

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	30 januari 2020
Zaaknummer	:	BB19.00593
Voorstelnummer	:	RAAD190228
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	14 december 2019
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Thomas van der Zande
Telefoonnummer	:	06-42796265
Bijlagen:	:	

Onderwerp: – Bestemmingsplan Kerkelaan 5

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

Voor het perceel Kerkelaan 5 geen exploitatieplan vast te stellen en het bestemmingsplan Kerkelaan 5 vast te stellen, overeenkomstig de bijlage bij het raadsbesluit

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Aan de Kerkelaan 5 staat een verouderd gebouw dat voorheen als pension in gebruik was. Het pand staat echter al enige tijd leeg en een in commercieel opzicht effectief gebruik als hotel/pension ligt gezien de staat van het pand en de beperkte omvang niet voor de hand. Nu in de omgeving de woonfunctie domineert, is de omschakeling van hotel naar wonen een logische. Meer specifiek willen ontwikkelaar/eigenaar het bestaande pand slopen en er een appartementengebouw voor terugbouwen. Omdat het om een stedenbouwkundig en ruimtelijk gewenst initiatief gaat, kan er aan worden meegewerkt. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden herzien. Een ontwerp bestemmingsplan is hiertoe opgesteld en heeft vanaf 14 juni gedurende 6 weken conform artikel 3.8 Wro jo. Afd. 3.4 Awb terinzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn voor het overige ook geen inhoudelijke bezwaren. De raad wordt daarom voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen.

KEUZERUIMTE

De raad kan ook besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

TOELICHTING OP HET ADVIES

Het voormalige pension aan de Kerkelaan 5 verkeert in verouderde toestand en is niet meer geschikt voor een gebruik als hotel/pension. De wens bestaat er uit het pand te slopen en hier een kleinschalig appartementengebouw voor maximaal 5 appartementen terug te bouwen. Hoewel het om een traditioneel gebouw gaat, beschikt het huidige pand niet over dermate grote cultuurhistorische waarden dat het daarom behouden zou moeten blijven. De gekozen schaal sluit qua hoogte en footprint aan op de maatvoering van het bestaande pand. Door daarnaast de alzijdige oriëntatie wordt geconcludeerd dat het nieuwe gebouw in stedenbouwkundig opzicht aansluit bij het straat- en bebouwingsbeeld. Wel wordt de Kerkelaan gekenmerkt door vrijstaande woningen. De gekozen afwijkende typologie - 5 appartementen- is gerechtvaardigd omdat hier veel behoefte aan bestaat en er een pension met meerdere logieseenheden met de nodige verkeersaantrekkende werking aanwezig was. Bovendien past het gebouw zoals aangegeven qua uiterlijk in het beeld en wordt het parkeren opgelost in een ondergrondse parkeergarage.

In de ruimtelijke visie op hotels en pensions is voorts aangegeven dat de omschakeling van een hotel of pension gelegen buiten de concentratiegebieden en gemengde gebieden naar wonen mogelijk is; anders gezegd wordt de aanwezigheid van een hotel in een woongebied niet als wenselijk gezien. De Kerkelaan ligt volgens de visie in een woongebied.

NB: er is onderzocht of er sprake is van een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er kan intern gesaldeerd worden (ofwel de stikstofuitstoot van de huidige functie wordt afgetrokken van de nieuwe stikstofuitstoot) en in dat geval is geen sprake van een toename aan stikstofdepositie.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Zie eerder dit raadsvoorstel.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing.

RISICO'S

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is ook geen beroep mogelijk bij de Raad van State. Er zijn geen juridische risico's.

FINANCIËN

Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges geheven; voor eventuele planschade is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar zodat planschade afgewenteld kan worden op de ontwikkelaar.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Het initiatief is besproken met de verantwoordelijk wethouder. Tevens heeft een informatieavond plaatsgevonden; het verslag daarvan is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Uit het verslag valt op te maken dat de bezoekers van de avond, waaronder omwonenden, positief staan tegenover de ontwikkeling.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingediend door degenen die zienswijzen hebben ingediend. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend worden er geen beroepen verwacht. De omgevingsvergunning kan worden verleend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Verwacht wordt dat met de bouw kan worden begonnen in 2020; oplevering vindt plaats in 2020 of 2021.

BIJLAGEN

Bestemmingsplan Kerkelaan 5 met bijbehorende onderzoeken en verslag inloopavond.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester