouwing is toegestaan, de uitbreiding ten behoeve van de entree overlast voor de omgeving vermindert en tot slot dat in het vigerende bestemmingsplan voor een strook achter het gebouw van het perceel sprake was van de bestemming Bedrijfserf Horecacabedrijven. Gronden met deze bestemming mochten eveneens gebruikt worden voor horecadoeleinden.
- e. De afwijkingsbevoegdheid in artikel 9.3. geeft geenszins de mogelijkheid voor extra uitbreiding van het pand. Het pand heeft de aanduiding 'karakteristiek' omdat er sprake is van een stolp. Ter plaatse van panden met de aanduiding 'karakteristiek' is uitbreiding of wijziging in het geheel niet toegestaan. Met de afwijkingsbevoegdheid is dit na een toets toch mogelijk, echter uitsluitend met inachtneming van de overige bepalingen van het bestemmingsplan.
- f. Het bedoelde pand heeft niet de aanduiding 'karakteristiek' waardoor de bepaling in 9.3. in het geheel niet van toepassing is op dat pand.
- g. Er is weliswaar sprake van 1 bouwvlak, maar met verschillende maatvoeringsaanduidingen. Dit is de juiste wijze van weergeven gelet op de landelijke (digitale) vereisten.
Ook geldt de aanduiding voor horeca in categorie 3 niet voor het perceel aan de Kleine Dorpsstraat. Om tegemoet te komen aan de zienswijze zal voor het perceel aan de Kleine Dorpsstraat een afzonderlijk bouwvlak worden opgenomen.
- h. De maatvoeringsaanduidingen en de begrenzingen daarvan zijn wel aanwezig op de plankaart, maar zijn op de analoge verbeelding, vanwege andere belijningen, niet overal zichtbaar. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is het officiële juridisch maatgevende plan gepubliceerd dat voldoet aan alle landelijke (digitale) vereisten. Daaruit blijkt duidelijk dat er verschillende maatvoeringsaanduidingen gelden.

Wijziging bestemming ChaCha

- a. Indiener vraagt zich af of met de wijzigingsbevoegdheid uit art 9.6 een horeca-activiteiten uit categorie 2 mogelijk kan worden gemaakt terwijl een hogere categorie dan categorie 1 niet mogelijk zou moeten zijn. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien de functieaanduiding 'horecabedrijf tot en met categorie 3' wordt verwijderd. De horecabestemming blijft echter gehandhaafd. Uit artikel 9.1 blijkt vervolgens dat alleen horeca-activiteiten uit categorie 1 toegestaan zijn. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is horeca uit categorie 2 dan ook niet mogelijk.
- b. Onder het achtererf wordt verstaan: de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan. Een en ander zoals in artikel 1.7 van het bestemmingsplan is aangegeven.
- c. Uitbreiding is ingevolge de wijzigingsbevoegdheid alleen aan de orde indien het gebruik als discotheek wordt beëindigd.
- d. Een lagere categorie is nu op grond van het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk. Aan de uitbreiding wordt uitsluitend medewerking verleend middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid indien voldaan kan worden aan het parkeerbeleid van de gemeente Bergen. Aan de wijzigingsregels in artikel 9.6. zal worden toegevoegd dat voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen.
- e. De archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied worden beschermd middels de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (-1, -2 en -3).
- f. De rode en groene zichtlijnen die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan lopen in het verlengde van de weg richting de ruinekerk. Niet ingezien wordt hoe de functie van het gebouw en een mogelijk uitbreiding van het pand aan de achterzijde leidt tot aantasting van deze zichtlijnen. Bovendien worden de waarden genoemd in het Beeldkwaliteitplan beschermd middels de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie.

Regels omtrent gebruik

- a. De genoemde wetsartikelen bestaan niet meer. Op 1 juli 2008 heeft er een wijziging plaatsgevonden van de Wro en het Bro en vervolgens is op 1 oktober 2010 de wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Als gevolg van deze gewijzigde wetgeving is het opnemen van een gebruiksverbod in bestemmingsplannen niet meer nodig omdat dit nu wettelijk geregeld is.
- b. In tegenstelling tot wat indiener beweert biedt artikel 9.5 geen enkele ruimte voor zwaardere horeca-activiteiten dan de activiteiten die algemeen toelaatbaar zijn en de bestaande horeca-activiteiten. Met dit artikel wordt beoogd om horeca-activiteiten die in een hogere categorie worden ingeschaald dan de algemeen toelaatbare categorie toch kunnen worden toegelaten mits wordt aangetoond dat de activiteiten qua aard en omvang overeenkomen met de activiteiten uit de algemeen toelaatbare categorie. Dit is een standaard mogelijkheid die in bestemmingsplannen wordt geboden omdat de indeling van activiteiten uitgaat van gemiddelde horecabedrijven en de kans op hinder per horecabedrijf wel eens kan verschillen als gevolg van de omvang, aangepaste werkwijze of bijzondere voorzieningen.

Economische haalbaarheid

In de te sluiten overeenkomst zullen wel degelijk afspraken worden gemaakt over (het afwentelen van) planschade richting initiatiefnemer en de aanleg van parkeerplaatsen. Op de zienswijze m.b.t. het parkeren wordt hieronder ingegaan.

Cultuurhistorische waarden

Op plankaart 3 is de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie opgenomen. De begrenzing van de dubbelbestemming valt samen met de begrenzing van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Het betreft een aanwijzing van rijkswege. De gemeente kan deze middels een bestemmingsplan niet wijzigen.

Parkeernorm en parkeerplaatsen

- a. Indiener stelt dat bij een nieuwe horecafunctie in de totale parkeerbehoefte voor deze functie dient te worden voorzien. In het bestemmingsplan is de parkeerbehoefte van de nieuwe functie echter verrekend met de aanwezige parkeerdruk van de huidige functie, een en ander conform het parkeerbeleid van de gemeente. Het parkeerbeleid stelt hierover het volgende:

“Het huidige theoretische parkeergebruik in het openbaar gebied als gevolg van het betreffende plangebied mag van het verwachte parkeergebruik van dit plangebied worden afgetrokken. Het huidige gebruik moet daarbij wel in overeenstemming zijn met het vigerende bestemmingsplan.

De parkeereis voor het deel dat in het openbaar gebied moet worden gerealiseerd, kan nu dus worden berekend door het aantal parkeerders dat de huidige situatie genereert af te trekken van het aantal parkeerders dat het nieuwe plan zal genereren.”

Deze benaderingswijze rechtvaardigt de wijze waarop in het bestemmingsplan de parkeerbehoefte van de nieuwe functies is berekend. Of er in het verleden reeds parkeerplaatsen voor de vigerende situatie zijn aangelegd, doet in het kader van het bestemmingsplan niet ter zake. Feit is dat de parkeerdruk zich in de huidige situatie rondom de locatie voordoet. Verder voorziet het bestemmingsplan niet in het oplossen van de parkeerproblematiek binnen het plangebied, maar ziet er enkel op toe dat deze problematiek niet verergerd. Voor het verrekenen van de parkeerbehoefte is verder uitgegaan van de parkeernormen die de gemeente Bergen in het parkeerbeleid hanteert.

- b. Indiener stelt voorts dat de parkeerberekeningen in het bestemmingsplan niet overeenkomen met de afsprakenlijst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft opgesteld. Dit is het gevolg van de nadere bepaling van de oppervlakten van de ontwikkelingen en een inventarisatie van de functies die op basis van het vigerende regeling mogelijk zijn. Conform het parkeerbeleid van de gemeente moet van deze vigerende regeling worden uitgegaan. Een berekening op basis hiervan leidt voor de locaties Postkantoor en ChaCha per saldo tot een hogere parkeerbehoefte dan eerder berekend in het kader van de afsprakenlijst. Het bestemmingsplan is een worstcasebenadering, omdat uit wordt gegaan van wat maximaal mogelijk is. De afsprakenlijst is in dit kader niet relevant. Voor de locatie Palermo is de uitkomst van de afsprakenlijst overigens wel conform de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Er zijn/worden overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemers van ontwikkelingen die onder meer toezien op het aantal benodigde parkeerplaatsen. Overigens is naar aanleiding van diverse zienswijzen nogmaals gekeken naar de uitgevoerde berekeningen. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen die in de toelichting verwerkt zullen worden.
- c. Indiener stelt dat voor de nieuwe functie op de locatie Palermo uit moet worden gegaan van een volledig nieuwe parkeerbehoefte. In het bestemmingsplan dient, zoals onder a is aangegeven, echter altijd gekeken te worden naar de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dat er volgens indiener sprake is van een verschuiving in bezoek van de locatie en dat er sprake is van een laag autogebruik dient volgens het parkeerbeleid niet te worden betrokken bij de berekening. In het bestemmingsplan dient de parkeerbehoefte berekend te worden op basis van de parkeernormen van de gemeente voor dergelijke functies.

Aangevoerd wordt dat de parkeerbehoefte van de huidige functies niet zondermeer kan worden verrekend, omdat er ook sprake is van een ander gebruik. Indiener geeft aan dat de wijziging van horeca (Palermo) naar wonen leidt tot een permanente parkeerdruk en daardoor tot een groter parkeerprobleem. De kengetallen van het CROW geven echter aan dat de aanwezigheidspercentages van een discotheek en van woningen op de maatgevende momenten nauwelijks van elkaar afwijken. De maatgevende parkeerdruk zal zich dus op dezelfde momenten voordoen, waardoor er geen reden is om aan te nemen dat hierdoor een groter parkeerprobleem ontstaat. Dit geldt ook voor de functiewijziging op de locatie Cha Cha, waarbij de parkeerdruk van horeca en restaurant over het algemeen ook op dezelfde momenten zal optreden.

- d. Indiener stelt dat rekening moet worden gehouden met de parkeerbehoefte van Dja Djan, omdat deze locatie weliswaar ter plaatse als restaurant functioneert, maar niet mogelijk is op basis van de vigerende regeling. In het vigerende bestemmingsplan is op deze locatie detailhandel toegestaan. Er is in 1997 echter vrijstelling verleend van het bestemmingsplan ten behoeve van een horecavestiging. Dit wordt nu vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Er is derhalve sprake van een legale situatie. Wel wordt een uitbreidingsmogelijkheid geboden van circa 12 m². De uitbreiding betreft minder dan 100 m². Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente mogen ontwikkelingen kleiner dan 100 m² buiten beschouwing worden gelaten.
- e. Conform de afsprakenlijst van de gemeente en ontwikkelaar dient voorzien te worden in 2,7 parkeerplaatsen. De huidige functie heeft conform de afsprakenlijst een parkeerbehoefte van 14,4 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte 17,1 parkeerplaatsen. Hierdoor zouden 2,7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In het bestemmingsplan is de werkwijze toegepast zoals onder a en b uiteen is gezet. Gebleken is echter dat de berekening in het bestemmingsplan (toelichting) niet geheel juist was. Hetgeen in de afsprakenlijst vermeld staat is wel juist volgens de beschreven werkwijze. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

Soort woningen

Het type woningen wordt in de juridische regeling niet voorgeschreven. Opgemerkt wordt dat het college heeft besloten af te zien van het realiseren van 2 extra goedkope woningen vanwege de financiële haalbaarheid van de locatie. Overigens wordt op de locatie zelf wel voldaan aan de 30% te realiseren goedkope woningen.

Gemeentelijk beleid onderdeel Horecanota Gastvrij Bergen (2010) – Algemene toelaatbaarheid horecacategorieën, wijzigingsbevoegdheid

Hetgeen in het bestemmingsplan is beschreven is juist. Het plangebied behoort tot het gebied waar categorie 1 algemeen toelaatbaar is. Bestaande categorie 2 bedrijven zijn specifiek bestemd, maar kunnen op grond van de regeling ook worden omgezet naar een bedrijf in een lagere categorie. Ten noorden van het plangebied rondom het Plein is horeca uit ten hoogste categorie 2 ten hoogste toegestaan. Alleen het perceel Breelaan 3 binnen het onderhavige plangebied behoort tot het gebied waar categorie 2 algemeen toelaatbaar is.

Woning Karel de Grotelaan 6s

De verleende bouwvergunning voor de woning is inderdaad in eerste instantie ingetrokken. De rechtbank heeft de intrekking echter vernietigd waardoor de bouwvergunning nog immer van kracht is en als bestaande juridische-planologische situatie verankerd dient te worden in het bestemmingsplan. De verleende bouwvergunning is 1 op 1 overgenomen in het bestemmingsplan, echter gebleken is dat de goot- en bouwhoogte ruimer zijn opgenomen dan vergund. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast (gothoogte 3m en bouwhoogte 5,5 m). Overigens wordt opgemerkt dat er in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse ook

een woonbestemming was opgenomen. Hoewel het bouwvlak kleiner was, is er voor wat betreft het feit dat ter plaatse gewoond mocht worden geen sprake van een wijziging. Uit het akoestisch onderzoek en de beoordeling daarvan door de milieudienst, blijkt dat ter plaatse van de woning voldaan kan worden aan de geluidsnormen.

Begrenzing beschermd dorpsgezicht

Verwezen wordt naar de beantwoording onder kopje cultuurhistorische waarden en hetgeen hierover is geantwoord bij zienswijze 2 onder 2.1.

Monumentale boom

Alleen de bomen die op de lijst van de Bomenstichting voorkomen zijn als 'monumentale boom' aangeduid. De genoemde boom komt op deze lijst niet voor.

Overige opmerkingen

- a. Het woord 'behagen' wordt aangepast in 'bedragen'.
- b. De bestemming wordt gelet op de feitelijke situatie aangepast naar Verkeer. Het kleine gedeelte met de bestemming Tuin in het verlengde van de bebouwing wordt binnen het bouwvlak van de bestemming GD-1 opgenomen.
- c. Met dit verzoek kan worden ingestemd. De bestemming Verkeer doet meer recht aan de feitelijke situatie.
- d. In het kader van de APV zal worden afgewogen of medewerking verleend wordt aan een terras. In het bestemmingsplan wordt deze beperking niet opgenomen omdat een terras in beginsel behoort bij een horecabedrijf en er voorts op grond van de APV mogelijkheden zijn om sturing te geven aan terrasvergunningen. Hierbij wordt hetgeen hierover gesteld in de horecanota afgewogen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en wordt aangepast zoals hierboven beschreven.

