

Voorstel aan de gemeenteraad



Datum besluitvorming college
30 maart 2021

Portefeuillehouder
Wethouder A. Splinter

Datum vergadering
26 april 2021

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan voor Sterrenbos 1 Well.

Aan de raad,

Inleiding

Voor de locatie Sterrenbos 1 te Well is een bestemmingsplan opgesteld waarmee wordt beoogd de horecabestemming om te zetten in een woonbestemming. Aanvankelijk was het de bedoeling om de bestemming om te zetten voor 2 woonfuncties. Inmiddels is het pand verkocht en de partij die het pand gekocht heeft, heeft aangegeven het pand te willen gebruiken voor één woonfunctie met een klein kantoor aan huis. Hier is bijgaand ontwerpbestemmingsplan op afgestemd.

Relatie met begroting / coalitieprogramma / speerpunten

In de programmabegroting staat vermeld dat de gemeente de zorg heeft voor een evenwichtig ruimtelijk beleid met als leidraad de Omgevingsvisie Bergen 2030. Dit initiatief is in dit licht een prima ontwikkeling (toevoegen van een woonfunctie in een woonkern).

Argumenten

- De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de transformatie van het bestaande horecapand naar een woonfunctie. Aan het voorliggende bestemmingsplan ligt geen concreet bouwplan ten grondslag en biedt daarom een flexibel ontwikkelingskader. Het biedt enerzijds de mogelijkheid om het bestaande pand te behouden en te verbouwen tot één woning. Dat is ook de variant waar de nieuwe eigenaren voor gekozen hebben. Anderzijds wordt sloop-nieuwbouw niet onmogelijk gemaakt (het pand is géén monument). Voorliggend bestemmingsplan biedt dan ook de mogelijkheid om in de toekomst de bestaande bebouwing te slopen en daar één vrijstaande woning voor terug te bouwen (=herbouw). Indien in de toekomst gekozen wordt voor sloop-nieuwbouw, dan dient deze bebouwing in maat en schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Dat betekent dat de nieuwe woning uit één laag met kap bestaat en de woning op de hoek Sterrenbos - Kasteellaan - net als het huidige pand - een tweezijdige oriëntatie kent. Het geven van een woonbestemming aan deze locatie past ook prima bij de functionele structuur van dit gebied (de locatie wordt hoofdzakelijk omringd door woningen).
- Een klein kantoor aan huis, waarbij wonen het hoofdgebruik is, past in het ruimtelijk beleid zoals we dit voor de kernen hebben en is dus toegestaan.
- Uit de deelonderzoeken die hebben plaatsgevonden blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor omzetting naar een woonbestemming.
- In het nu geldende bestemmingsplan 'Well' is géén wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te veranderen naar Wonen. Daarom is een bestemmingsplan opgesteld dat door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld.
- Uit akoestisch onderzoek is het volgende gebleken. De geluidsbelasting op de nieuwe woning bedraagt maximaal 63 dB. Ten gevolge van het Moleneind, het Sterrenbos en de Kasteellaan treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 15 dB overschreden op de voorgevel ten gevolge van het Moleneind. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Er is een besluit hogere waarden vereist. Wij hebben dit besluit inmiddels genomen.

- Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ingekomen. Ook niet naar aanleiding van het ontwerpbesluit hogere waarden dat tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.
- Een planschadeverhaalsovereenkomst is hier niet van toepassing. De gemeente heeft namelijk aan de vorige eigenaren -in het kader van de aankoop van het parkeerterrein dat ligt tussen het pand Sterrenbos 1 en de N 271- toegezegd de bestemming op kosten van de gemeente te zullen wijzigen naar wonen. Omzetting van een horecafunctie naar een woonfunctie levert overigens ook géén planschade op. Ook niet met het oog op de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om het pand te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen omdat hiervoor immers de voorwaarde geldt dat nieuwbouw in maat en schaal dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in het plangebied. Een nieuwe woning dient, zo is in het nieuwe bestemmingsplan bepaald, te bestaan uit één bouwlaag met kap en evenals nu een tweezijdige oriëntatie te kennen (naar de Kasteellaan en de Sterrenbos).

