gemeente BERGEN

Oplegnotitie bij bestemmingsplan Bergen-Centrum Beschermd Dorpsgezicht

Aan de raad ten behoeve van de raadsvergadering van 11 oktober 2011

Bijgaande notitie wordt geschreven naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht, de nota zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen tijdens de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen van 28 juni 2011. Tijdens de vergadering zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt waarop in deze notitie wordt ingegaan. Door de voorgestelde wijzigingen in deze notitie is het noodzakelijk deze notitie tezamen met het ontwerp bestemmingsplan en de nota beantwoording zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen, vast te stellen tijdens de raadsvergadering van 8 september 2011.

Algemeen

Tijdens de vergadering van de commissie zijn enkele opmerkingen gemaakt c.q. vragen gesteld over m.n. archeologie en cultuurhistorie en enkele bestemmingsleggingen in relatie tot geluid. Tevens is tijdens de vergadering gevraagd wat er gaat gebeuren met het postkantoor. Niet duidelijk was of horeca gerealiseerd zou worden op de verdieping, de begane grond of allebei. In deze oplegnotitie geven wij een antwoord op de gestelde vragen. Tevens gaan wij nog in op twee afzonderlijke percelen welke een aanpassing behoeven.

Zoals wij in onze oplegnotitie m.b.t. Landelijk Gebied Noord reeds hebben aangegeven wensen wij op te merken dat de toelichting enkel dient ter uitleg van de plankaart en de voorschriften. De toelichting is **geen** juridisch bindend document. In de toelichting wordt een zo volledig mogelijk beeld geschetst van de bestaande situatie en beleid (van alle overheden) en de gewenste toekomstige situatie.

Archeologie en cultuurhistorie

Door de fractie Gemeentebelangen zijn veel opmerkingen gemaakt m.b.t. dit onderwerp. De opmerkingen zijn na de vergadering schriftelijk aan ons college gezonden. De opmerkingen hebben zowel betrekking op de plankaart als op de toelichting. Hieronder gaan wij op de opmerkingen in.

Plankaart

- De archeologische waarde is niet onderbouwd.

Enkele "randgebiedjes" in het plangebied zijn thans voorzien van de aanduiding "Waarde – Archeologie-3". De fractie van Gemeentebelangen is van mening dat deze waarde niet is onderbouwd en moet worden gewijzigd in "Waarde – Archeologie-2". Wij zijn van mening dat de waarden in het plangebied voldoende zijn onderbouwd in het archeologisch bureauonderzoek dat door het Steunpunt cultureel erfgoed NHN is verricht. In dit specifieke geval zijn de grenzen wel heel "kunstmatig" en kunnen wij ons vinden in het voorstel van

Gemeentebelangen. Dit betekent dat wij uw raad voorstellen alle gronden in het plangebied m.u.v. het kerkterrein te voorzien van de subbestemming "Waarde – Archeologie- 2" (wijziging 1).

- De kerkruïne en de kerkemuur zijn niet als "bouwwerk, geen gebouw zijnde" op de plankaart afgebeeld. Dit zou wegens de status als rijksmonument wel moeten.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden nooit op de plankaart afgebeeld. In de planregels daarentegen wordt dit wel geregeld. Tevens is het geregeld in het bestaande maten artikel in het bestemmingsplan. Het is derhalve niet nodig dit ook op de plankaart te doen.

- De beschermde monumenten zijn niet op de plankaart opgenomen

Hierop zijn wij in eerdere notities reeds ingegaan. "Vroeger" werden monumenten op de plankaart opgenomen. Tegenwoordig wordt gewerkt met digitale plannen. Het digitale plan is juridisch bindend. Voor digitale kaarten (verbeelding) gelden landelijke normen. Het monumententeken wordt niet meer gehanteerd. Monumenten worden volledig beschermd via de Monumentenwet en niet via het bestemmingsplan.

- Diverse beeldbepalende bomen/leilinden dienen op de plankaart te worden aangegeven.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierbij is voor het gehele plangebied ook uitvoerig onderzoek gedaan naar de groenstructuur incl. solitaire bomen. Het onderzoek heeft zowel in het openbaar gebied als op individuele percelen plaatsgevonden. Verwezen wordt naar de ordekaart groen op p. 48 van het beeldkwaliteitplan. Tevens hebben wij gekeken naar de monumentale bomenlijst van de Bomenstichting. De op deze lijst staande monumentale bomen zijn in het plan opgenomen. De ordekaart is leidend bij het bepalen van waardevol groen. Er is voor ons college geen aanleiding van het beeldkwaliteitplan af te wijken. Getracht is bij de "doorvertaling" alle waardevol groen incl. bomen van de ordekaart op te nemen op de plankaart. Gebleken is dat dit niet (volledig juist) is gebeurd voor de locatie Hoflaan 2, Dorpsstraat 6 en Kerkstraat 5-7. Dit betekent dat wij uw raad voorstellen de plankaart op deze locaties te wijzigen conform de ordekaart groen in het beeldkwaliteitplan (wijziging 2).