2.3. Indiener 3

Samenvatting

Indiener verwijst naar de zienswijzen van de Bewonersvereniging Bergen Centrum en de zienswijze 2.2.

Beantwoording en conclusie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2. en 2.13.

2.4. Indiener 4

Samenvatting

Indiener verwijst naar de zienswijzen van de Bewonersvereniging Bergen Centrum en zienswijze 2.2.

Beantwoording en conclusie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2. en 2.13.

2.5. Indiener 5

Samenvatting

Indiener verwijst naar de zienswijzen van de Bewonersvereniging Bergen Centrum en zienswijze 2.2.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2. en 2.13.

2.6. Indiener 6

Samenvatting

Indiener stelt dat het gepubliceerde standpunt niet in positieve zin afwijkt van het voorontwerp. In de Kleine Dorpsstraat zijn nu al te weinig parkeerplaatsen voor vaste bewoners. Indiener vraagt zich af waar nieuwe parkeerplekken voor deze bewoners komen. Tevens stelt indiener de vraag of met het nieuwe bouwplan rekening gehouden wordt met de bestaande woningen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2. Voorts wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan alleen de parkeerbehoefte van de nieuwe functies dient te worden onderbouwd.

2.7. Mulder Obdam, Postbus 6, 1713 ZG Obdam

Samenvatting

De nok- en goothoogte van de nieuwbouw van de 11 appartementen aan de Kleine Dorpsstraat 4 correspondeert niet met het (eerder ingediende) bouwplan. Indiener wil de goot- en bouwhoogte graag aangepast zien naar 6,1 m en 10,6 m in plaats van de in het ontwerp opgenomen 6 m en 10 m.

Beantwoording

De hoogten zullen in het bestemmingsplan worden aangepast op basis van het geaccordeerde plan door de Welstandscommissie en de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit. Een en ander conform het verzoek van indiener.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De hoogten worden in het bestemmingsplan aangepast.

2.8. Indiener 8

Samenvatting

Indiener stelt dat de woning of tuin van Karel de Grotelaan 6s geen deel mag uitmaken van het perceel Karel de Grotelaan 6. In de tekst van het geluidsonderzoek staat een fout. Er staat namelijk duidelijk dat volgens de informatie van de exploitant, de woning tot het bedrijf behoort. Tevens is de indiener van mening dat de woning niet groter mag worden dan hetgeen er nu gebouwd is.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het woonperceel de bestemmingen Wonen en Tuin. Het woonperceel mag daarom ingevolge het ontwerpbestemmingsplan geen onderdeel uitmaken van het horecabedrijf. Uit het akoestisch onderzoek, dat akkoord is bevonden door de milieudienst, blijkt dat ook indien er sprake is van een reguliere woning voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Het bouwvlak voor de woning is voorts afgestemd op de vergunde situatie. Gebleken is echter dat de toegestane goot- en bouwhoogten ruimer waren opgenomen dan vergund. Dit wordt aangepast (goothoogte 3m en bouwhoogte 5m).

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast zoals hierboven aangegeven.

2.9. Indiener 9

Samenvatting

Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming en ontwikkelingen aan de Oude Prinsweg 23 en geeft daarbij de volgende punten aan:

- Rondom de Ruinekerk zijn al verscheidene horeca-activiteiten. Een horecavestiging in het voormalige postkantoor vindt men overbodig. Dit tast het beschermde dorpsgezicht aan omdat de sfeer bij een dergelijk dorpsgezicht rustig en stil moet zijn.
- Een nieuwe horecavestiging tast de schaarse stilte aan, zeker in de weekenden wanneer de terrassen tot laat vol zitten.
- Kerkdiensten in de Ruinekerk worden vaak verstoord door lawaai bij Gusto.
- Men verkiest het economische principe boven rust en stilte.
- Indiener vraagt zich af of toeristen op zoek zijn naar vertier, of juist een rustig en stil beschermd dorpsgezicht als verademend zien.
- Indiener stelt als alternatief dat er bijvoorbeeld winkeltjes kunnen worden geëxploiteerd, in combinatie met betaalbare appartementen in bijvoorbeeld de stijl van de Amsterdamse School.

Indiener hoopt dat zijn argumenten sterk mee gewogen worden bij de besluitvorming omtrent een nieuwe horecavestiging in het voormalige postkantoor.

Beantwoording

Gelet op het gemengde karakter (centrumgebied) van het plangebied is er geen sprake van een rustig woongebied. Horecavestigingen horen in een centrumgebied en zijn derhalve (in een lage categorie) aanvaardbaar.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast als gevolg van de zienswijze.

2.10. J. Laseur van Wijngaarden, Karel de Grotelaan 2, 1861 KJ Bergen

Samenvatting

Indiener heeft een zienswijze ingediend betreft de volgende punten:

- a. Discotheek ChaCha, Karel de Grotelaan: door overlast van de discotheek ondervindt indiener hinder bij de verhuur van de woning Karel de Grotelaan 2a en de winkelruimtes

Karel de Grotelaan 2 en 4. Dit zal toenemen indien een verzwaring van de categorie plaatsvindt. Tevens zal indiener bezwaar indienen tegen verplaatsing van de entree naar de zijkant, grenzend aan het perceel van de indiener.

- b. Discotheek Palermo: indiener verwacht grote parkeer- en verkeersproblemen rondom de Kleine Dorpsstraat door woningbouw op de voormalige Palermo-locatie.

Verder sluit indiener zich aan bij de zienswijze die is ingediend door de Bewonersvereniging en indiener 2.2.

Beantwoording en conclusie

Verwezen wordt naar de beantwoording en conclusie onder 2.2 en 2.13.

2.11. S. Douma namens Sander Douma Architecten BNA BV, Noordervaart 73, 1841 GB Stompeteren

Samenvatting

Indiener dient namens de eigenaar van tweewielercentrum Busker een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het bij de gemeente ingediende bouwplan is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Ter plaatse van de Kerkstraat 1 ziet indiener op de verbeelding graag opgenomen dat hier GD-1 wordt aangepast naar GD-1 3/7 teneinde uitbreiding van het tweewielercentrum te kunnen realiseren. In verschillende bijlagen is te zien dat initiatiefnemer sinds maart 2008 bezig is om dit plan in te dienen. Kopieën van verschillende bescheiden hieromtrent zijn bijgevoegd.

Beantwoording

Naar aanleiding van een principeverzoek heeft de gemeente aangegeven aan het ingediende verzoek niet mee te willen werken. Wel zijn er voorwaarden gesteld waaronder de gemeente wil mee werken. De gemeente heeft naar aanleiding daarvan geen aangepast verzoek ontvangen. Derhalve zal het initiatief niet worden vertaald/mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft geen wijziging.

2.12. Indieners 12

Samenvatting

Met betrekking tot de overlast van de horeca in Oude Prinsweg 9 heeft indiener zich aangesloten bij de bezwaren van de bewoners van Oude Prinsweg 11 (zie §2.15). Verder constateert indiener dat in het ontwerpbestemmingsplan voor Oude Prinsweg 23 zowel aan de voorzijde als de achterzijde de bestemming horeca opgenomen is met de volgende specificaties:

- a. Splitsing van het gebouw in 2 zelfstandig beheerde delen;
- b. In het deel aan de Oude Prinsweg 23 (277 m²) komt op de begane grond horeca (brasserie);
- c. In het achterdeel (298 m²) komt op de begane grond horeca (ijssalon en detailhandel);
- d. Op de verdieping worden twee woningen mogelijk gemaakt.

Daarnaast is de groenstrook achter het gebouw en het museum met enkele monumentale kastanjes verdwenen. De overlast die van de Oude Prinsweg 9 al wordt ondervonden door de

bewoners van de Oude Prinsweg 11 zal toenemen door het toestaan van de uitbreiding aan de achterzijde van de Oude Prinsweg 9.

Indiener verzoekt geen horeca toe te laten in het pand van het oude postkantoor. Het verzoek is om het gehele complex te bestemmen voor detailhandel, desnoods met 2 woningen op de verdieping. De bezwaren hiertegen worden hierna toegelicht:

Horeca-uitbreiding strijdig met intentie bestemmingsplan

De gemeente verzuimt de opvattingen over het bijzondere karakter van het beschermd dorpsgezicht om te zetten in concrete maatregelen. Het conserverende karakter dient de bestaande situatie vast te leggen en geen ontwikkelingen mogelijk te maken.

Citaten uit het plan benadrukken dat er een onderscheid moet zijn tussen het (horeca) Plein en het beschermd dorpsgezicht. Binnen het beschermd dorpsgezicht zou het accent moeten liggen op kleinschalige detailhandel/kunst en ambachten, met behoud van de huidige kleinschalige horeca. Rondom de Ruïnekerk zijn 9 van de 19 panden al in gebruik als horeca. Indiener vindt nauwelijks iets terug van de ambitie ten opzichte van het beschermd dorpsgezicht. Waar voorheen nog een bouwplan werd ingediend ten behoeve van detailhandel, is nu alles gewijzigd in horeca in het oude Postkantoor. Indiener stelt dat er al genoeg horeca is en dat uitbreiding van deze functie slechts op het Plein mogelijk moet zijn. Er is voldoende capaciteit van horeca en daarnaast zijn er nog voldoende mogelijkheden (Breelaan 3, ChaCha ontwikkeling naar restaurant en in andere delen van het bestemmingsplan centrum) om dit uit te breiden. Ter plaatse van Breelaan 2 is het restaurant niet exploitabel (blz. 65) waaruit blijkt dat er geen tekort is aan horecafaciliteiten.

Groenstrook achter postkantoor en museum

In het voorontwerpbestemmingsplan is nog een groenstrook opgenomen achter Oude Prinsweg 23, in het voorontwerp is deze strook met 3 monumentale kastanjes niet opgenomen. Het parkeerterrein achter Nero is al een forse aantasting van het karakter van het beschermd dorpsgezicht en bovendien vormen de bomen een geluidsbuffer tussen het horecaplein en de oude dorpskern.

Terras voor Oude Prinsweg 23 ontsiert monumenten

Oude Prinsweg 23 en het naastgelegen museum zijn gezichtsbepalend. Een terras (dat met de ontwikkeling zal ontstaan) ontsiert het monumentale karakter en een overkapping hiervoor zou de gebouwen grotendeels onzichtbaar maken. Dit is geen 'behoud van het beschermd dorpsgezicht' volgens indiener.

Overlast voor omwonenden

De aanwezigheid van horeca en daarmee gepaard gaande activiteiten en overlast is voor de omwonenden bijzonder hinderlijk. Zeker gezien de oude huizen die niet tegen deze overlast zijn gebouwd. Uitbreiding van de horeca en een verdubbeling van de terrassen zou dit alleen maar verergeren. Het plangebied is bedoeld voor kleinschalige voorzieningen, het horecaplein is voor de horeca-uitbreiding. B&W houdt geen rekening met de negatieve effecten voor de bewoners. Dit geldt ook voor de bewoners aan de oostzijde Prinsesselaan, de zuid/westzijde van de Stationsstraat en Centreville.

De akoestische onderzoeken geven aan dat alles binnen de regels is. Dit zijn echter onderzoeken die de effecten van 1 bedrijf meten en niet van combinaties van bedrijven en bezoekers tezamen.

De twee maatregelen die bedoeld lijken om geluidshinder tegen te gaan zijn verwaarloosbaar naar de mening van de indiener:

- Het onderscheid tussen horecabedrijven aan het horecaplein (Plein en Breelaan, cat. 2) en binnen het beschermd dorpsgezicht (categorie 1) moet de milieubelasting in het

beschermd dorpsgezicht zoveel mogelijk beperken. De bedrijven in categorie 2 in het beschermd dorpsgezicht blijven hier echter naar mening van de indiener gewoon gevestigd, waardoor er dus niets verandert. Het onderscheid is bovendien niet meer dan een spelletje op papier, wat is bijvoorbeeld het verschil tussen Fabels en De Pilaren (resp. categorie 1 en 2)? Van de Pilaren hebben omwonenden minder overlast, terwijl de categorie-indeling anders doet vermoeden.

In de voorkant van het postkantoor is een brasserie gepland (categorie 1), Gusto is op dit moment categorie 2, maar hoe zou Gusto moeten worden aangepast om te voldoen aan categorie 1? Indiener vraagt zich af of dit feitelijke vermindering van de overlast meebrengt. De nachtelijke overlast wordt door het toelaten van categorie 1 niet verminderd aangezien het onderscheid qua sluitingstijd niets uitmaakt.

- In de horecanota Gastvrij Bergen wordt bericht dat er een bedragje is gereserveerd voor handhaving door inzet van (toch al onderbezette) politie. Op basis van ervaring met handhaving heeft indiener geen enkel vertrouwen in de effecten van het voornemen. Via het bestemmingsplan kan de gemeente een rem zetten op het aantal etablissementen en daarmee op de komst van grotere aantallen bezoekers in de late avond- en nachtelijke uren. Wanneer een bestemming is verleend, is indiener afhankelijk van een onmachtige handhaving.

Indiener concludeert dat men op het adres Oude Prinsweg 23 opteert voor kleinschalige detailhandel met 2 maisonnettes en het niet toestaan van de aanbouw op de Oude Prinsweg 9. Tevens schaart indiener zich achter de zienswijze van de Bewonersvereniging Bergen Centrum.

Beantwoording en conclusie

Verwezen wordt naar de beantwoording en conclusie onder 2.13 en onder 2.1. en 2.2. waarin alle punten uit de zienswijze van indiener worden behandeld.

2.13. Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC), p/a Karel de Grotelaan 7, 1861 KH Bergen

Samenvatting

Het ontbreken van het beeldkwaliteitsplan bij het voorontwerp ervaart indiener als een gemis. Een aantal punten in de schriftelijke reactie op het voorontwerp zijn niet vertaald in het ontwerp, waardoor voorbij gegaan wordt aan de belangen van bewoners. Door middel van steekhoudende argumenten wordt aangegeven op welke onderdelen het plan aanpassing behoeft. De eerdere zienswijze op het voorontwerp dient ook als in deze zienswijze herhaald en ingelast te worden beschouwd. Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waardoor de bestaande situatie moet worden vastgelegd en geen ontwikkelingen mogelijk mogen zijn. Er zijn echter aanpassingen toegebracht die niet als conserverend kunnen worden gezien.

