



MEMO van college aan de raad

datum : 12 april 2011
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Memo H3 inrichting Bergen centrum
Portefeuillehouder: H. Hafkamp
Inlichtingen bij: Sipke Diepbrink

Aanleiding

De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in algemene raadscommissie van 15 juni 2010 door H. Hafkamp en de aangenomen motie betreffende de overlast van Cha Cha van Gemeentebelangen BES zoals aangenomen door de gemeenteraad op 29 juni 2010.

Door burgemeester H. Hafkamp is toegezegd de juridische en financiële consequenties in beeld te brengen van sluiting van de H3 inrichting in Bergen centrum en te onderzoeken of er alternatieve locaties voorhanden zijn.

De motie van Gemeentebelangen BES van 29 juni 2010 draagt het college op om onderzoek uit te voeren naar het omzetten van de huidige bestemming (H3) van Cha Cha om te zetten naar een 'gewenste bestemming' voor de woonomgeving.

Daarnaast werd het college opgedragen in gesprek te gaan met de uitbater van Cha Cha, politie en horecaportier om afspraken te maken over overlast voor de omgeving en handhaving rondom Cha Cha.

H3 Bestemming Bergen Centrum

De toezegging en motie zijn op te delen in een aantal vragen, te weten

- a. Is het mogelijk het H3 gedogen om te zetten naar H3 bestemming?
- b. Welke gevolgen zijn er te voorzien indien de huidige H3 bestemming wordt omgezet in een H1 bestemming?
- c. Zijn er mogelijke alternatieve locaties voor de H3-inrichting?
- d. Welke uitbreiding van maatregelen is mogelijk om overlast nog verder te beperken.

H3 Bestemmen

In opdracht van de gemeente Bergen is door Het Geluidburo een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was te beoordelen of de H3-inrichting, Cha Cha voldoet aan de geluideisen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De beantwoording van deze vraag is noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in mogelijke juridische en financiële consequenties indien het huidig gebruik van de Cha Cha niet meer wordt toegestaan.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidniveau toelaatbaar is voor de exploitatie als discotheek. Het akoestisch rapport is door de gemeente Bergen ook voorgelegd aan de MRA. De MRA bevestigt dat de uitgevoerde metingen als voldoende kunnen worden geaccepteerd. Daarmee is het opnemen van de bestemming H3 binnen het

bestemmingsplan mogelijk. Dit geeft geen onacceptabele hinder voor de omgeving. Daarbij is de bestemming van de naastgelegen nieuwe woning eveneens mogelijk. Zowel het akoestisch rapport als het advies Geluid van de MRA zijn als bijlage toegevoegd.

Gelet op de meetresultaten en het door MRA gegeven advies is het opnemen van de bestemming H3 in het bestemmingsplan mogelijk. Er is geen grondslag om op basis van exploitatie een bestemmingswijziging toe te passen.

H3 omzetten in H1

Zoals uit meetresultaten blijkt, voldoet de exploitatie van de Cha Cha aan de gestelde wettelijke normen en kaders. Daarmee is te verwachten dat een bestemmingswijziging naar H1 zal leiden tot indienen van schadeclaims. De gemeente heeft zelf jarenlang de exploitatie toegestaan.

In algemeenheid kan worden aangegeven dat de verwachte omzet van een H1 bestemming op de huidige locatie ingeschat wordt op € 360.000,- per jaar (Gebaseerd op omzettoetsing zoals uitgevoerd in opdracht van de gemeente Bergen, zie bijlage). Deze geprognosticeerde omzet is licht hoger dan de mogelijke omzet van een H3-bestemming. Daarbij is wel de kanttekening te plaatsen dat de huidige uitbater geen wens heeft zijn discotheek om te zetten in een restaurant. Gelet op het feit dat de huidige exploitatie voldoet aan wettelijk gestelde normen kan de gemeente rekening houden met schadeclaims.

