

Oplegnotitie bij bestemmingsplan Nieuw Kranenburg 2012

Bijgaande notitie wordt geschreven naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Kranenburg en de nota zienswijzen tijdens de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen van 18 oktober 2012. 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 13 december 2012.

1. Aantal activiteiten genoemd in bijlage zijn te streng en te weinig flexibel.

De algemene mening in de commissie Bestemmingsplannen is dat het plan voor wat betreft de frequentie van de toegestane activiteiten te streng en te weinig flexibel is. Wij kunnen ons op zich in deze mening vinden. Wel vinden wij het belangrijk u aan te geven waarom wij hiervoor in het ontwerp plan hebben gekozen.

De keuze om de frequentie van de activiteiten te regelen in het ontwerp plan komt voort uit de uitspraak van de Raad van State. Hierbij hebben we de uitspraak van de Raad van State streng geïnterpreteerd. De vernietiging door de Raad van State van het plan had betrekking op de toegestane activiteiten en het parkeren dat is gerelateerd aan deze activiteiten. De Raad van State was van mening dat de activiteiten gemaximeerd moeten worden in het plan omdat anders de benodigde parkeercapaciteit niet kan worden bepaald. Bij de activiteiten ging het specifiek om trouwerijen en om congressen die niet aan het museum (de museumfunctie) waren gerelateerd en waarvan onvoldoende aannemelijk was gemaakt dat deze ondergeschikt waren aan de museumfunctie.

Met het opnemen van een frequentie hebben wij willen aangeven dat de activiteiten ondergeschikt zijn aan de museumfunctie.

Terecht heeft de commissie opgemerkt dat door de wijze van bestemmen nu zelfs de activiteiten die behoren tot de reguliere museumfunctie zijn gemaximeerd. Dit is uiteraard niet de bedoeling en het gevolg van een "ongelukkige koppeling" tussen artikel 3.1 onder g van de planregels en de bijlage waarnaar in dit artikel verwezen wordt. Dit zal worden aangepast. In het verlengde daarvan zijn wij van mening dat artikel 3.1 onder g en de gehele bijlage dienen te worden verwijderd (wijziging 1). De ondergeschiktheid van activiteiten wordt in dit geval namelijk niet bepaald door de frequentie van de activiteiten, maar door de (gemaximeerde) oppervlakte van de ruimtes waarbinnen de activiteiten mogen plaatsvinden. Bovendien zijn de ruimtes waarin deze activiteiten worden uitgevoerd dusdanig geïsoleerd dat overlast naar de omgeving niet aan de orde is. Aan de parkeereis kan ook voldaan

worden omdat de activiteiten en de ruimtes waarbinnen deze activiteiten plaatsvinden de parkeernorm bepalen en niet de hoeveelheid activiteiten per jaar.

Met het verwijderen van artikel 3.1 onder g en de bijlage wordt voorkomen dat een eventuele toekomstige groei in activiteiten op slot wordt gezet.

In het verlengde hiervan vinden wij het onnodig in de begripsbepalingen op te nemen dat sprake moet zijn van kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis. De horeca is namelijk per definitie ondergeschikt omdat horeca alleen mag dienen ter ondersteuning van het centrum voor kunst en cultuur en de horeca qua oppervlakte bovendien gemaximeerd is.

Artikel 1 lid 22 onder d wordt gewijzigd in die zin dat de toevoeging “(het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis)” zal worden verwijderd (wijziging 2).

2. Merkwaardige begrenzing groen op de trambaan.

Door leden van de commissie is gevraagd of de merkwaardige begrenzing van de bestemming Groen het gevolg is van onrechtmatig toe-eigenen van gemeentegrond.

Na onderzoek waarbij team Vastgoed, het Kadaster en de bewoners zijn betrokken is gebleken dat achter de percelen Kerkelaan 7, 9 en 11 een kleine strook grond van maximaal 50 cm bij deze percelen is gekomen (overschrijding). In 1 geval is juist een strook grond bij de gemeentegrond gekomen (“onderschrijding”). Hierbij hebben wij niet kunnen bepalen of sprake is van verjaring. Gezien de geringe omvang van de overschrijding en het deel “onderschrijding” en het feit dat handhaving tot tijdrovende juridische procedures leidt, heeft ons college besloten de huidige erfafscheidingen aan te wijzen als nieuwe kadastrale perceelgrenzen. De erfafscheidingen zijn gekozen als grens van het bestemmingsplan. Elders nabij het perceel van museum Kranenburg is ook grond toegeëigend. Het gaat hier om aanzienlijk meer grond. Voor deze gronden hebben wij besloten een handhavingstraject op te starten.

3. Voormalige trambaan meenemen in bestemmingsplan

Door leden van de commissie is gevraagd waarom de verkeersbestemming (Bergen Dorpskern Zuid) aan de achterzijde van het museum bij het plangebied is getrokken.