- Tuinen en houtwallen

Er worden diverse locaties (tuinen en houtwallen) genoemd welke waardevol zijn en moeten worden bestemd. Verwezen wordt naar onze reactie hiervoor inzake het beeldkwaliteitplan.

- Erven versus verkeer

In sommige gevallen wordt aan gronden de bestemming Erven gegeven in andere de bestemming Verkeer. Het onderscheidt is hier niet altijd duidelijk. Enkele voorbeelden worden genoemd. Hoe is hier verwarring te voorkomen? Ons inziens is geen sprake van verwarring. Aangesloten is bij het vigerend plan dan wel de bestaande situatie. De bestemmingen uit de vigerende plannen zijn overgenomen in de genoemde voorbeelden. Uitzondering hierop is Gusto. Hier is uitgegaan van de bestaande situatie, waartegen overigens geen zienswijzen zijn ingediend. Binnen de bestemming verkeer is het mogelijk gronden te gebruiken ten behoeve van terrassen voor aangrenzende bedrijven.

Toelichting

Diverse opmerkingen zijn gemaakt over de toelichting. De opmerkingen staan hieronder opgesomd. Wij hebben er geen bezwaar tegen deze opmerkingen in de toelichting te verwerken. Wij zeggen u toe dat de inhoudelijke opmerkingen in de toelichting worden verwerkt. De constateringen over de kwaliteit van de toelichting worden voor kennisgeving aangenomen.

- p. 13 al. 1: de strandwalvorming gaat door tot het begin van de jaartelling; daarna volgt een afbraak van zee uit.
- idem: de strandwalvorming is geen gevolg van de snelle zeespiegelrijzing, maar juist van de afname daarvan, zodat sediment tot bezinking kon komen en de zandbanken uitgroeiden tot wallen en duintjes.
- p. 13 al. 2: de vroegst gedateerde vondsten dateren uit de Jonge Steentijd; bewoning in de Romeinse tijd was niet 'mogelijk' aanwezig, maar zeker!
- p. 13 al. 4: de Geuzen verwoestten de kerk, maar hebben Alkmaar verdedigd en niet belegerd. De verwoesting vond plaats in 1574, na het ontzet in 1573.
- p. 14 al. 1: er worden in de 19de eeuw twee elkaar opvolgende kerken gebouwd, beide r.k. en de voorgangers van de huidige Petrus en Pauluskerk, in 1811 en in 1867. Wel zijn er twee pastorieën gebouwd, de r.k. en de n.h.; de laatste ligt in het plangebied (Hoflaan 1). En het eerste postkantoor (nu slagerij, hoek Ruïnelaan/Dorpsstraat) is niet gebouwd als 'voormalig', maar als functionerend en deed dienst tot 1910.
- p. 14 al. 2: het tramstation lag niet aan de Dreef. De Dreef ontstond pas na opheffing van de tram!
- p. 18 al. 1: de bebouwing rond de Ruïnekerk is niet 'voornamelijk 19e eeuws' maar stamt grotendeels uit de eerste helft van de 20ste eeuw. De kavelstructuur en de wegprofielen zijn echter veel ouder, ten minste laat-middeleeuws.
- p. 20, kaartje: dit bevat storende fouten en had beter kunnen worden weggelaten.
- p. 21, al. 1: dat leilinden 'niet vanouds bepalend' waren is onzin. Ze stammen uit de formele tuinstijl van de 17de eeuw, werden al in de 18de eeuw volop gebruikt als afscherming aan de zonzijde van stolpboerderijen en werden in de 19de eeuw zeer populair als sierelement voor de rentenierswoningen in het dorp. Ze zijn dus juist karakteristiek voor de periode, waarin Bergen als een van de eerste dorpen een echt centrum kreeg.
- p. 25, beschrijving monumenten: Raadhuisstraat 1 bestaat uit kerk, kerktoren, kerkruïne en kerkemuur. Let wel: de Ruïnekerk en de kerkruïne zijn twee verschillende zaken! Voorts is bij de gemeentelijke monumenten het twee jaar geleden aangewezen voormalige VVV-kantoortje (Oude Prinsweg 25) vergeten.
- p. 28, al. 2: verschillende hier beschreven functies kloppen niet meer, terwijl met die 'tandartsenpraktijk' wel de opticiën (Hoflaan 2) zal zijn bedoeld.
- p. 31: de beschrijving van het winkelaanbod is rommelig en niet adequaat. Ze gaat voornamelijk over het gebied buiten het plangebied en is ook daarin slordig; er zijn veel meer kledingwinkels dan alleen in de Jan Oldenburglaan, waaronder al zo'n 10 stuks in het plangebied. De nadruk op Plein e.o. is temeer vreemd, omdat er in het deel van het centrum ten zuiden

