

# Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Merici

Oktober 2014

## Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Merici

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Merici' heeft van 16 januari 2014 tot en met 27 februari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Alle relevante stukken hebben ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Bergen. Tevens was het plan te raadplegen op [www.bergen-nh.nl](http://www.bergen-nh.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze periode konden zienswijzen schriftelijk of mondeling worden ingediend. Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, is op 22 januari 2014 een inloopavond gehouden in de grote zaal van het Kloosterhof Angeline Merici.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 7 zienswijzen ingediend. Door 17 adressanten is een gezamenlijke zienswijze ingediend, die is opgenomen onder zienswijze 1. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en per onderdeel voorzien van beantwoording.

### 1. Zienswijze 1 bewoners 20 t/m 52 (even nummers)

#### 1a. Zienswijze

Adressanten vinden de wijze waarop het woningbouwplan van AM vertaald is in het ontwerpbestemmingsplan onaanvaardbaar. Adressanten geven aan dat met AM concrete afspraken zijn gemaakt over het aantal te realiseren woningen, de ligging, afstand en hoogte van bebouwing en de ontsluiting. De globale eindbestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 biedt de adressanten onvoldoende rechtszekerheid dat AM zich houdt aan de gemaakte afspraken.

#### Reactie gemeente

In beginsel behoort het tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om de mate van gedetailleerdheid van een plan te bepalen. Het systeem van de Wet ruimtelijke ordening brengt mee dat in een bestemmingsplan globale bestemmingen met rechtstreekse bouwtitel kunnen worden opgenomen die niet meer behoeven te worden uitgewerkt. De huidige omstandigheden in de (woning)markt vragen om bestemmingsplannen die niet zeer gedetailleerd een voorgenomen bouwplan vastleggen maar nog enige ruimte biedt voor flexibiliteit. Dit geeft de gelegenheid om in te spelen op een veranderende marktvraag. Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Merici' is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarin wel de stedenbouwkundige plankaart niet gedetailleerd is opgenomen maar waarin de afspraken met de omgeving zijn vertaald. Mede naar aanleiding van uw zienswijze met betrekking tot de bestemming Wonen-1, is besloten om de noordoostelijke gronden uit het plangebied van het bestemmingsplan te halen. De invulling van dit plandeel zal nader worden bekeken waarna voor de ontwikkeling van deze gronden een separate planologische procedure zal worden doorlopen. De bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen-2 blijven wel gehandhaafd in het bestemmingsplan. Op grond van de afstand tot omliggende woningen in combinatie met het feit dat de meest nabijgelegen gronden nu al bebouwd zijn, zien wij geen aanleiding om deze bestemming te wijzigen.

#### 1b. Zienswijze

Adressanten stellen dat in het overleg met AM altijd sprake is geweest van een tweelaagse bebouwing met plat dak met een hoogte van maximaal 6,6 meter en dat de dienstwoning gehandhaafd werd. De toegestane goot- en nokhoogte, samen met de in artikel 16 van de regels opgenomen 'Algemene wijzigingsregels' voor de verhoging van het aantal woningen in de bestemming Gemengd, Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-4 van 135 tot 164 woningen doet vermoeden dat er uiteindelijk een heel andere plan gerealiseerd kan worden dan het plan waarover al jaren met de adressanten is gesproken.

### Reactie gemeente

Het voornemen is niet om een ander plan te realiseren dan is gepresenteerd. Wel biedt het bestemmingsplan op onderdelen de mogelijkheid om af te wijken van het stedenbouwkundig ontwerp. Zoals onder de reactie onder 1a. is aangegeven, is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Voor de invulling van dit plandeel zal een separate planologische procedure worden doorlopen.

Voor de dienstwoning wordt geen andere ontwikkeling voorzien. De woning heeft in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen waarbinnen maximaal één woning wordt toegestaan.