In het raadsvoorstel zijn wij reeds op deze vraag ingegaan. De keuze is gemaakt vanwege het feit dat ons college en uw raad hebben besloten het toekomstig Cultuurpad tussen het plein en Nieuw Kranenburg via de bestaande infrastructuur te laten lopen tot aan de voorzijde van Nieuw Kranenburg. De verkeersbestemming ligt daarmee niet meer in de rede. Met de voorgenomen Groen bestemming wordt de huidige situatie planologisch vastgelegd.

4. Locatie van het hekwerk

Onduidelijkheid bestond over de locatie van het hekwerk.

In de huidige situatie staat alleen een hek achter de tuinen van de woningen aan de Kerkelaan. Aan de zijde van de tuin van Kranenburg is geen hek aanwezig. Het perceel is hierdoor “vrij toegankelijk”. Het is om veiligheidsredenen gewenst aan de zijde van de tuin van Kranenburg ook een hek te plaatsen. Op deze wijze blijft het tracé herkenbaar en bovendien blijft de huidige toegankelijkheid en het gebruik (hondenuitlaatpad) hiermee verder ongewijzigd.

5. *Welke onderdelen van het hekwerk behoren tot het monument?*

In de toelichting staat al beschreven dat het hekwerk tot het monument behoort. Hoewel dit voor het bestemmingsplan juridisch niet van belang is zal de gehele omschrijving in de toelichting worden opgenomen. De omschrijving luidt: *“langs de Hoflaan een aan de bovenzijde in- en uitzwenkend houten lattenhek met een ijzeren toegangshek van twee vleugels tussen twee bakstenen pijlers onder natuurstenen dekplaten. Op de hekpijlers rechthoekige natuurstenen gevelplaten met de naam Kranenburgh (wijziging 3).*

6. *Bouwvlak dienstwoning/tuinhuis*

Tijdens de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen is gesproken over het op het perceel staande tuinhuis en over het bouwvlak voor een dienstwoning die nog in Bergen Dorpskern Zuid aanwezig is.

In 2009 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kranenburg heeft uw raad ervoor gekozen het bouwvlak voor de dienstwoning niet (meer) op te nemen. Het ligt niet voor de hand dit nu wel te doen. Er is ook geen noodzaak toe. Wel is het verstandig een bouwmogelijkheid in het plan op te nemen die het mogelijk maakt het huidige tuinhuis, dat hard aan vervanging toe is, elders op het perceel te herbouwen. Op deze wijze kan het tuinhuis op een logischere plek worden gebouwd, verder van het hoofdgebouw, waardoor het hoofdgebouw beter tot zijn recht komt. Uitgangspunt moet wel zijn dat het tuinhuis niet groter wordt dan nu het geval is en dat voldoende afstand tot omliggende percelen wordt aangehouden. Voorgesteld wordt in de planregels voor de bestemming Tuin op te nemen dat een tuinhuis mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter. Dit tuinhuis dient op tenminste 25 meter van naastgelegen percelen te worden gerealiseerd. Het tuinhuis mag worden gebruikt voor educatieve doeleinden (wijziging 4).

7. *Wijzigingen genoemd in nota zienswijzen correct verwerken*

Tijdens de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen is opgemerkt dat niet alle wijzigingen genoemd in de nota zienswijzen correct zijn verwerkt.

Wij zullen er zorg voor dragen dat dit na de definitieve vaststelling zorgvuldig wordt gecontroleerd.

8. *Naar aanleiding van aangenomen amendement tijdens de raadsvergadering van 18 december 2012*

Het donkergroene plangebied met codering G en aangegeven bestemming nlw wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De voor dit plandeel (voormalige trambaan) bestemming ‘verkeer’ blijft in het vigerende bestemmingsplan Bergen Zuid gelden (wijziging nr. 5)

Overzicht wijzigingen

1. Artikel 3.1 onder g en de gehele bijlage worden verwijderd;
2. Artikel 1 lid 22 onder d wordt gewijzigd in die zin dat de toevoeging “(het gaat om kleinschalige horeca van ondergeschikte betekenis)” zal worden verwijderd (wijziging 2).
3. In de toelichting wordt de gehele omschrijving van het hekwerk opgenomen;

4. in de planregels voor de bestemming Tuin wordt opgenomen dat een tuinhuis mag worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter. Dit tuinhuis dient op tenminste 25 meter van naastgelegen percelen te worden gerealiseerd. Het tuinhuis mag worden gebruikt voor educatieve doeleinden.
5. Toe te voegen aan de oplegnotitie Bestemmingsplan Nieuw Kranenburg: Het donkergroene plangebied met codering G en aangegeven bestemming nlw wordt niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De voor dit plandeel (voormalige trambaan) bestemming 'verkeer' blijft in het vigerende bestemmingsplan Bergen Zuid gelden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Bergen op 18 december 2012

de griffier,



de voorzitter,

