

**Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Bestemmingsplan De Haaf**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding	pag. 2
1.1 kenmerken van het plan	pag. 2
1.2 inhoud van de nota zienswijzen	pag. 2
2. Procedure	pag. 2
3. Zienswijzen	pag. 2
3.1 Lijst van indieners zienswijzen	pag. 2
3.2 Beantwoording van de zienswijzen	pag. 2
4. Overlegreactie	pag. 5
5. Staat van wijzigingen	pag. 6
5.1 Naar aanleiding van ingediende zienswijzen	pag. 6
5.2 Ambtshalve wijzigingen	pag. 6

Beantwoording zienswijzen

Voorstel aan de gemeenteraad van Bergen betreffende de beantwoording van de zienswijzen inzake het ontwerp bestemmingsplan De Haaf

1. Inleiding

Deze nota zienswijzen heeft betrekking op de zienswijzen welke zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan De Haaf van de gemeente Bergen.

Het plangebied bestaat uit het landgoed De Haaf. In de villa op het landgoed is een kookschool gevestigd. Het landgoed wordt verder gebruikt voor congressen en trainingen. Hiervoor zijn in de jaren zeventig van de vorige eeuw een tweetal gebouwen aan het landgoed toegevoegd. Aan de oostzijde van het plangebied is een houten schuurtje met golfplatendak aanwezig. Het grootste deel van het landgoed bestaat uit gazon. Verder is er een parkeerterrein aanwezig.

1.1. Kenmerken van het plan.

De ontwikkeling heeft tot doel om het nu nog besloten park van Landgoed De Haaf te openen als comfortabel woonpark. In plaats van de (reeds gesloopte) bebouwing uit de jaren 70 komen er drie woongebouwen in het landschap. Gebouw De Oude Haaf blijft in de oorspronkelijke vorm gehandhaafd. De nieuwe architectuur van de drie nieuwe woongebouwen wordt zorgvuldig gedetailleerd en door het gebruik van natuurlijke materialen zal goed aangesloten kunnen worden op de sfeer van het park. Het landgoed, ingericht als park, blijft eigendom van de toekomstige kopers. De Haaf zal op werkdagen overdag (tussen 09:30 en 20.00 uur) openbaar toegankelijk zijn voor omwonenden. Op deze manier kan het als verbinding gaan fungeren tussen het Oranjeplantsoen en het centrum van Bergen.

1.2 Inhoud nota beantwoording zienswijzen

Na deze inleiding zullen in het rapport achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een schematisch overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen die ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;
- de Staat van Wijzigingen, waarin alle veranderingen zijn opgesomd.

2. Procedure.

Op 17 maart 2015 heeft het college een besluit genomen om het ontwerp bestemmingsplan De Haaf voor het indienen van zienswijzen vrij te geven. Vervolgens heeft het ontwerpplan gedurende 6 weken (van 25 maart 2015 tot en met 6 mei 2015) ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan overlegpartners. Er is 1 zienswijze en er zijn 2 overlegreacties ingediend. Deze zienswijze en de overlegreacties worden in deze notitie behandeld.

