

Wijzigingsplan artikel 3.6 Wro Uitbreiding café bij de Buren

Definitief

Gemeente Wieringermeer

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 1 maart 2011

Verantwoording

Titel : Wijzigingsplan artikel 3.6 Wro
Uitbreiding café bij de Buren

Subtitel :

Projectnummer : 301787

Referentienummer : L100770

Revisie : 1.0

Datum : 1 maart 2011

Auteur(s) : J.E. Maasland

E-mail adres : jesse.maasland@grontmij.nl

Gecontroleerd door : F. Sinoo

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1.1 Inleiding.....	5
1.2 Planbeschrijving.....	6
1.3 Milieu- en omgevingsaspecten	7
1.4 Uitvoerbaarheid.....	8

Toelichting

1.1 Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor het onderliggende wijzigingsplan is het voornemen om horecagelegenheid café bij de Buren, aan de Brinkweg 15 te Wieringerwerf, uit te breiden. De op de verbeelding opgenomen functie "horeca" voorziet hier niet in. Het plan betreft eveneens het pand aan de achterzijde, gelegen aan de Fazantstraat 8 en de open ruimte tussen beide panden, echter is voor dit deel van het plangebied niet de functie "horeca" opgenomen. Dit wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de functie "horeca".

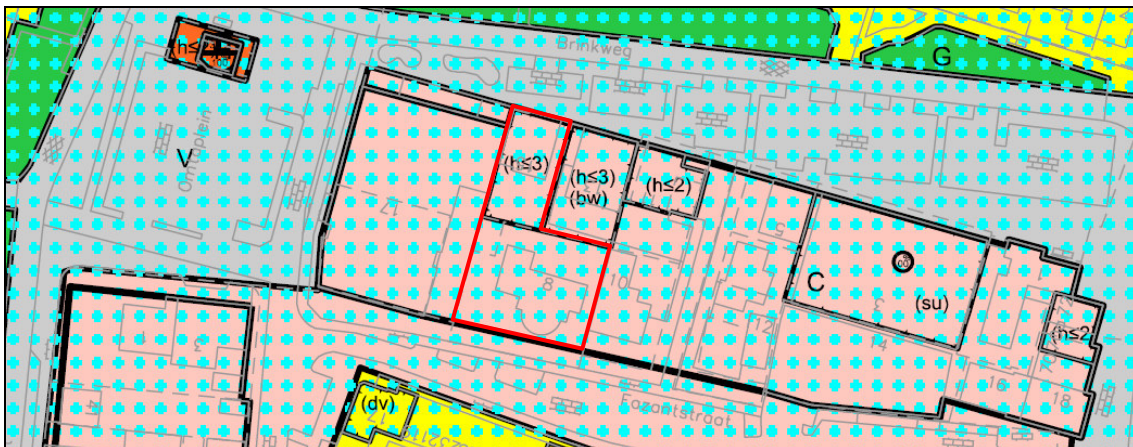
In het vigerend bestemmingsplan zijn deze ontwikkelingen niet mogelijk, echter zijn overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening burgemeester en wethouders bevoegd het plangebied te wijzigen.

Middels dit wijzigingsplan wordt het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied gewijzigd, waardoor uitbreiding van de horecagelegenheid café bij de Buren mogelijk wordt gemaakt.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied aan de Brinkweg is bestemmingsplan 'Wieringerwerf 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Wieringermeer op 24 september 2009. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' toegekend gekregen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de gronden voor veel activiteiten bestemd, hierbij kan gedacht worden aan onder andere woningen, winkels, kantoren en dienstverlening alsmede horeca. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "horeca" (h≤ I, II, III of IV) de verbeelding zodanig te wijzigen dat de aanduiding "horeca" wordt aangebracht, aangepast of verwijderd in het geval van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing, met als voorwaarde dat dit milieutechnisch aanvaardbaar wordt geacht. Hier wordt in paragraaf 1.2 en 1.3 op ingegaan.

In figuur 1.1 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende plan, ter plaatse van het plangebied opgenomen. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden voor wijziging en wordt de aanduiding "horeca" gewijzigd. Met de rode contour is het plangebied aangegeven waarop de aanduiding "horeca" van toepassing zal zijn, dit betreft het gehele plangebied.



Figuur 1.1 Uitsnede verbeelding 'Wieringerwerf 2009'

Ligging plangebied

Café bij de Buren is gelegen in het centrum van Wieringerwerf. Het plangebied ligt aan de Brinkweg 15. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Brinkweg en bevindt zich een openbaar parkeerterrein voor de diverse winkels en bedrijven. Aan de zuidzijde ligt de Fazantstraat met daarop een pand, Fazantstraat 8, wat bij de inrichting zal worden betrokken. In figuur 1.2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Hierop is te zien dat aan de overzijde van beide straten woningen zijn gesitueerd, eveneens is aan de Brinkweg een grote parkeergelegenheid gelegen evenals op het Omtaplein.