Oude Prinsweg 23 / achterzijde voormalig postkantoor

Indiener heeft geen probleem met de splitsing, maar met het standpunt om beide als horeca te bestemmen. Indiener meent dat het college toezeggingen heeft gedaan aan de ontwikkelaar, die tegenover derden (bewoners) onrechtmatig zijn. Dergelijke toezeggingen mogen geen rol spelen doch hooguit als inspanningsverplichting worden beschouwd en altijd onder voorbehoud van het resultaat van inspraak te worden gegeven. De bewonersvereniging is op geen enkele wijze gebonden aan dergelijke toezeggingen van civiele aard. Zonder voorwaarden is toezegging gedaan, nog vóór publicatie van het voorontwerp, via een brief aan Nedralux BV (dd. 29 april 2008), voor een horecafunctie aan voor- en achterzijde. In de toelichting op het voorontwerp werd alleen de nieuwe

ontwikkeling aan de achterzijde beschreven. Op de verbeelding is te zien dat de voorzijde de bestemming detailhandel+wonen (GD-1) en de achterzijde horeca+wonen (GD-4) heeft. De BBC heeft kennis genomen van een brief (dd. 3 juli 2009) waarin toezegging is gedaan voor een horecafunctie, zonder een voorbehoud van 'goedkeuring raad'.

De BBC onthield zich van commentaar op het voorontwerp inzake het voormalig postkantoor omdat zij zich kon vinden in de hiervoor genoemde bestemming. Uit de nota van beantwoording bleek echter dat er een akkoord was om het gehele plan als horeca te bestemmen. Dit was reeds voor het tijdstip dat de BBC is gevraagd haar mening te geven. Bij inspraak behoort dergelijke informatie niet te worden achtergehouden.

Gezien de omliggende woningen is de BBC tegen de bestemmingswijziging van zowel voor- als achterzijde om de volgende redenen:

- a. Er is nu reeds overlast van horeca en allerlei evenementen, dit wordt vergroot door de verruiming van de openingstijden en omdat er geen onderscheid meer wordt gemaakt in lichte en middelzware horeca.
- b. In H 4.3 blz. 56 geeft de milieudienst Regio Alkmaar een verklaring over een onderzoek waarin wordt verwezen naar een VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie heeft geen formele status. De gehanteerde normen gaan niet uit van oude type woningen zonder goede isolaties. Een verdere uitbreiding met 2 horeca-inrichtingen geeft nog meer druk op bewoners, maar ook op winkeliers en tast het woon- en leefgenot aan. Winkeliers worden hiermee gedwongen te vertrekken. De MRA gaat uit van horeca uit categorie 1, waarbij geen richtafstanden noodzakelijk zijn. Oude Prinsweg 9 heeft echter een bestemming GD-4 en daarmee categorie 2. De beoordeling van de MRA is daarmee onjuist en onvolledig. Een café behoort daarnaast niet tot 'lichte' horeca maar tot 'middelzware' horeca (zie bijlage 6 Categorieën van horeca-activiteiten).
- c. In H 5.3.3 staat dat een tweedeling wordt gecreëerd tussen het noordelijk gelegen Plein en het gebied rondom de Ruinekerk etc.... Indiener stelt dat de achterzijde van het postkantoor niet aansluit bij hetzij het Pleingebied, hetzij de Ruinekerk. Aan de achterzijde is ook sprake van wonen waardoor ook hier sprake kan zijn voor overlast. Een planologische onderbouwing in deze keuze ontbreekt.
- d. Er ontstaat verstoring van de huidige balans tussen horeca, detailhandel en wonen. Indiener vindt het van groot belang dat rondom de Ruinekerk geen horecaconcentratiegebied ontstaat. Indiener benadrukt niet alleen evenwicht in de stedenbouwkundige kenmerken maar ook in de samenhang van bestemmingen. Een woon- en winkelfunctie geeft een sterkere invulling en langduriger verblijf dan die van horeca en woonfunctie.
- e. Dwaalgebied komt meer tot zijn recht bij toename van het aantal winkels dan bij een toename van horeca.
- f. De sluiting van Gusto laat zien dat horeca het moeilijk heeft. Er is dus geen behoefte aan meer horeca.
- g. Het vergroten van het aantal horeca-inrichtingen leidt op termijn tot leegstand. Een studie naar de vraag en het aanbod van horeca ontbreekt.
- h. Het bouwvlak wijkt af van het voorontwerp en van het vigerend bestemmingsplan. Met name aan de noord- en oostzijde. Dit gaat ten koste van beeldbepalend groen. Het groen is volgens het BKP zeer waardevol en dient niet opgeofferd te worden. Indiener stelt dat bestaande bouwvlakken moeten worden gehandhaafd en de bestemming detailhandel (of GD-1) zonder horeca opgenomen moet worden.

Oude Prinsweg 9 (Fabels)

Indiener verwijst naar H 2.3 waar wordt gesteld dat o.a. bestaande footprints het uitgangspunt vormen. Dit dient ook bij Oude Prinsweg 9 te worden behouden, wat betekent dat er geen uitbreiding aan de achterzijde dient plaats te vinden. De geluid- en

bezoekersoverlast voor omwonenden blijft zo ook beperkt. De toename van overlast zal sowieso optreden door ruimere openingstijden overlegd in de Horecanota.

Daarnaast wijst indiener nog op de passage H 6.3.5 artikel 12 Tuin waarin staat dat nieuwe bebouwing op deze bestemmingen niet wenselijk is. Gezien de beschermde status van het gebied dient conservering van de bestaande situatie plaats te vinden en geen verdere uitbreiding.

Oude Prinsweg 13 (Summum)

Indiener is van mening dat het huidig bebouwd vloeroppervlakte niet moet worden vergroot, kleinschalige detailhandel dient te worden nagestreefd. Dit wordt ook in het ontwerp aangegeven (H 2.7.2 en 3.1.3). Een groter vloeroppervlak is wellicht economisch gunstiger, maar blijkt vaak onvoldoende rendement te behalen.

Een tweede reden om het oppervlak niet te doen toenemen is het feit dat er in het verleden reeds een forse uitbreiding ten koste van de tuin plaats vond. Het predicaat Beschermd Dorpsgezicht heeft blijkbaar niet de status die het verdient.

De gemeente dient zich te houden aan de beschreven kaders en niet voor alles te zoeken naar een uitzondering. Het advies is daarom om geen uitbreiding meer toe te staan.

Kleine Dorpsstraat 1 (Dja Djan)

De verbeelding geeft een groter bouwvlak aan wat niet in overeenstemming is met de huidige situatie en het vigerende bestemmingsplan. In H 5 wordt geen nieuwe ontwikkeling genoemd en het BKP beschrijft het pand als beeldbepalend. Het bouwvlak moet daarom weer worden aangepast en de aan- of uitbouw dient niet te worden toegestaan.

Karel de Grotelaan 6 (ChaCha)

Verwezen wordt naar de samenvatting van de zienswijze nr.2 opgenomen in 2.2. van deze nota.

Kleine Dorpsstraat 4 (Palermo)

Verwezen wordt in eerste instantie naar de samenvatting van de zienswijze onder § 2.2 van deze nota. Voor het overige is het volgende in de zienswijze aangegeven.

Parkeren

In Bergen is een hoge parkeerdruk en er zijn geen parkeerplaatsen aanwezig die zouden kunnen worden toegerekend aan een nieuwe bestemming. Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein is daarom essentieel voor een goede planologische invulling.

Voor de nieuw te bestemmen discotheek Cha Cha zijn geen of nauwelijks parkeervoorzieningen beschikbaar. Het parkeren op eigen terrein is een utopie. Indiener stelt dat het wegbestemmen van de horecabestemming Palermo geen nieuwe plaatsen oplevert. Eerst moet daarbij worden vastgesteld hoeveel parkeerplaatsen kunnen worden toegerekend aan Palermo. Indiener stelt dat dit geen enkele parkeerplaats is. De nieuwe bestemming (appartementen) zal daarom verder beslag op de aanwezige parkeervoorzieningen doen en vragen om nieuwe parkeerplaatsen. Indiener vraagt hoe het college hiermee om denkt te gaan.

Een parkeerfonds is pas mogelijk indien dat in regelgeving is vastgesteld. Een dergelijke verordening is voor zover indiener weet niet aan de orde in de gemeente Bergen. Met het geld zou de gemeente in de buurt van het plangebied parkeerplaatsen moeten realiseren. Echter, de ruimte hiervoor is er niet. Heffing kan niet plaatsvinden indien er geen

parkeerplaatsen aan de openbare ruimte kunnen worden toegevoegd. Een parkeerfonds is daarom een kansloze benadering volgens indiener, nog los van het feit dat dit procedureel nog niet is ingebed.

Blz. 70 H 5.3.5 geeft een berekening van de parkeerbehoefte. Deze is berekend volgens de 'notitie ruimtelijk parkeerbeleid 2009'. Hierbij moet worden gesteld dat de drie genoemde locaties (ontwikkelingen) aan de Oude Prinsweg 23, de Kleine Dorpsstraat 4 en Karel de Grotelaan 6 vanwege verschillende eigendomsrechten niet als één geheel kunnen worden beschouwd.

Indiener merkt met betrekking hierop het volgende op:

- a. Parkeerbehoefte Cha Cha: De gemeente komt op 25,4 plaatsen. Volgens een afsprakenlijst tussen eigenaar en gemeente dd. 16 november 2009 is de eigenaar slechts verantwoordelijk voor compensatie van 15 plaatsen. 10 plaatsen worden hierdoor niet gecompenseerd/gerealiseerd.
- b. Parkeerbehoefte Palermo: Berekening hieromtrent laat zien dat de parkeerbehoefte 0,4 plaatsen afneemt. Er is echter voor de huidige locatie geen enkele parkeervoorziening voor Palermo gerealiseerd. Volgens een afsprakenlijst met dhr. van Wonderen behoort te worden voorzien/ gecompenseerd in 17,1 parkeerplaatsen. Hoe een en ander valt te rijmen met de gedane berekening is indiener een raadsel.
- c. Parkeerbehoefte Dja Djan: Noch voor dit restaurant, noch voor de voorloper daarvan (Des te Groener, illegaal gebruik van horecadoeleinden) zijn parkeerplaatsen gerealiseerd of anderszins gewaarborgd. Met het legaliseren van het restaurant behoort de gemeente ook zorg te dragen dat er wordt voldaan aan de parkeernorm. In het parkeerbeleid wordt gesteld dat er enige vormen zijn van vrijstelling aan de parkeereis mits de verkeerssituatie rondom het plan deze vrijstelling rechtvaardigt. In de Kleine Dorpsstraat is hetgeen hiervoor genoemd dus aanleiding om voor deze inrichting een norm vast te stellen.
- d. Parkeerbehoefte Kleine Dorpsstraat 2: Met het standpunt 'uitbreiding van beperkte omvangen daardoor buiten beschouwing gelaten', is indiener het in deze situatie niet eens. Conclusie: Parkeerbehoefte alsnog vaststellen.
- e. Parkeerbehoefte Postkantoor: Separatie van het gebouw betekent ook separatie van de parkeerbehoefte. De normberekening op pagina 69 gaat uit van 277 m² horeca en 298 m² detailhandel. Bij toelaatbaarheid van horeca 1 voor het totale bouwvlak dient uitgegaan te worden van hogere norm: namelijk 10 i.p.v. 6 per 100 m².
- f. Parkeerbehoefte Breelaan 3: volgens blz. 69. Hier wordt uitgegaan van een mogelijke horecabestemming en dus een hogere norm. Dit leidt tot een toename van 9 parkeerplaatsen. Het ontbreken van parkeren op eigen terrein heeft als gevolg een storting in het parkeerfonds.
- g. Parkeerbehoefte Oude Prinsweg 1 en 9: In beide gevallen is het onduidelijk hoe de extra parkeerplaatsen van 2, resp. 4 kunnen worden gerealiseerd. Ook hier dient een parkeerovereenkomst te worden opgesteld.

Gemeentelijk beleid onderdeel Horecanota Gastvrij Bergen (2010)

Verwezen naar de samenvatting met betrekking tot dit punt onder 2.1. van deze nota.