van het Plein (dus meer dan het plangebied) liefst 45, merendeels kleinere winkels voorkomen.

Postkantoor

1 fractie heeft de vraag gesteld wat er op dit perceel precies wordt voorgesteld voor de begane grond en de verdieping. Wij stellen u voor het postkantoor te bestemmen voor GD-1 met de aanduiding hs1. Deze bestemming maakt het mogelijk een brasserie te vestigen op zowel de begane grond als de verdieping. Dit sluit aan bij hetgeen u bij het vaststellen van de in de Horecanota heeft besloten, namelijk het aanwijzen van de straten rondom de ruïnekerk als uitgaansgebied (p. 22 Horecanota).

De huidige eigenaar is voornemens zowel de begane grond als de verdieping t.b.v. horecadoeleinden te gebruiken, waarbij de verdieping tevens voor een (ondergeschikt) deel zal worden gebruikt door gehandicapte kunstenaars om kunst te maken en te exposeren. De (oorspronkelijke) "relatie" met de achterzijde wordt geheel verlaten. Er is een fysieke en functionele scheiding tussen beide percelen. Van één groot bedrijf is daarmee met het onderhavig bestemmingsplan geen sprake meer.

Vergunningverlening i.r.t. contour Beschermd Dorpsgezicht

In 1990 heeft de toenmalige staatssecretaris het grootste deel van het plangebied, overigens op verzoek van de gemeente, aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een klein deel van het plangebied is niet als beschermd dorpsgezicht aangewezen, maar maakt wel deel uit van het bestemmingsplan. De "vrees" bestaat dat dit voor eigenaren van gronden, welke niet tot het beschermd dorpsgezicht behoren, belemmerende gevolgen heeft in de vergunningverlening.

Voorop staat dat dit plan bedoeld is om een planologisch kader te creëren voor het gebied dat door de staatssecretaris als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Omdat eigendomsgrenzen niet overal overeenkomen met de grenzen van het beschermd dorpsgezicht, is er in enkele gevallen voor gekozen aan te sluiten bij de eigendomsgrenzen. Hiermee wordt voorkomen dat percelen in twee bestemmingsplannen komen te liggen. De gronden welke niet tot het beschermd dorpsgezicht behoren hebben in tegenstelling tot de overige gronden **geen** extra bescherming. Dit betekent dat verzoeken op deze gronden worden afgedaan als ware er sprake van een "regulier" bestemmingsplan. Deze gronden zijn dan ook niet gearceerd op plankaart 3, de plankaart die ziet op Waarde- Cultuurhistorie. Van een belemmering is derhalve geen sprake.

Geluidsmetingen op de gevel

In de toelichting en de nota zienswijzen hebben wij aangegeven dat voor het aspect geluid (vanuit horeca-inrichtingen) wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften. Specifiek gaat het dan om geluidsmetingen op de gevel. Dat wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften, blijkt uit de geluidsonderzoeken welke deel uitmaken van de bijlage. In de commissie is aangegeven dat in het kader van herinrichting van drukke verkeerswegen door de provincie en Rijkswaterstaat een bijdrage wordt geleverd aan geluidsisolatie van woningen en dat de binnenwaarde dus wel degelijk telt.

In de commissie zijn echter twee zaken door elkaar gehaald. Bij geluid geproduceerd door horeca-inrichtingen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en dan specifiek het

daarvan afgeleide Activiteitenbesluit. Op basis van dit besluit mag de geluidswaarde op de gevel (dus de buitenzijde) niet meer dan een bepaald maximum bedragen. Dit wordt zowel in de nota zienswijzen als de onderzoeken in de bijlage uitgelegd. De kwaliteit van gevels speelt hierin geen rol.