De omliggende functies rond het plangebied worden gevormd door de bestemming 'Centrum', met een variatie aan activiteiten, en de bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen'.



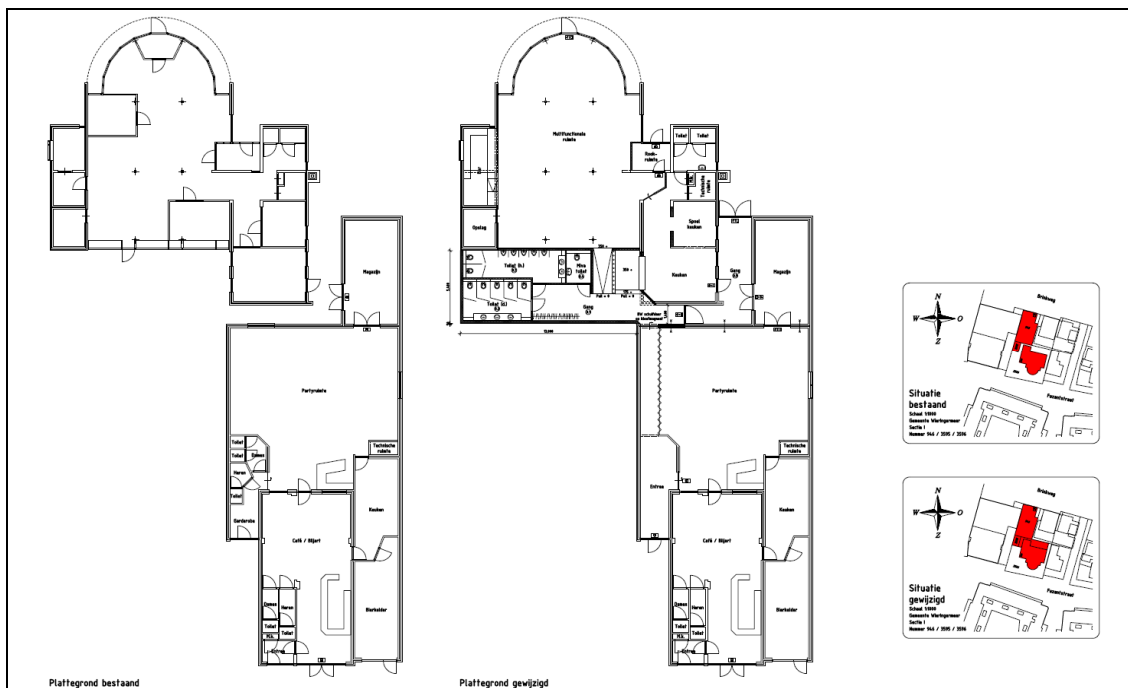
Figuur 1.2 Huidige situatie plangebied Brinkweg 15 en Fazantstraat 8

1.2 Planbeschrijving

Het plan bestaat uit het uitbreiden van de horecafunctie over het gehele plangebied en daarnaast het wijzigen van enkele ruimten in de panden aan de Brinkweg en Fazantstraat. Het grootste deel van de plannen betreffen het bestaande leegstaande pand aan de Fazantstraat 8, gelegen aan de achterzijde van de bebouwing aan de Brinkweg 15. In het pand aan de Fazantstraat wordt een multifunctionele ruimte gerealiseerd evenals een bar, keuken en spoelkeuken en nieuwe toiletvoorzieningen evenals enkele overige kleinere ruimten.

Tevens wordt ten behoeve van deze voorgenomen wijzigingen de huidige open ruimte tussen de twee panden opgevuld, waardoor beide panden één geheel vormen doordat beiden gebruikt worden ten behoeve van de functie horeca. De uitbreiding, tussen beide panden, is passend binnen de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan 'Wieringerwerf 2009'.

De hoogte van de bestaande bebouwing bedraagt ruim 3 meter (3,25 meter). Bij de uitbreiding, het opvullen van de open ruimte tussen beide gebouwen, wordt de bestaande hoogte aangehouden voor de nieuwe bebouwing. Figuur 1.3 geeft de huidige situatie en de situatie na de verbouwing weer.