Overige opmerkingen op de toelichting en verbeelding

- A. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is niet conform het nog geldende bestemmingsplan. Bovendien is de grens niet geheel logisch omdat deze schuin door het perceel Karel de Grotelaan 6s loopt.
- B. H. 2.5 Beeldkwaliteitsplan en Plankaart

- De achterzijde van het voormalig postkantoor dient als Groen te worden bestemd gezien de betiteling 'zeer waardevolle groenstructuur' en de 'beeldbepalende bomen'.
 - De verwijzingen naar de monumenten ontbreken.
 - De zgn. dikke boom met bank staat aangeduid als Groen, de cirkel dient te worden vergroot.
 - Het pand Raadhuisstraat 2, waarin de wereldwinkel en patchworkverkoop is gevestigd heeft een andere bestemming dan aangegeven voor het pand Raadhuisstraat 4. Deze bestemming is momenteel GD-1 + kantoor op de verdieping.
 - Oude Prinsweg 25 wordt aangeduid als Wonen. In de legenda ontbreekt deze bestemming alsmede in de toelichting.
 - Een deel van het pand Breelaan 2 heeft recentelijk de bestemming GD-1 gekregen. - De functieaanduiding h<2 is naar mening van de indiener niet correct. De beschrijving op blz. 65 is daardoor tevens niet correct.
 - Bij diverse percelen zijn de maatvoeringsvlakken niet aangegeven (o.m. percelen Kerkstraat).
 - Met betrekking tot Breelaan 3 is indiener van mening dat de aangegeven betiteling voor dit pand onterecht GD-1 + toevoeging horecacategorie 2 is bepaald. Conform beschrijving dient het plangebied uit te gaan van de maximale toelaatbaarheid horeca 1. De huidige feitelijke invulling is namelijk detailhandel + wonen. Hier dus een aanpassing in GD-1 + aanduiding h<1.
 - Oude Prinsweg 27: Winkel Smodzy. Bestemmingsaanduiding is niet vermeld
 - Oude Prinsweg 23: Postkantoor: betiteling van monument (gemeentelijk) ontbreekt. Zie H 2.6.1 cultuurhistorie.
 - Oude Prinsweg (Chinees + Kleine Prins): bouwaanduiding (ka) is niet via de belijning aangegeven.
 - Kerkstraat 5: Bouwaanduiding (ka) is niet via de belijning aangegeven.
 - Kerkstraat 3: Hier staat aangegeven de betiteling (dv). Dit is niet juist. Dit betreft een modewinkel en moet daarmee Detailhandel sec of GD-1 zijn.
 - Kleine Dorpsstraat 2: Is volgens de plankaart qua bouwvlak ingetekend als verlengstuk van ChaCha. Huidige invulling is restaurant, dus haat.1. belijning en bestemming dienen correct te worden aangebracht.
- C. Op de noordelijke erfgrens van het perceel Karel de Grotelaan 6s staat een waardevolle boom, die als monumentaal mag worden gezien. Hier wil indiener een aanduiding zien.
- D. Overige opmerkingen:
- Pagina 77: onder 'oppervlakte' het laatste woord staat 'behagen', dit zal zijn 'bedragen'.
 - Het terrein ten zuiden van de Deen is geen 'Tuin' maar wordt gebruikt als openbare weg. Het verzoek om hier 'Verkeer' op te nemen.
 - Het terrein ten oosten van het perceel van Deen is bestemd als 'GD-1'. Hier bevindt zich echter de toegang tot de openbare parkeergarage en een veel gebruikte doorgang voor verkeer (voet- en fietsgangers). Verzoek om hier 'Verkeer' op te nemen.
 - Bij de bestemming Horeca (alle categorieën) dient een gebruiksvoorschrift te worden opgenomen, waardoor het verboden wordt om onbebouwde terreinen te gebruiken als terras. In ieder geval dient dit te worden opgenomen voor de locatie van ChaCha.
 - In hoofdstuk 6 (juridische planbeschrijving wordt in de eerste alinea van § 6.2 verwezen naar het 'conserverend karakter' van het plan. Hier komt in het plan echter niets van terecht door de vele ontwikkelingen. De genoemde flexibiliteitsbepalingen maken het alleen maar erger omdat zij geen enkele rem op uitbreiding van deze ontwikkelingen bevatten. Het bestemmingsplan is daarmee met zichzelf in tegenspraak.

- Artikel 9 (Horeca). Horeca 3 is ongewenst in het centrum van het dorp. Alles wat in artikel 9 refereert aan een dergelijke functieaanduiding dient volgens indiener te worden verwijderd. Artikel 9.5 maakt zelfs 'superzware' horeca mogelijk.

Beantwoording

Oude Prinsweg 23 / achterzijde voormalig postkantoor

Een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. De initiatiefnemers van de ontwikkelingen zijn daarvan uiteraard op de hoogte in zoverre zijn toezeggingen van het college altijd inspanningsverplichtingen. Het klopt dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de betreffende ontwikkeling afwijkt van het eerdere voorontwerpbestemmingsplan. Dit is echter niet ongebruikelijk. Gedurende de procedure kunnen er wijzigingen optreden hetzij als gevolg van inspraakreacties en initiatieven hetzij anderszins. Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken heeft ter visie gelegen zodat een ieder kennis kan nemen van het plan en de wijzigingen en daarop zienswijzen kan indienen. De juiste procedure is dan ook gevolgd.

Hieronder wordt ingegaan op de specifieke punten uit de zienswijze:

- a. Er wordt wel degelijk onderscheid gemaakt in lichte en zware horeca, in het plangebied wordt in het algemeen uitsluitend horeca in categorie 1 toegestaan, met uitzondering van de bestaande vestigingen en vestigingen grenzend aan het Plein.
- b. De VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' geeft breed toegepaste en algemeen geaccepteerde richtlijnen. Er wordt inderdaad geen rekening gehouden met de ouderdom of isolatie van woningen. Dit is ook niet gebruikelijk. Ook de specifieke wet- en regelgeving zoals het Activiteitenbesluit gaat uit van gevelbelastingen. Een verdere uitbreiding van horeca in categorie 2 wordt in tegenstelling tot wat in de zienswijze staat niet nagestreefd en ook niet gefaciliteerd. Oude Prinsweg 9 heeft inderdaad de bestemming GD-4, maar in tegenstelling tot de aannahme van indiener is hier uitsluitend horeca uit categorie 1 toegestaan. Binnen GD-4 is uitsluitend ter plaatse van de aangeduide vestigingen horeca uit categorie 2 toegestaan (bestaande vestigingen). Ter plaatse van Oude Prinsweg 9 is geen aanduiding opgenomen.
- c. Aan de achterzijde van het voormalige postkantoor is in het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend horeca uit ten hoogste categorie 1 toegestaan wat voor het plangebied wordt nagestreefd. De tweedeling tussen het Plein en plangebied is dus aanwezig in het bestemmingsplan.
- d. Binnen een gemengd gebied met een centrumkarakter bestaan verschillende functies naast elkaar. Binnen een dergelijk gebied wordt lichte horeca in het algemeen toelaatbaar geacht. Naast de in de toelichting genoemde locaties wordt uitbreiding van horeca echter niet toegestaan.
- e. Binnen een dwaalgebied komen uiteenlopende functies voor zoals detailhandel, maar ook horeca.
- f. Als een bepaalde formule horeca niet leidt tot het gewenst resultaat voor de ondernemer dan wil dit niet zeggen dat dit bewijst dat horeca in de kern Bergen geen versterking of uitbreiding behoeft. Bestuurlijk is het de wens om te komen tot een grote schakering aan diversiteit en daarmee versterking van het recreatief en horeca gerelateerde aanbod. Centrum van Bergen biedt daar ruimte voor.
Aantrekkelijkheid van het centrum als verblijfsgebied voor eigen bewoners, dagrecreatie en verblijfstoeristen wordt versterkt door aanwezigheid van diverse horeca en detailhandel.
- g. Zie punt f.
- h. De groenstrook zal wederom worden opgenomen in het bestemmingsplan met de bestemming Groen.

Oude Prinsweg 9 (Fabels)

In de toelichting staat duidelijk vermeld dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van karakter is, maar dat er ook verschillende (kleinschalige) ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Deze ontwikkelingen zijn onderbouwd in de toelichting, ook ten aanzien van de overlast voor omwonenden.

Oude Prinsweg 13 (Summum)

In de toelichting staat duidelijk vermeld dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend van karakter is, maar dat er ook verschillende (kleinschalige) ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Deze ontwikkelingen zijn onderbouwd in de toelichting, ook ten aanzien van de overlast voor omwonenden

Kleine Dorpsstraat 1 (Dja Djan)

Medewerking aan een zeer beperkte uitbreiding aan de voorzijde van het pand wordt niet bezwaarlijk gevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden gemotiveerd.

Karel de Grotelaan 6 (ChaCha)

Verwezen wordt naar de beantwoording zienswijze nr.2 opgenomen in 2.2. van deze nota.

Kleine Dorpsstraat 4 (Palermo)

Verwezen wordt naar de beantwoording zienswijze nr.2 opgenomen in 2.2. van deze nota.

Parkeren

Bij het berekenen van de parkeerbehoefte voor de nieuwe functies, is de benaderingswijze uit het parkeerbeleid van de gemeente gehanteerd. Zie ook onder 2.2. Indiener wijst ook op het parkeerbonds. Dit is opgenomen in de Notitie ruimtelijk parkeerbeleid van de gemeente Bergen, maar niet in het bestemmingsplan. De gemeente heeft voorts nog geen parkeerbonds ingesteld, maar zal met de initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, waarin een bijdrage wordt geleverd ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen. Indiener wijst er voorts op dat de locaties Oude Prinsweg 23, Kleine Dorpsstraat 4 en Karel de Grotelaan 6 niet als een geheel mogen worden beschouwd. In het bestemmingsplan is de parkeerbehoefte voor alle ontwikkelingen echter apart berekend. Het totaal hiervan is de parkeerbehoefte die in het kader van de nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd moet worden. Dat de drie genoemde locaties als één geheel zijn beschouwd, leidt hierdoor niet tot een tekort aan parkeerplaatsen. De parkeerberekening zal op dit punt worden verduidelijkt in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de specifieke punten wordt het volgende opgemerkt:

- a. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.
- b. Conform de afsprakenlijst van de gemeente en ontwikkelaar dient voorzien te worden in 2,7 parkeerplaatsen. De huidige functie heeft conform de afsprakenlijst een parkeerbehoefte van 14,4 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt de parkeerbehoefte 17,1 parkeerplaatsen, waardoor 2,7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De berekeningen in het bestemmingsplan zijn uitgevoerd zoals beschreven onder 2.2. Gebleken is echter dat de berekening in het bestemmingsplan (toelichting) met betrekking tot Palermo niet geheel juist was. Hetgeen in de afsprakenlijst vermeld staat is wel juist volgens de beschreven werkwijze. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
- c. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.

- d. De uitbreiding ter plaatse van Kleine Dorpsstraat 2 betreft minder dan 100 m². Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente mogen ontwikkelingen kleiner dan 100 m² buiten beschouwing worden gelaten.
- e. Het bestemmingsplan wordt aangepast, waardoor op het noordelijk deel de functie horeca niet wordt toegestaan. Hierdoor mag in de parkeerberekeningen voor dit deel worden uitgegaan van detailhandel.
- f. Bij uitbreiding dient de extra parkeerbehoefte conform het parkeerbeleid van de gemeente in principe op eigen terrein te worden opgelost. Als dit niet mogelijk is, moet gezocht worden naar oplossingen in de openbare ruimte. Wanneer in de openbare ruimte geen gelegenheid is om de parkeerbehoefte te faciliteren, zal de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, waarbij een bijdrage wordt geleverd ten behoeve van de aanleg van extra parkeerplaatsen.
- g. Zie de beantwoording onder f.

Gemeentelijk beleid onderdeel Horecanota Gastvrij Bergen (2010)

Verwezen naar de samenvatting met betrekking tot dit punt onder 2.1. van deze nota.

Overige opmerkingen op de toelichting en verbeelding

- A. Verwezen wordt naar de beantwoording op dit punt onder 2.1. en 2.2.
- B. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1. aanvullend wordt ten aanzien van enkele punten het volgende opgemerkt:
 - Breelaan 3: de locatie grenst aan het Plein, het horecaconcentratiegebied waardoor horeca uit ten hoogste categorie 2 gerechtvaardigd is.
 - De begrenzingen van de aanduiding karakteristiek zijn op verschillende percelen inderdaad niet goed aangegeven, dit wordt hersteld.
 - De aanduiding (dv) wordt als gevolg van de zienswijze van het pand Kerkstraat 3 verwijderd.
- C. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2.
- D. Overige opmerkingen:

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.2. Ten aanzien van punt 5 onder D van de zienswijze wordt opgemerkt dat de toelichting niet met zichzelf in tegenspraak is ten aanzien van de verschillende ontwikkelingen. De toelichting geeft duidelijk aan dat het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend is, maar dat er verschillende (kleinschalige) ontwikkelingen worden toegestaan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en wordt aangepast zoals hierboven beschreven.

2.14. J. Min2 bouw-kunst, Postbus 246, 1860 AE Bergen

Samenvatting

Indiener dient een zienswijze in om de volgende drie punten:

Er is geen rekening gehouden met gemaakte en vastgelegde afspraken betreffende aanpassingen en rechten met de gemeente Bergen (Besluit Raad gemeente Bergen 30-09-1997, nr. 73 en in de notitie over perceel Hoflaan 1 in Bergen aan de commissie grondgebied, behandeld en goedgekeurd in vergadering 05-10-1999)

- 1. In het besluit en de notitie zijn de volgende punten vermeld en/ of afgesproken en niet meegenomen in dit bestemmingsplan:

- a. De mogelijkheid tot uitbreiding van het gebouw in een partiële herziening van het bestemmingsplan moet worden teruggebracht, op zodanige wijze dat het karakter van het hoofdgebouw bewaard blijft (serreachtige uitbreiding met afgeschuind dak);
 - b. De inhoud van de uitbreiding van het pand zal niet meer zijn dan $\frac{1}{4}$ van de nu toegestane inhoud van de uitbreidingsmogelijkheden (uitbreiding van 175 m² bvo);
 - c. De wijzigingsbevoegdheid van Openbare Doeleinden naar kantoorbestemming en (via een wijzigingsbevoegdheid) voor een museale bestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet opgenomen;
 - d. In het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een dienstwoning opgenomen. Hier zou in worden voorzien in de herziening van het bestemmingsplan. Deze voorziening is niet opgenomen.
 - e. De ontsluiting van de inrit en de parkeerplaatsen op eigen terrein is gewijzigd en uitgevoerd (in overleg met de gemeente). De verbeelding van dit bestemmingsplan is niet correct op dit punt.
 - f. De afspraak in het raadsbesluit was, deze beslissingen in een partiële herziening van het toen geldende bestemmingsplan aan te passen.
 - g. Afspraak ten aanzien van het akkoord in de commissie grondgebied van 05-10-1999: Gememoreerd wordt aan de bestemmingswijziging en de randvoorwaarden gemaakt in de vergadering van 1997, zoals beperking van de uitbreidingsmogelijkheden;
 - h. Afspraak n.a.v. het akkoord in de commissie grondgebied van 05-10-1999: De wijziging van de uitgevoerde parkeerplaats met inrit aan de Hoflaanzijde is niet correct overgenomen op de verbeelding en voor de mogelijkheid om een fietsenstalling te maken is geen ruimte gelaten, door alles de bestemming Tuin te geven. In de afsprakennota is beslist dat het ter hand nemen van een partiële herziening niet nodig is en wenselijk wordt geacht. Via een artikel 19 WRO zou kunnen meegewerkt worden aan de uitbreidingen. Indiener heeft bijlagen toegevoegd waarin dit is opgenomen.
2. Bij het voorontwerpbestemmingsplan Bergen centrum heeft indiener bezwaar gemaakt (24-09-2008). In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn er geen correcte aanpassingen gedaan als reactie op deze gegronde en goed gefundeerde bezwaren (in bijlage opgenomen).
- a. Er is geen rekening gehouden met de afspraken met de gemeente Bergen en de rechten die indiener hierop heeft, worden genegeerd. Hierdoor wordt indiener gedupeerd en wordt de waarde van het onroerend goed minder.
 - b. Er zijn een aantal maatfouten in de plankaart ten opzichte van het huidige Rijksmonument. Deze zijn niet geverifieerd en overgenomen. De opstal heeft een goot- en nokhoogte van 9/12 m in plaats van 9/11 m, de huidige aanbouw is 3,5 m in plaats van 3 m en de plattegrond van het pand klopt niet ter plaatse van de erker aan de oostgevel. Voor dit laatste punt is een plattegrond als bijlage toegevoegd. Indiener wenst dat dit in het vastgestelde plan wordt gecorrigeerd.
 - c. De plangrens klopt niet met de feitelijke situatie.
 - d. De leilinden zijn niet conserverend opgenomen, maar wel beeldbepalend.
 - e. Naar aanleiding van het recht om een voorziening voor fietsen te (her)bouwen is er een voorstel gedaan met plattegrond voor de plaats voor een bijgebouw aan de zijde van het gemeentelijk parkeerterrein op de grens met de eigen parkeerplaats. Indiener wenst dit als fietsenstalling te gebruiken waardoor de rommelige situatie wordt opgelost.
 - f. Er is een voorstel gedaan voor een klein begroeide folly als theehuisje aan de zijde van het openbare parkeerterrein. Dit zou prima passen en het zicht naar de grote parkeerplaats ontnemen. Er is geen onderbouwing gegeven waarom dit niet passend zou zijn.