3. Zienswijzen.

Zienswijze 1

3.1 Beantwoording van de zienswijze

In onderstaande tabel worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

	Samenvatting zienswijze	Reactie college	Gevolgen voor het besluit
Indiener 1			
1	Indiener van de zienswijze geeft aan dat bij de notaris is vastgelegd dat uitsluitend op het terrein van De Haaf bebouwing ten behoeve van educatieve doeleinden mag worden opgericht.	Een gemeenteraad heeft altijd de bevoegdheid om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met andere bouw- en gebruiksmogelijkheden. De door indiener benoemde notariële acte staat aan deze bevoegdheid niet in de weg. Allereerst omdat de gemeente geen partij is bij deze acte en om die reden niet aan de gevolgen ervan is verbonden, Ten tweede omdat in dit geval de acte er niet toe leidt dat op de gronden geen woningbouw kan worden gerealiseerd. Dit blijkt reeds uit de in 2009 verleende vrijstelling en bouwvergunning voor 27 appartementen voor deze gronden.	Nee
2	Verder verzoekt indiener niet, dan wel niet in hoogbouw te bouwen. Ook vreest indiener voor extra (geluid)overlast.	Vanuit verschillende achtergronden acht de gemeente het wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar dat op het landgoed woningbouw in appartementengebouwen wordt gerealiseerd. Ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden, is sprake van een toevoeging van 16 woningen. De bouwmassa blijft daarentegen ongewijzigd. Uiteraard zal als gevolg van de woningbouw op het landgoed een andere dynamiek in en in de directe omgeving rond het landgoed ontstaan. De gemeente verwacht echter niet – juist ook omdat het hoofdzakelijk een woonfunctie betreft - dat dit tot onaanvaardbare (geluid)overlast voor de omgeving zal leiden.	Nee

4. Overlegreactie

Gasunie

Samenvatting

In haar overlegreactie concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van valt. De leiding heeft dan verder ook geen invloed op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting

1. Het compensatiepercentage van 18,33% is vanwege verfijningen in de door het hoogheemraadschap gehanteerde rekenmethodiek verlaagd naar 17%. Het maximaal te compenseren oppervlak wordt hiermee iets kleiner.
2. Er bestaat onduidelijkheid over het gevoerde waterpeil in het plangebied. Het waterpeil is echter wel van belang voor de ontwikkeling, omdat de maten van bijvoorbeeld de bovenzijde beschoeiing en onderkant brug en balkons gerelateerd zijn aan het waterpeil. Een en ander staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg, maar verzocht wordt om de aandachtspunten te benoemen in de toelichting.
3. In de eerdere planfase was er sprake van dat de totale hoeveelheid compenserende waterberging binnen het plangebied gerealiseerd zou worden in de vorm van open water. In de laatste correspondentie heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat het in dit gebied zeer waarschijnlijk goed mogelijk is gebruik te maken van infiltratievoorzieningen. Alle verhardingen waarvan het water infiltreert in de ondergrond en niet naar het oppervlaktewater afstroomt, hoeft niet gecompenseerd te worden middels het graven van open waterberging. Verzocht wordt om ook dit onderdeel te benoemen in de toelichting.

Beantwoording

Het percentage van 18,33% wordt verlaagd naar 17%. Het maximum te compenseren oppervlak wijzigt daarmee van 619 m² naar 574 m². Dit wordt aangepast in de toelichting.

Hoewel de overige onderdelen de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat, zoals het hoogheemraadschap zelf concludeert, zullen de aandachtspunten voor de volledigheid in de toelichting op het bestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusie

De toelichting op het bestemmingsplan wordt aangevuld voor wat betreft de bovengenoemde punten.

5. Staat van wijzigingen

5.1 Naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Het versienummer van de imrocode wordt gewijzigd van B001 naar C001.

De toelichting wordt op de volgende punten aangevuld:

- In paragraaf 4.2 wordt in tabel 4.1 de parkeernorm aangepast naar 2,2 conform het gemeentelijk beleid. De getallen in de verklarende tekst worden op de gewijzigde parkeernorm aangepast.
- In de conclusie van paragraaf 4.11 wordt een zin opgenomen dat er langs de Natteweg karakteristiek bebouwing aanwezig is, waaronder een monumentale boerderij.
- In bijlage 3 van de toelichting wordt een geactualiseerd ecologisch onderzoek opgenomen. De tekst onder het kopje '*soortenbescherming*' in paragraaf 4.6 wordt daarop aangepast.

De verbeelding wordt – vanwege een gewijzigd inrichtingsplan - op de volgende punten gewijzigd:

- de entree van het landgoed wordt enkele meters verschoven en tegelijkertijd wordt het aan de entree grenzende parkeervak verschoven;
- er wordt een extra aanduiding voor een parkeervak in het plangebied opgenomen.

De regels worden op de volgende punten gewijzigd:

- er wordt een bijlage Staat van Horeca-activiteiten aan de regels toegevoegd.