

Aan : Leden van de gemeenteraad

CC : William Slotboom

Van : Gerard Bijnsdorp

Datum : 12 april 2010

Onderwerp : bestemmingsplan 'Kerkplein'

Geacht college,

In de afgelopen raadsavond van 8 april is in de informatiebijeenkomst het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkplein' besproken.

Door de gemeenteraad is aangegeven dat er in de regelgeving ruimte moet komen voor horeca en dat het splitsen van woningen mogelijk moet worden.

Ik merk hierover het volgende op. De reden om voor dit deel van het bestemmingsplan 'Centrum' een herziening op te stellen is primair bedoeld om de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht een goede rechtsbescherming te bieden. Er is geen sprake van integrale herziening; deze staat in de nota cyclische herziening bestemmingsplannen gepland in 2012-2013.

Aangezien er tijdens de behandeling op de raadsavond met betrekking tot woningsplitsing en horeca niet dan wel onvoldoende is gekeken naar de effecten van deze mogelijke keuzes, wordt voorgesteld bij de integrale herziening van het gehele plangebied, dus over twee jaar, deze aspecten gefundeerd te betrekken.

Overigens is er tot nu toe geen verzoek geweest om nieuwe horeca toe te voegen in het centrumgebied.

Alvorens tot een zorgvuldige besluitvorming te komen dienen ook alle effecten te zijn afgewogen.

Horeca

In het geldende bestemmingsplan 'Centrum' uit 2002, is nieuwvestiging van horeca beperkt tot de zone Hoofdstraat 146-154 (rondom de winkel Der Nederlanden) en de Hoofdstraat 26-38 (rondom het postkantoor) en Hoofdstraat 33 en Mariastraat 2-14 (Het Alternatief en verder). Deze keuze vindt zijn grondslag in het Masterplan zoals dat was opgesteld in 1999. Als het de raadsleden feitelijk draait om het levendig maken van het kerkplein op zich dan is dat reeds toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan "Centrum". Er kunnen nu al terrassen worden gerealiseerd.

Zo heeft het restaurant op de hoek van de Molenstraat (de Griek) op het tegenoverliggende plein, rondom de pomp, een terras ingericht. Na korte tijd is de exploitant, vanwege tegenvallende belangstelling, er uiteindelijk mee gestopt.

Wat ga je doen als er nog veel meer horeca komt. Wie mag er dan op het plein staan. De ruimte is natuurlijk ook maar beperkt. Je kunt geen 10 restaurants/brasseries daar hebben zitten.

Meer horeca zonder voorwaarden kan leiden tot overlast en wellicht planschade vanwege waardevermindering van omliggende of erboven gelegen woningen.

Splitsing woningen

Uitbreiding van woningen is in dit bestemmingsplan, (en alle overige bestemmingsplannen voor woongebieden) uitgesloten.

Aan ongebreidelde woningsplitsing kleven een aantal negatieve aspecten. Een niet onbelangrijke is de parkeerdruk die hierdoor kan ontstaan. In 2005 is een parkeeronderzoek in de gehele gemeente uitgevoerd. Met name in het centrum is in de avond en nachtperiode sprake van een aanzienlijk tekort aan parkeerplaatsen.

Een ander aspect is dat woningsplitsing kan leiden tot kwalitatief slechte woningen (te klein vloeroppervlak) en dat daardoor de bestaande woningvoorraad in kwaliteit achteruit hobbelt.

Per geval kan dan een goede afweging gemaakt worden of bij splitsing er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als voorbeeld: de gemeente werkt mee aan de toevoeging van twee woningen bij Hoofdstraat 154.

Resumerend.

Gelet op de complexiteit van dit onderwerp adviseer ik het college in **eerste** instantie opdracht te geven tot het opstellen van een beleidsnota over het aspect woningsplitsing. Uiteraard betekent dat een inspanning in tijd en geld, waarmee nu geen rekening is gehouden.

Ik stel voor zowel uitbreiding van horeca als woningsplitsing een terughoudend beleid te voeren.

Is de opstelling van nader op te stellen beleid niet haalbaar dan stel ik in **tweede** instantie voor:om, de gemeenteraad horende, in de regels een vrijstelling op te nemen dat nieuwvestiging van horeca mogelijk wordt onder voorwaarde dat de economische haalbaarheid is aangetoond en er geen sprake is van harde horeca (cafe, bar ed.) Splitsing van woningen mogelijk gemaakt wordt met toepassing van een vrijstellingsbepaling waarin onder voorwaarde van het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein mogelijk is van voldoende parkeerplaats per toegevoegde woning, conform de CROW normen, en dat de economische haalbaarheid is aangetoond