3. Toezegging in de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Bergen centrum – beschermd dorpsgezicht (blz. 26 en 27).
 - a. Er is een summier verslagje gemaakt van wat ingesproken is;
 - b. Er is geen beantwoording geformuleerd ten aanzien van de begrenzing. Het argument dat de begrenzing klopt met de Grootschalige Basiskaart Nederland, is in dit geval niet waar;
 - c. De bestemming Tuin zal worden aangepast aan de feitelijke situatie. Dit is niet correct gebeurd op de nieuwe plankaart;
 - d. Er is geen uitslag bekend van hetgeen toegezegd dat de monumentale status van de leilinden in het kader van het beeldkwaliteitsplan nader worden bekeken;
 - e. De toegezegde aanpassing van de goot- en nokhoogte aan de feitelijke situatie is niet doorgevoerd.
 - f. Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de gemaakte en vastgestelde afspraken.
 - g. Het niet honoreren van de bouw van een garage/fietsenberging/schuur omdat men de bestemming tuin wil handhaven is in tegenspraak met de gemaakte afspraken voor de bouw van een fietsenstalling;
 - h. De bestemming Gemengd vindt men niet wenselijk om over te nemen, al was dit vanaf de in gebruikname het geval. Tevens is dit toegezegd in het bovenvermelde raadsbesluit, waar is voorzien in een dienstwoning bij het kantoor. Specifiek bestemming K-2: Kantoor, wonen toegestaan. Indiener stelt dat naar aanleiding van de Nota I&O niets is aangepast, in tegenstelling tot wat werd gesteld in de Nota: 'De reactie leidt deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan'.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast. Onder andere moet de bestemming K-2 Kantoor-wonen worden toegestaan. In de bouwregels moet worden voorzien dat 25% extra uitbreiding mogelijk is, conform het vigerende bestemmingsplan. De maatfouten op de verbeelding moeten worden geverifieerd en gecorrigeerd. Ten slotte moeten alle gemaakte en vastgelegde afspraken die leiden tot aanpassing van de verbeelding en tot specifieke bouwmogelijkheden worden doorgevoerd en zo nagekomen.

Beantwoording

1. De in het verleden gemaakte afspraken en besluiten zijn naar aanleiding van de zienswijze nogmaals gezien en ook besproken met indiener. Dit leidt er toe dat de gemeente alsnog bereid is het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat voldaan kan worden aan de gemaakte afspraken en genomen besluiten. Concreet houdt dit in dat het bouwvlak wordt vergroot en de hoogten worden aangepast conform de door indiener meegezonden tekeningen. Het op te nemen bouwvlak is nog immer kleiner dan het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt middels een aanduiding 'bedrijfswoning' op de kaart en toevoeging in de regels, ter plaatse een bedrijfswoning toegestaan. De bestemming Tuin rondom het pand/bouwvlak blijft gehandhaafd, maar middels een aanduiding op de kaart en een toevoeging in de regels wordt het mogelijk een bijgebouw te realiseren van maximaal 20m² en met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 3m respectievelijk 5m. Voorts is binnen de bestemming Tuin een gedeelte aangeduid voor 'parkeerterrein'. Dit gebied zal worden vergroot conform de door indiener meegezonden tekening (o.a. uitbreiding ter plaatse van in- en uitrit).
2.
 - a. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1
 - b. De hoogten worden aangepast zoals onder 1 beschreven. De erker wordt ingetekend en binnen het bouwvlak opgenomen.

- c. Wat bedoeld wordt met de plangrens is niet geheel duidelijk. De grens tussen de bestemmingen Groen en Tuin ligt voor zover bekend op de eigendomsgrens.
- d. In het beeldkwaliteitplan is de strook waarin de leilindes staan als waardevol aangegeven. De strook heeft de bestemming Groen in het ontwerpbestemmingsplan. Door middel van de bestemming Waarde-Cultuurhistorie wordt bij de toetsing van initiatieven binnen het beschermd dorpsgezicht, waarvan het perceel deel uitmaakt, het beeldkwaliteitplan betrokken. De leilindes zijn dus voldoende beschermd.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording hiervoor onder punt 1.
- f. Een bijgebouw van 20m² binnen de bestemming Tuin, zoals onder punt 1 is aangegeven wordt mogelijk gemaakt.

3.

- a. Het verslag is een samenvatting van hetgeen naar voren gebracht.
- b. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2 c.
- c. De bestemming Tuin is naar aanleiding van de inspraakreactie in zoverre aangepast dat de aanduiding (p) ter plaatse van de parkeerplaats is opgenomen teneinde het feitelijke parkeren toe te staan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt verder aangepast zoals onder punt 1 is aangegeven.
- d. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 2 onder d.
- e. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 2 onder b.
- f. Er heeft uitsluitend een aanpassing plaatsgevonden ten aanzien van de aanduiding (p) binnen de bestemming Tuin ten behoeve van het parkeerterrein. Overige aanpassingen zijn inderdaad niet gedaan. Hierboven is aangegeven welke aanpassingen alsnog worden doorgevoerd.
- g. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder punt 1
- h. Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder punt 1

Conclusie

De zienswijze is grotendeels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast zoals hierboven beschreven.

2.15. Eerste Bergensche Boekhandel, Oude Prinsweg 11, 1861 CS Bergen

Samenvatting

Indiener stelt dat er niet geluisterd is naar de raadscommissie bij de opmaak van het plan. In de zienswijze wordt duidelijk gemaakt hoe kwetsbaar het evenwicht is in het plangebied en hoe belangrijk het is voor bewoners en ondernemers om geen uitbreiding van bestaande ondernemingen te realiseren, alsmede geen horeca toe te staan in het voormalige postkantoor maar hier detailhandel met bovenwoningen te realiseren.

Uitbreiding Fabels (blz. 57 ontwerpbestemmingsplan)

- a. Een uitbreiding van 30 m², dus een kwart van eet- en drinkruimte, noemt indiener niet meer 'marginaal'. Aangrenzende bewoners zullen meer overlast ervaren.
- b. Het akoestisch onderzoek gaat uit van gevelmetingen, en houdt geen rekening met de leeftijd van de panden. Ook staat er niet omschreven dat de capaciteit aan de achterzijde wordt verdubbeld en dat het lawaai binnen daarmee wordt vergroot, zeker gezien de slechte isolatie achter, tussen beide panden. Het rapport is daarnaast uitgegaan van metingen in december, een rustige periode waarin ramen en deuren dicht zitten. 72 dB is volgens indiener een zeer lage grenswaarde, zeker gezien de achtergrondmuziek in een

ruimte tussen 23.00 uur en 2.00 uur. Indiener krijgt hierdoor geen rust meer in de eigen woning.

- c. Capaciteitsvergroting geeft negatieve consequenties aan de voorzijde. Door de uitbreiding ontstaat gevaar omdat de doorgang wordt belemmerd. Het is van groot belang dat de bestemming van de open achterraimte Tuin blijft, zoals in het vigerende bestemmingsplan.

Voormalig postkantoor, Oude Prinsweg 23 (blz. 57 ontwerpbestemmingsplan)

- a. Door hier een horecabestemming te realiseren, wordt onbedoeld een tweede horecaplein gecreëerd. De gemeente brengt haar eigen idee van een rustig, kleinschalig dwaalgebied met afwisselend detailhandel, bewoning en horeca om zeep. Het evenwicht slaat door naar een overkill aan horeca.
- b. Voor een boekhandel kan inklemming tussen twee horecaondernemingen funest zijn.
- c. Het geluidsplan dat indiener heeft ingediend, toont aan dat veel overlast kan worden verwacht. De effectieve overlast zal veel groter zijn dan in het plan geschetst. De woning zal door de geluidsoverlast onbewoonbaar worden, zeker wanneer er een terras komt. De achterkant van de panden zal extra belast worden door de uitbreiding bij Fabels en horeca in het voormalige postkantoor. Omdat er geen afscheiding is, stroomt het geluid moeiteloos door naar de zij- en achterkant.
- d. De geluidsrapporten gaan ieder uit van één onderneming. Er wordt geen rekening gehouden met de cumulatie van geluid van meerdere ondernemingen.
- e. Het plaatsen van fietsen en scooters op de openbare weg zal leiden tot meer overlast en het aanblik en de bereikbaarheid rondom de Ruinekerk aantasten.

Kleinschaligheid (blz. 12, 2.3; blz. 61, 5.2.1. punt 6 ontwerpbestemmingsplan)

De beoogde kleinschaligheid komt in gevaar omdat de gemeente veel uitbreidingen toestaat. Door toenemende huurprijzen komen alleen nog (grote) ketens en geen kleinschalige zelfstandige bedrijven.

Eerste Bergensche Boekhandel

De boekhandel draagt bij aan het bijzondere culturele en kunstzinnige karakter van het dorp. Het uitoefenen van het beroep is afhankelijk van de leefbaarheid van het woongedeelte. Evenwicht in de invulling van het beschermd dorpsgezicht is daarbij van belang. Met detailhandel in het postkantoor en kleinschalige bedrijven rond de Ruinekerk zal het evenwicht juist worden versterkt en zal het dwaalgebied aantrekkelijker blijven.

Indiener vindt het onacceptabel dat aan de achterzijde een klein stukje binnenplaats dat al jarenlang de bestemming Detailhandel had, nu de bestemming Tuin krijgt. Dit terwijl elders aan de achterzijde van de Oude Prinsweg alle bebouwing en binnenplaatsen in het nieuwe plan zijn bestemd als Detailhandel en Wonen. Uitbreiding ten opzichte van het oude bestemmingsplan is niet gewenst zolang het evenwicht in de buurt daarbij niet is gebaat. Het kleine nog onbebouwde stukje grond met de bestemming Detailhandel schaadt echter niemand. Indiener ziet dit daarom graag teruggedraaid.

Indiener stelt dat de sfeer rondom het oude dorpse Bergen in leven moet blijven en sluit zich bovendien aan bij de zienswijzen van de Bewonersvereniging Bergen Centrum en van de bewoners van Oude Prinsweg 15, 17 en 19.

Beantwoording

Uitbreiding Fabels (blz. 57 ontwerpbestemmingsplan)

De uitbreiding wordt aanvaardbaar geacht. Het betreft een centrumgebied waar verschillende functies naast elkaar bestaan en waar een zekere mate van hinder aanvaardbaar wordt geacht. Het horecabedrijf is ingeschaald in categorie 1b van de Staat

van Horeca-activiteiten. Horeca uit categorie 1 is zeker in een centrumgebied aanvaardbaar tussen andere functies, waaronder (boven) woningen. Bovendien is specifiek akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan het gestelde in het Activiteitenbesluit. Het onderzoek is uitgevoerd op de juiste wijze. De gevelbelasting is maatgevend, hierbij wordt geen rekening gehouden met de ouderdom van woningen.

Voormalig postkantoor, Oude Prinsweg 23 (blz. 57 ontwerpbestemmingsplan)

- a. Met het bestemmingsplan wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van horeca conform de visie die is opgesteld voor het gebied. Er is daarom inderdaad een toename van horecaondernemingen mogelijk. De ontwikkeling van een horeca-inrichting in het voormalige postkantoor biedt een goede mogelijkheid voor herontwikkeling van het gebouw. De mening dat er sprake is van een overkill aan horeca wordt niet gedeeld.
- b. Zie beantwoording onder a.
- c. Van inklemming door twee horeca-inrichtingen is geen sprake aangezien het pand van inspreker wordt geflankeerd door een horeca-inrichting aan de ene zijde en detailhandel aan de andere zijde.
- d. De horeca-inrichting zal moeten voldoen aan het beleid en het toetsingskader ten aanzien van geluid. Overige zaken, zoals de aanwezigheid van een terras, worden geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening. De verwachtingen ten aanzien van geluidsoverlast worden niet gedeeld.
- e. Geluidbelasting van bedrijfsactiviteiten wordt individueel getoetst. Indien er sprake is van overschrijding van de grenswaarden wordt gekeken naar de bijdragen van overige bronnen in de omgeving. Het feit dat er meerdere horecabedrijven voorkomen leidt niet tot de conclusie dat er sprake is van een grotere geluidbelasting.
- f. Het plaatsen van fietsen en scooters op de openbare weg wordt niet gereguleerd door middel van het bestemmingsplan, er kan in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet op deze klacht worden ingegaan.