Alternatieve locaties

In overleg met de eigenaar van de H3-locatie in Bergen centrum is voorgelegd of er bereidheid bestaat mee te werken aan het verplaatsen van de Cha Cha. In eerste instantie is die bereidheid aanwezig indien dit op kosten van de gemeente Bergen gebeurt.

De gemeente Bergen heeft zelf geen grondposities om een alternatieve locatie aan te bieden voor de H3-inrichting. Mogelijk alternatief is wel te vinden in bijvoorbeeld de locatie aan de Bergerweg 92. Deze voormalige H3-locatie is te koop. Aangezien er geen noodzaak is tot verplaatsing van de H3 uit Bergen centrum zijn de te verwachten kosten voor rekening van de gemeente.

Overlast beperking

Naast overleg met de uitbater van de H3 is overleg met de politie gevoerd.

In gesprek met de uitbater zijn de afspraken bevestigd omtrent toegangsbeleid en inzet van de horecaportiers bij zowel toezicht bij binnenkomst als bij sluitingstijd.

Daarnaast wordt in de geluidsinstallatie gebruik gemaakt van filters, waardoor geluid nooit boven een bepaalde grenswaarde komt. Met de geplande nieuwe entree voor de Cha Cha is ook de verwachting dat mogelijke hinder nog meer vermindert. Dit wordt ook onderschreven door de meetresultaten van Het Geluidburo.

Met de politie is afgesproken frequenter toezicht te houden op met name de jongeren die langs de bekende routes huiswaarts keren door zowel het Horeca-Interventie-Team als door bikers.

Vervolgtraject

Zoals eerder aangegeven in deze memo is de eigenaar bereid tot overleg om te kijken naar verplaatsing. Dit traject is nog niet gestart aangezien de metingen laten zien dat de de H3 inrichting voldoet aan de wettelijk gestelde eisen. Daardoor ontbreekt voor verplaatsing ook de noodzakelijke juridische grondslag. Op basis daarvan zijn er nog geen vervolggesprekken gevoerd met de eigenaar van de H3-inrichting.

De overwegingen in de motie van GBB horend bij de aan de H3-inrichting verbonden overlast worden niet gestaafd door onderzoeken zoals uitgevoerd door de MRA.

Door het ontbreken van de noodzaak tot verplaatsen, is de verwachting dat de volledige kosten van verplaatsing voor rekening van de gemeente Bergen komen.

Kosten

In overleg met het team Vormgeving is ingeschat met welke schadeclaims rekening gehouden dient te worden. Op voorhand is schade niet exact aan te geven. Binnen de horeca is het gebruikelijk te rekenen met 5-7 maal de jaaromzet bij verkoop van een locatie. Gepronosticeerd bedraagt de jaaromzet circa €320.000 per jaar. Uitkopen van de H3 inrichting houdt dan een minimale kostenpost van €1,6 mio. Een alternatieve locatie kan inhouden dat de H3-inrichting kan worden verplaatst. Daarbij moet in overweging genomen worden dat naast aanschafkosten men rekening moet houden met extra kosten. Deze kunnen bestaan uit het moeten compenseren vanwege inkomstenderving door een andere locatie. Bijkomend nadeel is dat een dergelijk traject betekent dat de gemeente zelf als vastgoedeigenaar aan de slag moet om de oude H3-locatie te verkopen. Een dergelijke positie brengt risico's met zich mee.

Afsluitend

Op basis van het voorgaande kan het volgende worden gesteld:

- Exploitatie van de H3-inrichting in het centrum van Bergen voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.
- Juridische gronden om de exploitatie niet toe te staan ontbreken
- De gemeente Bergen beschikt niet zelf over alternatieve locaties
- Met zowel uitbater als politie is overlegd om gezamenlijk te komen tot vermindering van overlast.

Bijlagen

- Akoestisch Onderzoek horecabedrijf Cha Cha, het Geluidburo
- Advies Geluid, MRA, akoestisch onderzoek horecabedrijf Cha Cha
- Omzettoetsing Cha Cha, Horeca Adviescentrum HTC B.V.