



Raadsvoorstel

Raadsvergadering van 27 juni 2019

Datum coll.besl.	7 mei 2019
Voorstel van	J.F.J. Kaandorp
Telefoonnr.	0224 – 210 210
Registratienr.	19.020915
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten" en beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteit Kerk Petten"

Publiekssamenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten" heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het kerkje in Petten naar een horecabestemming. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan en het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Ook wordt voorgesteld om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Gevraagde besluit

1. Het bestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.Plein194527-VA01, met de bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor de in het bestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten" begrepen gronden vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteit Kerk Petten", zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan, vast te stellen en als welstandelijk toetsingscriteria te gebruiken voor deze locatie.

Aanleiding

Het bestaande kerkgebouw aan het Plein 1945 27 in Petten is eigendom van de gemeente. In lijn met de Structuurvisie Petten is het de bedoeling om de kerk te transformeren tot horecagelegenheid. Er zijn in 2016 en 2018 pogingen gedaan om het gemeentelijk pand met die beoogde functie te verkopen. Er is gebleken dat verkoop na een bestemmingswijziging kansrijker is. Hiervoor is nu een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Belang

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Het is nu aan uw raad om een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad namelijk bevoegd om te besluiten over het vaststellen van een bestemmingsplan. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Centrale vraag

Wilt u meewerken aan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een horecafunctie voor de voormalige NH kerk waarmee het een bijdrage kan leveren aan de levendigheid en ontmoetingsfunctie op het vernieuwde dorpsplein. Door de bijzondere ligging en de (verbouw)mogelijkheden van het pand kan hier iets unieks ontstaan. Bijvoorbeeld een restaurant met een terras aan de westelijke zonkant van de kerk, met uitzicht over het plein.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten"
- Structuurvisie Petten en nadere uitwerkingen;
- Reisgids Ruimtelijke ontwikkeling
- Reisgids Ruimtelijke kwaliteit

Argumentatie

Bij de uitvoering van de Structuurvisie Petten is besloten om de bestaande Hervormde kerk aan het Plein 1945 in Petten een horecafunctie te geven. Hiermee kan het een kwalitatieve bijdrage leveren aan de uitstraling van Plein 1945 en een bijdrage leveren aan de ontmoetingsfunctie van het plein. Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten" en heeft daarin de bestemmingen 'Maatschappelijk' (enkelbestemming) en "Waarde - Archeologie – 4" (dubbelbestemming).

In het voorliggende bestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten" wordt het perceel bestemd als "Horeca" met de functieaanduiding "horeca tot en met horecacategorie 1". Dit is een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken. Het accent ligt op de verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse.

Hieronder worden in ieder geval verstaan: restaurant, bistro, grillroom, pizzeria, cafetaria, fastfoodrestaurant, shoarmazaak, snackbar, ijsalon, automatiek, snelbuffet, lunchroom, crêperie, broodjeszaak, koffiehuis, theehuis.

Het bestaande bouwvlak is aan de pleinzijde verruimd waarmee de mogelijkheid ontstaat om het gebouw aan die zijde uit te breiden. Het gebiedje aan de zuidkant met de bestaande klokkentoren en de ruimte met de speeltoestellen aan de noordzijde zijn buiten de horecabestemming gelaten en krijgen een verkeersbestemming. De omvang van de horecabestemming is afgestemd op de gronden die verkocht/verpacht zullen worden.

Uit een oogpunt van de gewenste beeldkwaliteit, is het van belang dat bij eventuele verbouw van de kerk, de nieuwbouw zich blijft presenteren als markant bouwvolume en pleinwand dat tegenwicht biedt aan het bebouwingscomplex aan de noordzijde. De voorkeur gaat uit naar bebouwing die uitnodigend is richting het plein, die door een individuele uitstraling en gezelligheid een toeristisch attractieve waarde krijgt.

Er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld, "Beeldkwaliteit Kerk Petten". Het is als een bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en wordt ook ter vaststelling aan uw raad voorgelegd, zodat het een formeel toetsingskader is bij de beoordeling van bouwplannen (bijlage bij de Reisgids ruimtelijke kwaliteit).

Het alternatief om eerst te verkopen en daarna de bestemmingswijziging (door koper) te laten regelen is niet succesvol gebleken. Potentiële kopers hebben afgehaakt.

Voor het herbestemmen zijn geen andere opties dan een bestemmingswijziging. In de verkoopovereenkomst kunnen aanvullende eisen gesteld worden.

Maatschappelijk draagvlak

In 2016 en 2018 heeft de gemeente geprobeerd het kerkje met huidige bestemming te verkopen met de wens daar hoogwaardige horeca in te realiseren. De klankbordgroep is bij beide keren betrokken geweest. De eerste keer in de vorm van meedenken aan de gunningscriteria en de tweede keer hebben er twee leden van de klankbordgroep als adviseur in de selectiecommissie gezeten. De ene is voorzitter van de Dorpsraad, de tweede voorzitter van de ondernemersvereniging.

Ook het dorp is bij een aantal inwonersavonden geïnformeerd over het toekomstige beeld van het kerkje.

Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Financiële consequenties

Het bestemmingsplan is in 'eigen huis' gemaakt. Het tekenwerk is uitbesteed. Deze kosten zullen worden gedekt uit de post 'tafelzilver'. Daar gaat de opbrengst van de verkoop ook naar toe én alle kosten die we maken voor de kerk worden hier uit betaald.

Uit de Wet ruimtelijke ordening volgt dat de gemeenteraad voor een aantal categorieën bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is geregeld of in bij Ministeriële regeling aangegeven gevallen.

De achtergrond van de wet is dat bij voorkeur op vrijwillige basis privaatrechtelijk overeenkomsten (anterieure overeenkomsten) worden gesloten tussen gemeenten en initiatiefnemers. Als het niet lukt om overeenstemming te bereiken over de grondexploitatie en de gemeente toch door wil met het plan dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen. Het exploitatieplan geldt dus min of meer als "achtervang".

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen betrekking op een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waarvoor een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Communicatie van het besluit

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Er volgt een kennisgeving dat het bestemmingsplan is vastgesteld in de Staatscourant en in het Gemeenteblad. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij het plan door de rechter wordt geschorst.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:

- Bestemmingsplan "Plein 1945 27 Petten"
- Beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteit Kerk Petten"