Kleinschaligheid (blz. 12, 2.3; blz. 61, 5.2.1. punt 6 ontwerpbestemmingsplan)

De gewenste kleinschaligheid worden middels het bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Er wordt slechts beperkt meegewerkt aan uitbreidingen/nieuwe ontwikkelingen. Bovendien waarborgt de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie en daaraan gekoppelde regels het gewenste karakter van het plangebied.

Eerste Bergensche Boekhandel

Het bedoelde stukje had in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Bedrijfserf detailhandel. Er bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van het bedoelde stukje binnen de bestemming Gemengd-1 met een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bestemming Gemengd-1 aan de achterzijde wordt uitgebreid zoals hierboven beschreven.

2.16. Indiener 16

Samenvatting

Kleine Dorpsstraat 4 (voorheen Palermo):

Indiener maakt bezwaar tegen de onvoldoende extra parkeergelegenheid (minimaal 1,5 plaats per bewoner) die zal worden gerealiseerd op redelijke afstand, waardoor onvoldoende parkeergelegenheid in de omgeving niet gegarandeerd zal blijven. De parkeerdruk is nu al te hoog, er wordt niet aan de gemeentelijke parkeernorm voldaan. Bewoners aan de Kleine

Dorpsstraat zullen hun auto zo dichtbij mogelijk neerzetten en het doorgaande verkeer zal, zeker op zaterdag, belemmerd worden.

Perceel Karel de Grotelaan 6:

Indiener maakt er bezwaar tegen als de huidige bestemming die een horecacategorie toestaat van de categorie 2 (of eventueel minder), niet gehandhaafd blijft. Door het gedoogbeleid dat is gevoerd mogen er geen rechten ontstaan. Omwonenden zouden daarmee een nadeel ondervinden van het voordeel dat de ondernemer een aantal jaar heeft mogen genieten. Indiener heeft in dit verband een aantal bedenkingen:

- a. Wordt het beschermd dorpsgezicht gehandhaafd?
- b. Uit- en aanbouw van een karakteristieke Noord-Hollandse Stolp is uit den boze gezien het open karakter wat een dergelijke stolp vergt.
- c. Hoe wordt een oplossing geboden voor de toename van verkeer en parkeerdruk in de buurt?
- d. Hoeveel overlast zal dit extra op gaan leveren? – Geluid vanuit de harde horecaonderneming, nachtelijk overlast door lawaai van bezoekers, weggrijpende auto's, toename vandalisme, in plaats van uitsluitend in het weekend deze overlast mogelijk de hele week.

Kleine Dorpsstraat 1: Restaurant Des te Groener

Indiener maakt er bezwaar tegen als de horecacategorie 1b en het kleinschalige karakter van dit pand niet gehandhaafd blijft. Indiener stelt hier dezelfde bedenkingen als die onder Karel de Grotelaan 6 zijn beschreven. In dit pand vond aanvankelijk geen horeca plaats en een ruimere bestemming past niet in het beschermd dorpsgezicht.

Voorts sluiten indieners zich aan bij de (overige) bezwaren en gronden zoals die zijn opgenomen in de zienswijze van de BBC.

Beantwoording

Kleine Dorpsstraat 2

Indiener stelt dat de gehanteerde parkeernorm voor de nieuwe woningen Kleine Dorpsstraat 2 te laag is. Er is uitgegaan van 1,3 pp en 1,7 pp per woning conform de normering voor goedkope en dure woningen in het parkeerbeleid van de gemeente Bergen. Voorts stelt indiener dat de parkeerplaatsen niet in de directe nabijheid van de locatie liggen. Het betreft hier echter een locatie in het centrum van Bergen, binnen het beschermd dorpsgezicht, waarbij niet verwacht mag worden dat parkeergelegenheid in de directe nabijheid van de woning aanwezig is. In dergelijke gebieden wordt een grotere loopafstand tot woningen aanvaardbaar geacht. Wanneer het parkeren het doorgaand verkeer belemmerd, wordt daar handhavend tegen opgetreden.

Perceel Karel de Grotelaan 6

De aspecten die in de zienswijze ten aanzien van dit perceel worden genoemd, zijn reeds behandeld/beantwoord bij zienswijze 2. Verwezen wordt dan ook naar de beantwoording onder 2.2.

Kleine Dorpsstraat 1: Restaurant Des te Groener

Voor de restaurantfunctie van dit pand is in 1997 vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend. Er is derhalve geen sprake van een illegale functie. Een zwaardere horecacategorie dan categorie 1 wordt ter plaatse niet toegestaan. Wel is er sprake van een zeer beperkte uitbreiding van het bouwvlak aan de voorzijde. Omdat deze

uitbreiding nog niet werd genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan als ontwikkeling, zal dit alsnog worden gedaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De toelichting van het bestemmingsplan wordt echter aangepast in zoverre dat de beperkte uitbreiding van het bouwvlak aan de Kleine Dorpsstraat 1 in de toelichting zal worden beschreven.

2.17. Indiener 17

Samenvatting

Indiener heeft bezwaar tegen het wijzigen van de bestemmingen op het perceel Oude Prinsweg 15 en Oude Prinsweg 13. Daarnaast tekent men bezwaar aan tegen de bestemmingswijziging van het voormalige postkantoor aan vóór- en achterzijde, evenals de kap van de monumentale bomen aan de achterzijde van genoemd pand. Alsmede tegen de voorgestelde uitbreiding aan de achterzijde van het pand Oude Prinsweg 9. Deze laatstgenoemde bezwaren worden verwoord in het gezamenlijk schrijven van de bewoners van de Oude Prinsweg. Indiener wil daar nog aan toevoegen dat de betrekkelijke rust die zij nu achter hun pand ervaren, verloren zal gaan als ook achter Oude Prinsweg 9 een terras gerealiseerd zal worden.

Oude Prinsweg 15

Het verzoek is om de bestemming van de woning van indiener niet te veranderen. Indiener hecht waarde aan het behoud van de groene en ongestructureerde achterzijde in dit gedeelte van de Oude Prinsweg, dit is medebepalend voor het karakter van de oude dorpskern. Aantasting daarvan wordt als ongewenst beschouwd.

Oude Prinsweg 13

Indiener heeft bezwaar tegen de uitbreiding van het pand aan de Oude Prinsweg 13 vanwege het niet behouden van de structuur van de oude dorpskern. Het pand is in 1990 al met 7 m verlengd, een verdere uitbouw acht indiener onwenselijk in verband met het verlies van de oorspronkelijke structuur. Bovendien zal er hierdoor meer openbare ruimte verloren gaan waardoor indiener bijna geen zicht meer heeft op de groenstructuur. Indiener is tevens bang dat de privacy verloren zal gaan.

Het bestemmingsplan met de titel 'Beschermd Dorpsgezicht' is een 'conserverend plan'. Hierbij zou de bestaande situatie moeten worden vastgelegd en geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Hiervan vindt de indiener niets terug. Indiener vraagt om de huidige situatie te handhaven.

Beantwoording

Voor zover de zienswijze betrekking heeft het perceel Oude prinsweg 9 wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.12.

Voor wat betreft de bestemming van de Oude Prinsweg 15 wordt opgemerkt dat in het nieuwe bestemmingsplan zo goed mogelijk is getracht aan te sluiten op het oude bestemmingsplan binnen de nieuwe gehanteerde systematiek. De bestemming Detailhandel uit het vigerende bestemmingsplan is gewijzigd in de bestemming Gemengd-1, waarbij op de begane grond detailhandel en op de verdieping wonen is toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan aan de achterzijde de bestemming Bedrijfserf Detailhandel voor een gedeelte opgenomen. Deze bestemming komt niet langer voor, maar is in het nieuwe

bestemmingsplan vertaald door het opnemen van de bestemming Gemegd-1 met een lagere toegestane hoogte dan de hoofdbebouwing. De omvang en situering van het 'bedrijfserf' is enigszins gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Getracht is recht te doen aan de bestaande situatie. Er bestaat bij nader inzien geen bezwaar tegen het exact overnemen van de locatie van het 'bedrijfserf'. De overige gronden aan de achterzijde houden de bestemming Tuin. Overigens staat het indiener vrij wel of geen gebruik te maken van geboden bouwmogelijkheden op het achtererf.

Voor wat betreft het perceel Oude Prinsweg 13 wordt opgemerkt dat een initiatief tot uitbreiding bij de gemeente is ingediend. De ontwikkeling/uitbreiding wordt beschreven en onderbouwd in de toelichting. Het karakter van het beschermd dorpsgezicht wordt door de uitbreiding aan de achterzijde niet aangetast. De karakteristieke ruimte tussen de hoofdgebouwen ter plaatse (zogenaamde stegen) blijft ter plaatse gehandhaafd. Bovendien blijft een fors gedeelte van het perceel aan de achterzijde bestemd als Tuin waarop geen bebouwing is toegestaan. Vanuit de tuin van indiener blijft er voldoende zicht op de groenstrook.

Tot slot wordt in de toelichting voldoende uiteengezet dat het bestemmingsplan weliswaar hoofdzakelijk conserverend van aard is, maar dat enkele (beperkte) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat het gedeelte van het bouwvlak aan de Oude Prinsweg 15 met een lagere toegestane hoogte dan het hoofdgebouw exact wordt afgestemd op het 'bedrijfserf' uit het vigerende bestemmingsplan.

2.18. Indiener 18

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de grens van het Beschermd Dorpsgezicht. Op pagina 41 van de toelichting staat dat vanwege de aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht het gebied is uitgesloten van vergunningvrij bouwen en dat in alle gevallen een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, die vervolgens wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Dit staat haaks op het ontvangen antwoord in de Nota van beantwoording I&O waarin staat dat het opnemen van de percelen in dit bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de gebruik- en bouwmogelijkheden van de percelen. Gezien de ervaring met de gemeente Bergen bij het aanvragen van een vergunning is het voor indiener onaanvaardbaar om de uitbreiding van Beschermd Dorpsgezicht toe te staan.

Het bouwwerk op het perceel van indiener heeft een hogere goot- en nokhoogte, die op goedgekeurde bouwaanvragen staan. Hierdoor voorziet indiener problemen in de toekomst bij eventuele nieuwe ver- en bouwaanvragen. Het beschermde gedeelte van 2 m achter de voorgevel is altijd in acht genomen en door een ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht kenbaar gemaakt bij eerdere bouwaanvragen voor dakkapellen.

Indiener heeft geen vertrouwen in de nieuwe manier van plannen maken en ziet veel administratieve rompslomp op zich afkomen. De aanwijzing van toenmalig minister van VROM betrof alleen de voorgevels. Indiener vraagt dan ook om het daarbij te laten en is voorstander van de aanwijzing om Bergen Centrum – Beschermd Dorpsgezicht op 2 m achter

de gevellijn te zetten. De perceelsgrens als nieuwe norm vindt indiener daarom onacceptabel.

Indiener maakt voorts bezwaar tegen het feit dat rondom de Ruïnekerk een dwaalgebied en ten noorden van Vanillia een kernwinkelgebied moet komen. Met een benoeming tot dwaalgebied wordt indiener in een economische achterstandspositie gemanoeuvreed. Dit wordt versterkt door de afknijpende werking van het verkeer, waar indiener deels afhankelijk van is. Ketenachtige winkels worden juist aangetrokken in plaats van tegen gehouden door de belemmering van de verkeersstromen door het beschermd dorpsgezicht, aldus indiener.

Het parkeerterrein Dorpsstraat is nu al overbelast. Indiener legt voor om het terrein tussen de Berkenlaan en het Kerkepad op korte termijn als parkeerterrein c.q. doorsteek Prinsesselaan/ Hoflaan in te richten. Dit is ook handig voor de bewoners van de Merelhof. Indiener maakt daarnaast bezwaar tegen het autovrij maken van de straten om de Ruïnekerk voor het aanwezige (?) winkelende publiek. Er is nooit onderzoek gedaan naar de vervoersmiddelen van het kopende publiek. Er wordt alleen uitgegaan van de voetgangers die er meestal niet of te weinig zijn.

Indiener is tegen de benaming Ruïneplein, welk uit de straten Breelaan, Raadhuisstraat en Oude Prinsweg bestaat. De juiste benaming Plein is tussen de muren en de kerk. Indiener meent dat de verandering naar Ruïneplein een toekomstig argument behelst voor het feit dat dit plein autovrij moet zijn.

Bij hoofdstuk 5 Planuitgangspunten moet uitgegaan worden van de feitelijke gegevens dat de zaterdagmarkt naar het Plein is verplaatst in verband met de herinrichting en dat de winkeliers in het zuidelijke gedeelte betere omzetten hadden. Indiener constateert dat de markt niet past rondom de Ruïnekerk.

De noodzaak om de markt te verplaatsen van de Kleine Dorpsstraat naar rondom de Ruïnekerk vanwege brandveiligheid vindt indiener zeer bevreemdend. Indiener vraagt zich daarom af hoe de brandweer nu bij het Sterkenhuis, het voormalig postkantoor, van Welsenese, Smodzy en de Kleine Prins komt, ingeval van brand. Indiener stelt dat de markt niets te maken heeft met het bestemmingsplan Bergen Centrum – Beschermd Dorpsgezicht. Tevens vindt indiener dat het aantal zomermarkten naar 1 moet worden teruggebracht. De pseudokunstmarkt van donderdag en de zaterdagmarkt kunnen op het Plein, zie hiervoor het unanieme besluit van de Gemeenteraad van april 2005 dat nooit is uitgevoerd.

Bij de winkeliers aan de zuidkant is grote ergernis over het parkeren van de markt mensen op het parkeerterrein Dorpsstraat. Er is afgesproken dat deze auto's niet op het parkeerterrein van de Dorpsstraat maar elders geparkeerd zouden worden.