Figuur 1.3 Plattegrond bestaand en gewijzigd plangebied Brinkweg 15 en Fazantstraat 8

1.3 Milieu- en omgevingsaspecten

Akoestiek

Door het geluidBuro is ten behoeve van de voorgenomen plannen een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe zaal in de huidige bouwkundige situatie niet geschikt is voor de geplande activiteiten. Door het treffen van geluidwerende maatregelen kan de zaal geschikt gemaakt worden. Na voorzieningen kan voldaan worden aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

Het geluidBuro adviseert de voorzieningen nader te laten uitwerken en te laten opnemen in de bouwtekeningen en vervolgens te laten controleren door een akoestisch adviseur. Nadat de verbouwing gereed is zullen controlemetingen het exact toelaatbare geluidniveau moeten uitwijzen.

Eveneens is gebleken dat de huidige activiteiten in de bestaande zaal een overschrijding van de geluidnorm tot gevolg heeft. Ook aan deze zaal zouden geluidreducerende maatregelen getroffen moeten worden, te meer omdat een gelijktijdig gebruik van de twee zalen een cumulatief effect heeft op de geluidbelasting.

Milieudienst Kop van Noord-Holland

Het door het Geluidburo uitgevoerde akoestisch onderzoek is beoordeeld door Milieudienst Kop van Noord Holland.

Door de Milieudienst wordt geconcludeerd dat de gewenste uitbreiding past binnen de in het activiteitenbesluit opgenomen standaard geluidruimte voor horeca inrichtingen.

Voorwaarde hierbij is dat de in hoofdstuk 7 van het rapport aangegeven maatregelen worden getroffen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste uitbreiding (nieuwe zaal) ten aanzien van het aspect geluid ruimtelijk inpasbaar is.

Opgemerkt moet worden dat in de bestaande situatie niet wordt voldaan aan de in het activiteitenbesluit opgenomen standaard geluidnorm voor L_A,L_T.

¹ Akoestisch Onderzoek, Geplande uitbreiding Café en feestzaal Bij de Buren, het geluidBuro, 24 september 2010

De Milieudienst merkt op om hier alsnog aan te kunnen voldoen dienen aanvullende maatregelen aan de bestaande zaal en café te worden getroffen. Overeenkomstig de opdracht is de uitwerking van deze maatregelen niet in dit rapport opgenomen.

Bij de uitwerking van de maatregelen van de nieuwe zaal is géén rekening gehouden met de overschrijdingen in de bestaande situatie. Indien de in hoofdstuk 7 aangegeven maatregelen aan de nieuwe zaal worden getroffen wordt nét voldaan aan de geluidnorm van 40 dB(A) in de maatgevende nachtperiode (zie tabel 7.1, rekenpunt 4 en 6, geluidbelasting 40 dB in de nachtperiode). Voor de bestaande zaal is rekenpunt 4 en 5 maatgevend. Dit betekent dat bij een gelijktijdig gebruik van de zalen een overschrijding van de geluidnorm plaatsvindt.

Het treffen van maatregelen in de bestaande situatie is relatief kostbaar. Om in het geval van gelijktijdig gebruik van de nieuwe en de bestaande zaal extra geluidruimte te creëren voor de bestaande situatie wordt geadviseerd om de nieuwe zaal extra te isoleren. Hierdoor behoeven naar verwachting minder ingrijpende maatregelen aan de bestaande zaal te worden getroffen. Een aanvullend akoestisch rapport, waarin de benodigde maatregelen voor de gehele inrichting staan aangegeven kan hierin inzicht in verschaffen.

Door de Milieudienst wordt geadviseerd de benodigde maatregelen aan de nieuwe en de bestaande zaal en het bestaande café te laten uitwerken. De exploitant dient hierbij aan te geven of de nieuwe en de bestaande zaal gelijktijdig worden gebruikt. Indien de zalen niet gelijktijdig worden gebruikt, kan de nieuwe zaal overeenkomstig met de in hoofdstuk 7 opgenomen maatregelen worden uitgevoerd.

Conclusie

Voor de procedure welke gevolgd wordt voor het wijzigingsplan zijn bovengenoemde conclusies voldoende. Ten behoeve van de bouwvergunning zal aangetoond moeten worden hoe daadwerkelijk wordt omgegaan met het reduceren van de geluidsbelasting.

Overige milieu- en omgevingsaspecten

De uitbreiding en ontwikkeling annex wijziging van de horecagelegenheid is dermate kleinschalig dat het niet noodzakelijk is specifiek op dit plangebied gerichte onderzoeken uit te voeren. Onderzoeken met betrekking tot overige milieu- en omgevingsaspecten zijn in het kader van bestemmingsplan 'Wieringerwerf 2009' uitgevoerd.

1.4 Uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor het voorgenomen bouwplan is een ontwikkelovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Op deze manier zijn de kosten anderszins verzekerd.

Juridische procedure

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken, van 10 januari tot 22 februari 2011, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn tijdens de ter inzage legging geen zienswijzen ingediend. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State