Voor herinrichting van wegen dient gekeken te worden naar de Wet geluidhinder. Deze wet ziet enkel op geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en luchtvaart. Deze situatie is derhalve niet vergelijkbaar met geluid geproduceerd door horeca-inrichtingen. Op grond van deze wet kan soms als eis worden gesteld dat gevelisolatie moet plaatsvinden wanneer, door de wegverbreding/verlegging, niet aan de geluidsnormen voldaan kan worden en de oplossing niet aan de bron (b.v. ander wegdek) kan worden opgelost.

Cha Cha horeca 2 of 3

In de commissievergadering is de vraag gesteld wat het verschil is tussen H2 en H3. Tevens is gevraagd of Cha Cha niet als H2 inrichting gezien kan worden.

Allereerst willen wij u er (nogmaals) op wijzen dat uw raad bij het vaststellen van de Horecanota het besluit heeft genomen dat in het centrum van Bergen, op de locatie van Cha Cha, door u aangewezen als uitgaansgebied, een horeca-inrichting met een H3 bestemming gehandhaafd wordt onder voorwaarde dat voor deze inrichting een nieuw geluidsonderzoek wordt uitgevoerd waaruit blijkt dat een dergelijke bestemming kan worden toegestaan (p. 9 van de Horecanota). Dit geluidsonderzoek hebben wij u reeds doen toekomen en is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen.

Verschil H2- H3

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

Horeca in categorie 2 is middelzware horeca. Het betreft bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden.

Gezien de activiteiten die op het perceel plaatsvinden, de huidige bedrijfsvoering (discotheek), is sprake van een H3 bedrijf. Het bedrijf kan derhalve niet als een H2 bedrijf gezien worden.

Kerkstraat 1 (fietsenhandel)

Gebleken is dat onze beantwoording in de nota zienswijzen m.b.t. dit perceel niet correct is. Op 3 april 2009 is (wel) een schetsplan ingediend welke voldoet aan de eisen die wij stellen voor het Beschermd Dorpsgezicht. Het schetsplan gaat uit van een vergroting van het winkeloppervlak binnen het thans omheinde eigendom aan de zijde van de Karel de Grootelaan. Hierbij blijft een afstand tot het openbaar gebied behouden variërend van 3 tot 6

meter. De vergroting is deels voorzien van kappen als verlening van bestaande kappen en deels eenlaags plat afgedekt in een serreachtige bebouwing. Ons inziens past deze (gewenste) vergroting in het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. Wij stellen uw raad voor het bouwvlak aan te passen aan het op 3 april 2009 ingediende schetsplan (wijziging 3).

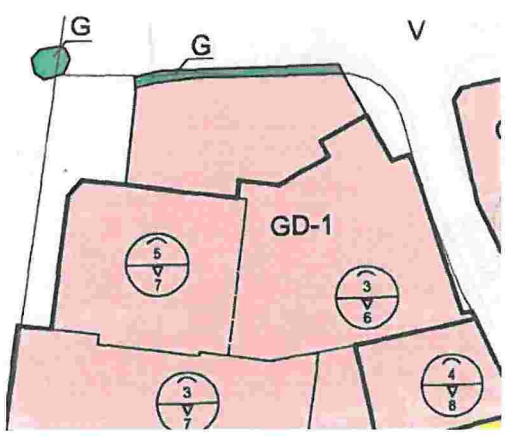
Perceel achter Breelaan 3

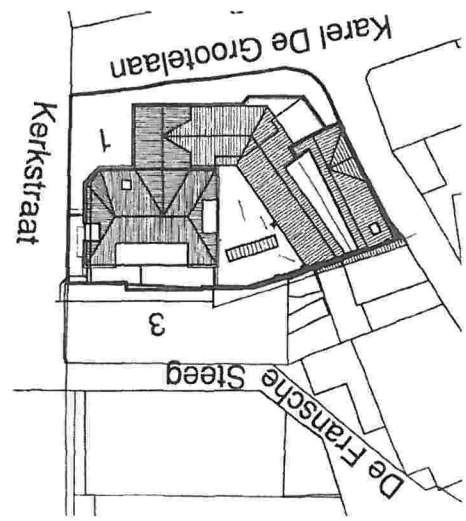
Gebleken is dat het ontwerp bestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen voor het perceel achter Breelaan 3 en achter het postkantoor een beperking in bouwrechten met zich meebrengt t.o.v. het vigerend plan. Het bouwvlak is kleiner geworden en de goot- en nokhoogte zijn verlaagd. Dit is niet in lijn met hetgeen uw raad heeft besloten bij de start van de herziening van de bestemmingsplannen en hetgeen u op 12 mei 2011 heeft (her)bevestigd. Uitgangspunt is dat niemand in zijn bouwrechten wordt beperkt tenzij daar (zwaar)wegende argumenten voor zijn.