Beantwoording

Er is sprake van een misverstand voor wat betreft het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De gemeente breidt dit gebied met het nieuwe bestemmingsplan niet uit. De gemeente is daartoe ook niet bevoegd omdat een beschermd dorpsgezicht van rijkswege wordt aangewezen. Op plankaart 3 behorende bij het bestemmingsplan is het van rijkswege als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Binnen dit gebied gelden aanvullende bouw- en andere regels. Alleen het voorste gedeelte van het perceel van indiener is binnen dit gebied gelegen. Het gaat hier overigens wel een om een gedeelte dat zich verder strekt dan 2m achter de voorgevel. Niet duidelijk is waar die 2m op is gebaseerd. De aanwijzing voor beschermd dorpsgezicht geldt voor het gehele gebied dat van rijkswege is aangewezen en niet alleen voor de voorgevels. Zoals gezegd maakt het perceel van indiener slechts gedeeltelijk deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Wel is het gehele perceel binnen het

bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat een bij elkaar behorend perceel in twee bestemmingsplannen valt. De aanvullende regels vanwege het beschermd dorpsgezicht gelden uitsluitend voor het gedeelte dat deel uitmaakt van het van rijkswege aangewezen gebied.

De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte voor het perceel van indiener zijn hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan. Gebleken is dat de feitelijke aanwezige en vergunde hoogten gedeeltelijk anders zijn. Een en ander wordt in het bestemmingsplan aangepast.

De beschrijving van dwaalgebied in de toelichting van het bestemmingsplan is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelstructuurvisie; in zoverre is het bestemmingsplan volgend. In het bestemmingsplan is de bestaande detailhandel overigens positief bestemd zodat uit de typering als dwaalmilieu in het bestemmingsplan geen consequenties voor het perceel van indiener voortvloeien. Evenmin wordt in de juridische regeling (plankaart en planregels) ingegaan op de verkeerssituatie/verkeersmaatregelen. De openbare weg heeft de bestemming Verkeer. Verkeersmaatregelen worden in of met een bestemmingsplan niet genomen.

De in hoofdstuk 5 onder het kopje 'overig' opgenomen beschrijving ten aanzien van de markt is niet bedoeld als besluitvorming ten aanzien van de locatie van de markt. Terecht maakt indiener op dat dit niet thuishoort in een bestemmingsplan. Bedoeld is om aan te geven dat de het terrein rondom de ruinekerk en de openbare ruimte in voorkomende gevallen ook voor andere functies worden gebruikt. De passages over de markt zullen om misverstanden te voorkomen, worden verwijderd.

De benaming Ruïneplein is opgenomen om onderscheid in de beschrijvingen te maken met het Plein. Hieruit mogen verder geen conclusies worden getrokken ten aanzien van het wel of niet autovrij maken.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de passages in de toelichting over de markt wordt verwijderd/aangepast en op de plankaart worden goot- en bouwhoogten aangepast aan de feitelijke aanwezige en vergunde situatie.

2.19. Indiener 19

Samenvatting

Discotheek ChaCha, Karel de Grotelaan 6

- a. Indiener woont naast de discotheek en geeft kort de geschiedenis en totstandkoming van restaurant en later discotheek weer. Hierin geeft indiener aan dat er al jaren overlast bestaat in verband met geluidsoverlast en dergelijke. Verschillende keren heeft de MRA metingen gedaan, maar overlast neemt telkenmale weer toe.
- b. Indiener geeft aan dat er op dit moment nog steeds sprake is van geluidsoverlast, isolatiemaatregelen helpen niet en bezoekers lopen vaak schreeuwend over straat na sluitingstijd. De politie geeft aan dat alleen de raad hier iets aan kan doen. Indiener maakt bezwaar tegen het legaliseren van de functie door dezelfde raad en stelt dat de situatie al jarenlang wordt gedoogd. Indiener gaat dit aanvechten mocht het doorgaan.
- c. Gemeente gaat volgens indiener voorbij aan het feit dat Cha Cha illegaal gebruik maakt van het pand als discotheek. Er ligt een handhavingsverzoek bij de bestuursrechter. Onder huidige horecabedrijven dient te worden verstaan de bedrijven die strak volgens de

- nu geldende bestemming mogen bestaan. Bovendien is het geval van Cha Cha sprake van zware horeca dat alleen in daarvoor aangewezen gebieden mag voorkomen. Cha Cha ligt midden in een woongebied.
- d. In het kader van een goede ruimtelijke ordening behoort de totale overlast in de omgeving van het gebied te worden gewogen. De vele vormen van overlast 's nachts, uitbreiding van de toelatingstijdstippen en de vestiging van verschillende andere horecagelegenheden in de omgeving zorgen alleen maar voor meer overlast. Er is niet gekeken naar een mogelijk alternatief voor een discotheek in Bergen, bijvoorbeeld zoals geopperd bij het Anematerrein. De raad stelt bovendien in juni 2010 dat het ontoelaatbaar is om Bergen Centrum als uitgaansgebied met een horecagelegenheid H3 te bestemmen en dat de gemeente een proactieve rol moet spelen in het omzetten naar een gewenste bestemming. Met de motie om 'de diversiteit van het horeca-aanbod te versterken en een discotheek te handhaven' beslist de raad anders dan het raadsvoorstel zoals hierboven. Bij deze afweging is een door de raad opgedragen onderzoek echter niet meegenomen en tevens niet uitgevoerd. Dit had moeten gebeuren voordat het bestemmingsplan ter visie werd gelegd. Dit nagelaten te hebben heeft de gemeente gehandeld in strijd met het vereiste van zorgvuldigheid.
- e. Door de oude woningen dient bij het toetsen van de geluidsoverlast die in de woning kan optreden uitgegaan te worden van de mate van geluidsoverlast op een bepaald tijdstip in de woning. Daarnaast is het van belang te weten waar wordt gemeten, en op welk tijdstip.
- f. Wat betreft de uitbreiding van Cha Cha wordt uitgegaan van het verdwijnen van de huidige entree en realisatie van een nieuwe. Hiertegen heeft indiener bezwaar en betwijfelt of de opgenomen mogelijkheid in de verdere procedure stand houdt. De geluidkundige situatie dient daarom uit te gaan van de huidige situatie. De oppervlakte met betrekking tot Cha Cha kloppen niet. De huidige oppervlakte bedraagt ongeveer 300 m² waarvan het meest zuidelijke deel, circa 40 m² en in gebruik als woonruimte voorheen, illegaal als uitbreiding van de discotheek in gebruik is genomen. De totale oppervlakte komt op 354 m² inclusief de uitbreiding aan de westzijde (50 m², t.b.v. de nieuwe entree).
Indiener stelt dat uitbreiding resulteert in een toename van de capaciteit en daarmee de overlast. Volgens de normen van de gemeente hoort een horeca-3 inrichting niet thuis in een woonomgeving, uitbreiding dient daarom ook niet te worden toegestaan. De huidige entree kan ook binnen de contouren worden aangepast. Er bestaat daarnaast geen zekerheid dat uitbreiding (uitsluitend) ten behoeve van de entree zal dienen. Bovendien kan met artikel 9.3 uitbreiding van het pand toegestaan worden, dit artikel dient daarom geschrapt te worden.
Aangezien het voor indiener onduidelijk is wat het maximale effect is van de 75% bebouwing bij de uitbreidingsmogelijkheid, dient indiener hier een bezwaar tegen in. Indien hiermee een categorie 2 bedrijf mogelijk wordt, is dit in strijd met de uitgangspunten van de horecanota. De gemeente dient bestemmingsplannen te handhaven en illegaal gebruik niet te belonen.
- g. Het Beeldkwaliteitsplan dient als zodanig te worden aangepast dat het pand van ChaCha in orde 3 moet worden geplaatst gezien de unieke ligging, karakter en geringe inspanning om het pand haar oude glorie terug te geven. Volgens het BKP vallen de rode en groene zichtlijnen daarnaast precies samen bij het pand Karel de Grotelaan 6.
- h. In het bestemmingsplan ontbreekt een algemeen verbod om gronden, bouwwerken en gebouwen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierdoor kan strijdig gebruik niet worden tegengegaan. Dit is in strijd met art. 10 WRO en/of artikel 12 BRO en is in strijd met de rechtszekerheid.
- i. Met artikel 9.5 is middels een omgevingsvergunning 1 horecacategorie hoger toegestaan dan voorgeschreven. Hiermee wordt de rechtszekerheid van bewoners aangetast.

- Hierdoor zou een grote categorie 2 inrichting kunnen worden toegestaan ter plaatse van Cha Cha. Dit is onaanvaardbaar vindt indiener.
- j. Met het positief bestemmen van Cha Cha als horeca categorie 3 zullen planschadeclaims worden ingediend. De gemeente zou hiermee aanzienlijke risico's nemen welke niet zijn afgedekt. Daarnaast moet de gemeente in dit geval financieel risico nemen in verband met de parkeernormen. De wijze waarop hierin wordt voorzien, ook met uitbreiding, is niet aangegeven. Een overeenkomst met de ontwikkelaar ontbreekt in deze.
 - k. Het pand Karel de Grotelaan 6 is opgenomen als beeldbepalende stolp. Qua ligging en vormgeving is het pand uniek te noemen. Het illegale gebruik als discotheek heeft ook aan de uitstraling van het pand geen goed gedaan. Door het pand een andere bestemming te geven kan het pand weer zijn oude allure terugkrijgen. Daarnaast valt het indiener op dat de aanduiding 'Cultuurhistorische waarde' niet het gehele deel van het perceel Karel de Grotelaan 6s betreft. Dit gedeelte hoort bij de stolp en dient de aanduiding tevens te verkrijgen.
 - l. De bouwvergunning van de woning naast de discotheek op 6s heeft de gemeente ingetrokken. Er is daardoor ten onrechte gesteld in het plan dat de vergunning als zodanig in het bestemmingsplan is overgenomen. De maatvoering is daardoor aanzienlijk verruimd. Indiener stelt dat de eigenaar voor de zoveelste keer via de achterweg tegemoet wordt gekomen door hem de gelegenheid te bieden te bouwen. De bestaande historische verhoudingen tussen stolp, boerenwoning en erf gaan hiermee verloren. Het wederkerigheidsprincipe, namelijk dat bedrijven in de situatie worden gebracht dat strijdigheid wordt vergroot, is hier aan de orde. Het toelaten van een woning naast een discotheek gaat namelijk in tegen de uitgangspunten.
 - m. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is niet conform het nog geldende bestemmingsplan. Bovendien is de grens niet geheel logisch omdat deze schuin door het perceel Karel de Grotelaan 6s loopt.
 - n. De waardevolle lindeboom op de noordgrens van het perceel Karel de Grotelaan 6s dient als monumentaal te worden gezien. Hiervoor dient volgens indiener een aanduiding voor te worden opgenomen.
Daarnaast dient opgenomen te worden dat bij de bestemming horeca het verboden is de onbebouwde terreinen (tuin) te gebruiken als terras. In ieder geval conform de horecanota voor de locatie van Cha Cha.

Groenstrook achterkant Postkantoor

De groenstrook aan de achterzijde van het postkantoor is niet meer aangegeven op de verbeelding. In het groenplan staat hier duidelijk een groene strook. Deze dient gehandhaafd te blijven.

Indiener sluit aan bij de door de Bewonersvereniging ingediende zienswijze voor zover deze afwijkt van onderliggende zienswijze.

Beantwoording

Voor de beantwoording van de zienswijze met betrekking Cha Cha aan de Karel Grotelaan 6 wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.2 en voor het overige naar 2.13. Aanvullend wordt ten aanzien van punt g opgemerkt dat het Beeldkwaliteitplan is opgesteld door een deskundige en getoetst door de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit zodat geen aanleiding wordt gezien het plan voor wat betreft het pand Karel de Grotelaan 6 aan te passen. Overigens wordt opgemerkt dat het pand middels de aanduiding 'karakteristiek' en de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie voldoende wordt beschermd.

Voor wat betreft de groenstrook wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan zal worden aangepast in die zin dat voor de betreffende strook de bestemming Groen wederom wordt opgenomen.

Conclusie

Verwezen wordt naar de conclusie onder 2.2.

2.20. Nedralux BV en De Admiraliteit Holding BV, Rhijnvis Feithlaan 150, 1813 KV Alkmaar

Samenvatting

De gronden die worden aangemerkt als achterzijde Breelaan 3 hadden in het voorontwerp de bestemming Gemengd 1 met een aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'. Naar aanleiding van de reacties hierop is een alternatieve invulling voorgelegd (bijlage 1 bij de zienswijze) aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC). De BBC kan zich vinden in de alternatieve invulling van de locatie met een winkelfunctie op de begane grond en daarboven woningen (bijlage 2 bij de zienswijze). Wel zouden zij graag zien dat met de goot- en nokhoogte wordt aangesloten op het voorontwerpbestemmingsplan. De verandering van de bestemming wilde indiener in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zien hebben, dit is echter niet gelukt. Daarom het verzoek om vóór vaststelling het bestemmingsplan aan te passen, wat ook door de gemeente is aangegeven. De goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 9 m en de contour van het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan sluit meer aan op de door indiener gewenste invulling dan hetgeen nu is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. De oplopende goot- en nokhoogte, vooral in de tweede ring rondom de Ruinekerk, sluit goed aan op het bouwplan. De hoogte, aangehouden in het bouwplan, sluit goed aan op de hoogte van het tegenoverliggende appartementengebouw Breelaan 5-11. Omdat de goot- en nokhoogte van het voormalige postkantoor respectievelijk 7 en 10 m is, zal het bouwplan niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte rondom de Ruinekerk volgens indiener. In bijlage 3 van de zienswijze is situatie opgenomen zoals gewenst. De invulling van het pand als winkelfunctie is niet de economisch meest voordelige. Het bouwplan met winkels en woningen is alleen economisch uitvoerbaar als er boven de winkelfunctie sprake kan zijn van twee volwaardige woonlagen. Verzocht wordt daarom om het bouwvlak aan te laten sluiten op Breelaan 3 en een goot- en nokhoogte op te nemen van respectievelijk 7 en 12 m, conform de meegezonden bijlage.

Beantwoording

Uit de zienswijze blijkt dat indiener voornemens is uitsluitend nog detailhandel met bovenwoningen wenst te realiseren en dat horeca niet langer aan de orde is. Dit geldt uitsluitend voor het gedeelte grenzend aan de Breelaan (achterzijde voormalige postkantoor) en niet voor Oude Prinsweg 23. Gelet op de diverse ingediende zienswijzen waarbij horeca niet wenselijk wordt geacht, kan de gemeente zich vinden in de alternatieve invulling.