Communicatie

De eigenaren worden schriftelijk op de hoogte gehouden van het verloop van de procedure.

Juridische aspecten

De bestemmingsplanprocedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Financiën / fiscale gevolgen

Niet van toepassing.

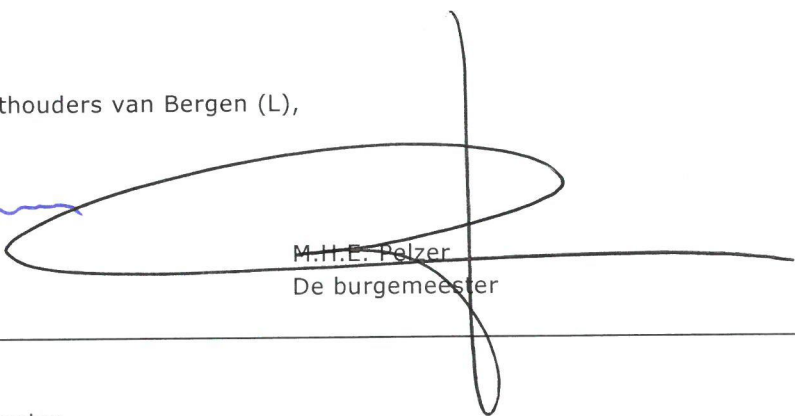
Voorstel

Wij stellen u voor:

Het bestemmingsplan Sterrenbos 1 Well vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Bergen (L),


H.H.M. Timmermans
De secretaris


M.H.E. Polzer
De burgemeester

Bijlage(n)

Ontwerpbestemmingsplan
Conceptraadbesluit

Besluit van de gemeenteraad



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Sterrenbos 1 Well"

De raad van de gemeente Bergen,

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Sterrenbos 1 Well" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 februari 2021, gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen deze termijn zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen door iedereen konden worden ingediend;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan géén zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- dat het college van burgemeester en wethouders een besluit hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder heeft genomen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

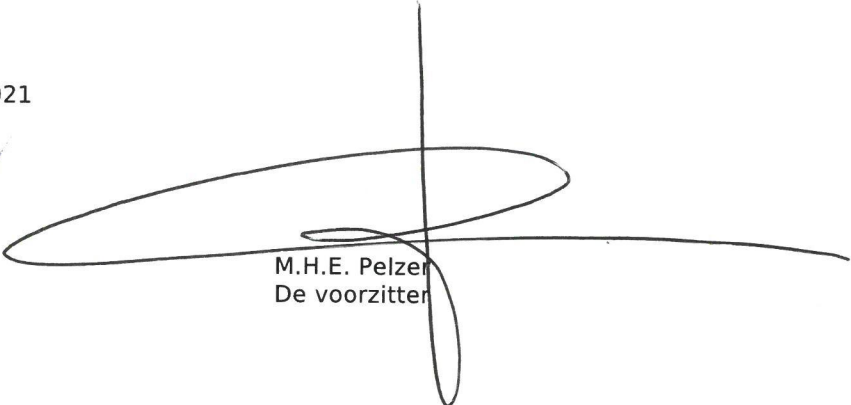
Het ontwerpbestemmingsplan "Sterrenbos 1 Well" met het IDN nummer NL.IMRO.0893.BP20018ST1WEL-ON01, zoals dat ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen. Het nieuwe IDN nummer wordt:
NL.IMRO.0893.BP20018ST1WEL-VA01

Voor de rechtsbeschermingsmogelijkheden tegen dit besluit wordt verwezen naar de openbare bekendmaking van dit besluit.

Bergen (L), 26 april 2021



I.C. van 't Hof
De griffier



M.H.E. Pelzer
De voorzitter