Om deze reden stellen wij u raad voor het bouwvlak en de goot- en nokhoogtes aan de achterzijde van Breelaan 3 en het postkantoor te verruimen, conform onderstaande tekening, zodat de rechten niet beperkt worden t.o.v. het vigerend bestemmingsplan (wijziging 4). Voor de duidelijkheid merken wij op dat in het vigerend bestemmingsplan een kleine "opening" is opgenomen achter de percelen Oude Prinsweg 23 en 25. Deze opening heeft in het kader van de doorzichten planologisch geen zin omdat het gebouw Oude Prinsweg 25 op deze locatie eventuele doorzichten vanaf het parkeerterrein volledig ontneemt. De opening wordt nu opgenomen direct achter het pand Vanilia en het Perceel Oude Prinsweg 27. Hierdoor blijft de opening, die hier wel aanwezig is, tussen het perceel Oude Prinsweg 27 en het parkeerterrein behouden.

Overzicht wijzigingen

1. Alle gronden in het plangebied m.u.v. het kerkterrein (hier is sprake van "Waarde – Archeologie -1) worden voorzien van de subbestemming "Waarde – Archeologie- 2";
2. Voor de locatie Hoflaan 2, Dorpsstraat 6 en Kerkstraat 5-7 wordt de plankaart voor het aspect (de bestemming) Groen gewijzigd conform de ordekaart groen in het beeldkwaliteitplan;
3. Het bouwvlak voor het perceel Kerkstraat 1 wordt aangepast aan het op 3 april 2009 ingediende schetsplan;

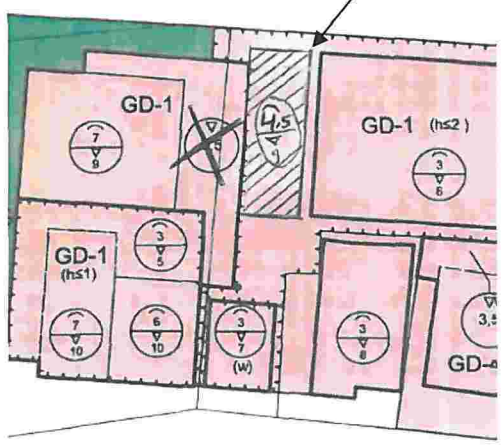


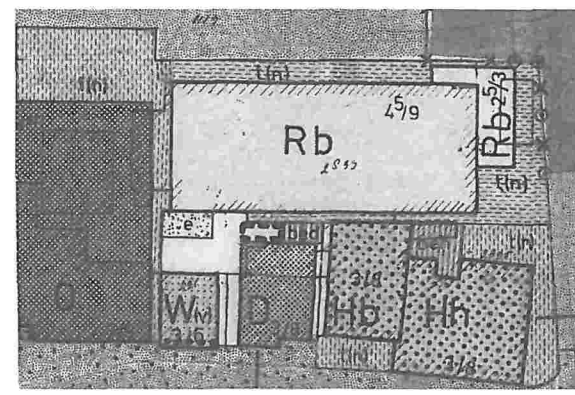


Ontwerp Schetsplan

4. Het bouwvlak en de goot- en nokhoogtes aan de achterzijde van Breelaan 3 en het postkantoor worden verruimd, conform onderstaande tekening.

Tussenruimte 1,2 meter





Vast te stellen Vigerend plan

5. Oude Prinsweg 9 : bestemming schrappen H1 en wijzigen in H2 en de plankaart overeenkomstig aanpassen.
6. De bouwvlak uitbreiding binnen de GD-4 bestemming van het perceel Oude Prinsweg 9 te schrappen. De plankaart overeenkomstig aan te passen.
7. Schrappen van de uitbreiding van het pand aan de Oude Prinsweg nr. 13 (Summum)
8. De aanduiding H1 op de voorzijde) van het perceel Oude Prinsweg 23 te laten vervallen. *N.B: Hierdoor krijgt het gehele perceel de bestemming detailhandelfunctie met GD (1)*
9. Het schrappen van de artikelen 4.4, art. 7.4 en art. 9.5 uit de bestemmingsplanregels

Bergen, 11 oktober 2011