Voorts wordt verzocht in de zienswijze het bouwvlak voor het gedeelte aan de Breelaan te vergroten en de goot- en bouwhoogte te verhogen tot 7m respectievelijk 12m. Gesteld wordt dat een zodanige invulling beter aansluit bij de bouw mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is echter minder breed en de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 7m respectievelijk 9m in het vigerende bestemmingsplan. Verbreding van het bouwvlak (tot aan het bouwvlak/gebouw Breelaan 3) wordt niet wenselijk geacht omdat een massale gesloten bebouwingwand ter plaatse uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is en het wenselijk is het doorzicht te behouden. Met een verhoging van de goot- en bouwhoogte tot de goot- en bouwhoogte uit het

vigerende bestemmingsplan kan worden ingestemd. Verdere verhoging wordt ongewenst geacht gelet op het direct naastgelegen pand.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. De aanduiding voor horeca aan de achterzijde van het voormalige postkantoor, grenzend aan de Breelaan, wordt verwijderd, de goot- en bouwhoogte van het betreffende bouwvlak wordt gewijzigd naar 7m en 9m.

2.21. Indiener 21

Samenvatting

Indiener ziet parkeerproblemen ontstaan door de diverse plannen rondom het oude pand Palermo. Daarnaast is er geen plaats meer voor groenvoorzieningen en heeft indiener bezwaar tegen de hoogte van het uiteindelijke pand.

Daarnaast wil indiener graag schriftelijk op de hoogte worden gesteld wat betreft de ontwikkelingen in de toekomst.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 22 (zie hierna 2.22). Het bestemmingsplan wordt voorts via de gebruikelijke publicatie kenbaar gemaakt. Dit geldt ook voor een in een latere fase aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.22. Indiener 22

Samenvatting

Indiener geeft een aantal punten tot nadenken over de locatie Palermo/ Kleine Dorpsstraat aan in de zienswijze:

- a. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met voldoende parkeerruimte. Er zijn nu vier plaatsen voor zes appartementen. Beloofd was een ondergrondse parkeerplaats te bouwen bij het nieuwe complex.
- b. Er is geen rekening gehouden met teveel overlast door het aantal nieuwe bewoners op een beperkte ruimte (fietsen, containers, in- en uitloop).
- c. Er is geen rekening gehouden met groenvoorziening.
- d. De afstand tot de bestaande appartementen is te klein. Men kan nu bij elkaar naar binnen kijken. Privacy is hiermee in het geding voor de bestaande panden Kleine Dorpsstraat 6, 8 en 10.
- e. Er is geen rekening gehouden met de hoogte van het nieuwe appartementencomplex, dat neerkomt op 12 m waardoor indiener afgesloten zit en op een blok beton neerkijkt, dit beschouwt indiener als het belangrijkste argument.
- f. Er komt geen zonlicht of luchtruim binnen.
- g. Overbelasting via te kleine, niet aangepaste wegen naar de plaats van bestemming. De wegen zijn nu al overbelast en te smal en te druk.
- h. Overbelasting van de Fransche steeg.
- i. Waardevermindering van de huizen en appartementen rondom Palermo. Er wordt namelijk geen ruimte gegeven voor een open en mooi zicht.

Verzocht wordt voorts om rechtstreeks contact op te nemen met de in de zienswijze genoemde persoon.

Beantwoording

Ter plaatse van de voormalige discotheek Palermo is een nieuwbouwplan voorzien voor appartementen. Ter plaatse zal voor eigenaren en omwonenden in de omgeving een verandering van de situatie plaatsvinden. In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor een horecabedrijf. Het bouwvlak voor het nieuwe appartementengebouw is beperkt groter dan het bouwvlak voor het horecabedrijf in het vigerende bestemmingsplan. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn echter hoger dan in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is sprake van een maximale goothoogte van 3m en een maximale bouwhoogte van 7m. Bovendien zal het gebruik uiteraard veranderen. Een horecabedrijf zal met name in de avond en in het weekend consequenties hebben voor het woongenot in de omgeving. Het wonen is een meer rustige functie, maar het gebruik is intensiever. Ondanks de veranderingen is de gemeente van mening dat het bouwplan aanvaardbaar is. De volgende argumenten zijn daarbij van belang.

- Er is sprake van een dichtbebouwd centrumgebied waarbij het naast elkaar bestaan van verschillende functies op korte afstand van elkaar kenmerkend is en derhalve ook in deze situatie aanvaardbaar wordt geacht.
- Uit stedenbouwkundig oogpunt voegt het nieuwe gebouw zich in de omgeving. De Welstandscommissie en de Commissie Cultuurhistorische Kwaliteit hebben het bouwplan positief beoordeeld.
- Onaanvaardbare aantasting van de privacy van bewoners aan de evenzijde van de Kleine Dorpsstraat is naar het oordeel van de gemeente niet aan de orde. De afstand tussen de ontwikkeling en de woningen is een gebruikelijke afstand binnen bebouwd gebied. Het bouwplan kan zodanig worden vormgegeven dat rechtstreeks zicht in de woonvertrekken van omliggende woningen niet aan de orde is.
- Zonlichtvermindering/schaduwwerking als gevolg van de hogere bebouwing is beperkt aan de orde. Voor de percelen aan de evenzijde van de Kleine Dorpsstraat, zal er gelet op de ligging van de woningen ten zuiden van de locatie geen sprake zijn van onevenredige schaduwwerking.
- De parkeerbehoefte van de geplande 11 woningen is onderzocht, waarbij tevens de parkeerbehoefte van de voormalige functie is verrekend. Met de initiatiefnemer is/zal een overeenkomst worden afgesloten waarin een bijdrage ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeerruimte wordt afgesproken.

Het bestemmingsplan wordt voorts via de gebruikelijke publicatie kenbaar gemaakt. Dit geldt ook voor een in een latere fase aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt derhalve niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

55

Tijdens de ter visielegging is gebleken dat ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan om verschillende redenen gewenst zijn. Hieronder wordt aangegeven om welke wijzigingen het gaat.

Plankaart

- Op het perceel Kleine Dorpsstraat 5 wordt de aanduiding (w) opgenomen. Dit houdt in dat ter plaatse ook op de begane grond gewoon mag worden. Feitelijk wordt de begane grond van het pand gebruikt als makelaarskantoor, maar het perceel had in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Bovendien wordt de bestemming van een klein gedeelte van het perceel gewijzigd van Gemengd-1 naar Gemengd-2 conform de rest van het perceel.
- De goot- en bouwhoogte op het perceel Kerkepad 1 wordt aangepast van 3/4 naar 3/8. Op deze wijze kan een kap worden gerealiseerd zoals ook bij de aangrenzende woning het geval is.

Regels

- De formulering van artikel 18.3.2. is niet geheel juist en wordt verbeterd, bovendien wordt de bepaling zodanig aangepast dat er geen sprake dient te zijn van positief advies maar van een advies, zodat het college de bevoegdheid houdt om van het advies af te wijken.
- Voor de duidelijkheid wordt binnen de planregels bepaald (bestemming Verkeer en Gemengd-1) dat ondergrondse parkeergarages en toegangen daartoe zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

Toelichting

- In de toelichting wordt hetgeen is gesteld over het rioleringsstelsel verbeterd/geactualiseerd.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke aanpassingen op basis van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen bij vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Voor de overzichtelijkheid is een onderscheid gemaakt naar de aanpassingen op de plankaarten (verbeelding), in de regels en in de toelichting.

Plankaart

- De bestemming Groen wordt toegekend aan het terrein rondom de Ruinekerk (binnen de muren).
- De aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen op het perceel Raadhuisstraat 2.
- De groenstrook achter het voormalige postkantoor wordt voorzien van de bestemming Groen.
- De bestemming Groen ter plaatse van de voormalige boom op de parkeerplaats aan de Breelaan wordt verwijderd.
- De aanduiding (w) ter plaatse van het pand Oude Prinsweg 25 wordt op de analoge kaart verkleind.
- Het gedeelte van het gebouwtje op het plein dat dient als luchtuitlaat van de onderliggende parkeergarage wordt voorzien van de bestemming Verkeer (met bouwvlak).
- Het bestemmingsplangebied wordt verkleind. Het gedeelte met de bestemming Gemengd-1 gelegen voor het garagebedrijf aan het Plein wordt uit het bestemmingsplangebied verwijderd.
- De ingang naar de parkeergarage en de verbinding vanaf het Plein worden voorzien van de bestemming Verkeer.
- Ter plaatse van de geplande geluidssluis bij Cha Cha wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-geluidssluis' toegevoegd.
- Ter plaatse van het perceel Kleine Dorpsstraat 1 wordt een afzonderlijk bouwvlak opgenomen.
- Aan de Karel de Grotelaan (noordzijde) wordt de bestemming Gemengd-1 gelet op de feitelijke situatie voor een klein gedeelte aangepast naar Verkeer. Het kleine gedeelte met de bestemming Tuin in het verlengde van de bebouwing wordt binnen het bouwvlak van de bestemming Gemengd-1 opgenomen.
- De begrenzingen van de aanduiding karakteristiek worden voor de verschillende op de kaart opgenomen.
- De aanduiding (dv) wordt van het pand Kerkstraat 3 verwijderd.
- Ter plaatse van het perceel Oude Prinsweg 11 wordt de bestemming Gemengd-1 uitgebreid aan de achterzijde (conform het vigerende bestemmingsplan).
- Ter plaatse van het perceel Oude Prinsweg 15 wordt de bestemming Gemengd-1 aan de achterzijde verkleind conform het vigerende bestemmingsplan.
- Ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 5 wordt de aanduiding (w) opgenomen en wordt voor een klein gedeelte van het perceel de bestemming Gemengd-1 gewijzigd naar Gemengd-2.

- Ter plaatse van het perceel Hoflaan 1 wordt het bouwvlak uitgebreid, worden de toegestane hoogten aangepast, wordt de begrenzing van de aanduiding 'parkeerterrein' verruimd, wordt de erker binnen het bouwvlak opgenomen, wordt de aanduiding (bw) toegevoegd en wordt een aanduiding binnen de bestemming Tuin opgenomen om een bijgebouw van maximaal 20m² met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 3m /5m toe te staan.
- Voor het perceel achter het voormalige postkantoor, grenzend aan de Breelaan, wordt de aanduiding ten behoeve van horeca verwijderd en wordt de goot- en bouwhoogte aangepast naar 7m/9m.
- Ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 12 worden de goot- en bouwhoogten aangepast aan de verleende vergunningen (aanpassing deels naar 4m/8,5m en geheel achter op het perceel naar 3m/6,5m).
- Ter plaatse van het perceel Kerkepad 1 wordt de bouwhoogte aangepast naar 8m.
- Ter plaatse van de woning Karel de Grotelaan 6s wordt de goot- en bouwhoogte aangepast naar 3m/5,5m.
- Ter plaatse van het pand Oude Prinsweg 23 (voormalige postkantoor) wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' opgenomen om ter plaatse horeca op de verdieping toe te staan.

Regels

- Binnen de bestemming Groen wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'evenementen' ; evenementen zijn toegestaan. Deze bepaling wordt uit artikel Maatschappelijk verwijderd.
- In artikel 11 Maatschappelijk wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel is toegestaan.
- In artikel 13 Verkeer wordt bepaald dat gebouwen anders dan nutsvoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen een aangegeven bouwvlak en met inachtneming van de aangegeven goot- en bouwhoogte.
- Ter plaatse van de geplande geluidssluis bij Cha Cha wordt de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-geluidssluis' toegevoegd waarbij wordt bepaald dat ter plaatse uitsluitend een entree/geluidssluis is toegestaan.
- De formulering van artikel 18.3.2. wordt verbeterd en bovendien wordt de bepaling zodanig aangepast dat er geen sprake dient te zijn van positief advies maar van een advies, zodat het college de bevoegdheid houdt om van het advies af te wijken.
- Binnen de planregels wordt bepaald (bestemming Verkeer en Gemengd-1) dat ondergrondse parkeergarages en toegangen daartoe zijn toegestaan buiten het bouwvlak.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9 wordt als wijzigingsregel toegevoegd dat voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen.
- Aan de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid in de artikelen 22 en 23 wordt toegevoegd dat alvorens wordt overgegaan tot afwijking danwel wijziging advies wordt gevraagd aan de Commissie Cultuurhistorische kwaliteit.
- Binnen de bestemming Tuin wordt bepaald ter plaatse van de specifieke aanduiding een bijgebouw is toegestaan van ten hoogste 20m² en met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 3m/5m.
- Binnen de bestemming Kantoor wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan.

Toelichting

- In bijlage 2 'Toelichting op de aanwijzing' wordt de volledige bijbehorende kaart opgenomen.

- In de toelichting wordt een onderbouwing opgenomen voor de aanvaardbaarheid van de beperkte uitbreiding aan de voorzijde van het pand Kleine Dorpsstraat 1. Bovendien wordt de naamgeving van de horecagelegenheid gewijzigd in Dja Djan.
- In paragraaf 2.7. alsook in andere tekstgedeelten zal voor het woord postkantoor het woord 'voormalig' worden toegevoegd.
- In de toelichting (hoofdstuk 5) wordt toegelicht dat ter plaatse van Cha Cha in de huidige situatie geen sprake is van een legale situatie, maar dat de situatie middels onderhavig bestemmingsplan wordt gelegaliseerd.
- Het beschreven beleidskader in de toelichting wordt daar waar nodig geactualiseerd.
- In zowel de waterparagraaf als de verkeersparagraaf worden enkele aanpassingen gedaan, waarbij er voor is gekozen om de teksten te veralgemenisering vanwege het ontbreken van een directe betekenis voor het bestemmingsplan.
- In de toelichting wordt de parkeerberekening geactualiseerd/verbeterd.
- De passages in de toelichting over de markt worden verwijderd/aangepast
- In hoofdstuk 8 worden de data waarop inspraak en overleg hebben plaatsgevonden toegevoegd.
- In paragraaf 6.3.7. wordt het woord 'behagen' aangepast in 'bedragen'.
- De toelichting wordt daar waar nodig anderszins aangepast aan de hand van de aanpassingen van de plankaart en regels