Wat betreft het aantal woningen kan het College van B&W inderdaad nog maximaal 21 extra woningen mogelijk maken door middel van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dit kan het College alleen mogelijk maken indien de uitvoering van het door de gemeenteraad geaccordeerde stedenbouwkundige plan vanwege marktomstandigheden niet uitvoerbaar blijkt en onder de volgende voorwaarden:

- a. de extra woningen leiden niet tot een onevenredige aantasting van de parkeer- en verkeerssituatie;
- b. de extra woningen doen geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
- c. met de extra woningen wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke huisvestingsverordening;
- d. voor de extra woningen wordt een deugdelijke grondexploitatieberekening overlegd.

Toepassing van de algemene wijzigingsregels ter verhoging van het aantal te bouwen woningen, is dus enkel op grond van deze voorwaarden mogelijk. Bovendien zal (opnieuw) een procedure doorlopen moeten worden wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

#### 1c. Zienswijze

Adressanten stellen dat in vooroverleg met AM is afgesproken dat ter wille van de privacy een groenblijvende haag of andersoortige beplanting komt. Adressanten geven aan dat de bestemming 'Groen' ten oosten van de kruidentuin, langs de sloot geen enkele zekerheid biedt dat er privacybeschermende invulling zal worden gesteld. De adressanten zijn van mening dat de groenstrook ten oosten van de kruidentuin, langs de sloot, wordt verbijzonderd middels een planregel waarin is opgenomen dat het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Wonen'; alleen dan is toegestaan, indien bedoelde groenstrook volgens afspraak is aangelegd en in stand wordt gehouden.

### Reactie gemeente

Met de bestemming Groen is een buffer tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen geborgd. De bestemming Groen laat groenblijvende of andersoortige beplanting toe. Zoals onder de reactie onder 1a. is aangegeven, is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan.

#### 1d. Zienswijze

Adressanten zijn van mening dat de meest noordelijke bebouwingsvlakken met de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 gewijzigd moet worden.

- De bouwvlakken en de verkeers- en verblijfsgebieden worden in de vorm van een gedetailleerde bestemming opgenomen overeenkomstig het bouwplan dat door AM aan de bewoners is gepresenteerd en zoals dat nu door de makelaar te koop wordt aangeboden. Dit betekent een minimale afstand van het meest noordelijke bouwvlak van 31 meter uit de serre van Ursulinenlaan 34 en een minimale afstand van de kopgevel van dit bouwvlak van 31 meter uit de serre van Ursulinenlaan 42. De afstand tot de overige woningen navenant;

- De bouwhoogte voor de meest oostelijke woningen wordt beperkt tot een laag van maximaal 4,6 meter;
- De bouwhoogte in de rest van de bouwvlakken wordt beperkt tot maximaal 6,60 meter;
- De vlek 'W-2' aan het noordelijk eind van de centrale toegangsweg wordt conserverend beschreven in het bestemmingsplan opgenomen.

#### Reactie gemeente

Er is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Zie reactie onder 1a. Voor de dienstwoning wordt geen andere ontwikkeling voorzien. De woning heeft in het bestemmingsplan de bestemming Wonen-2 gekregen waarbinnen maximaal één woning wordt toegestaan. Dit bestemmingsvlak verschaft voldoende helderheid met betrekking tot de bouw mogelijkheden. Ook zien wij op grond van de afstand tot omliggende woningen geen aanleiding om de bestemming Wonen-2 aan te passen.

1e.

#### Zienswijze

Adressanten geven aan de langzaamverkeersverbinding met de Piet Blankendaalweg niet nodig is en niet aangelegd hoeft te worden. Hiermee blijft de waterpartij in zijn huidige vorm gehandhaafd.

#### Reactie gemeente

De langzaamverkeersverbinding met de Piet Blankendaalweg is komen te vervallen. De passage in de toelichting van het bestemmingsplan wordt geschrapt.

1f.

#### Zienswijze

De adressanten stellen dat de hun woonsituatie door de geplande woningbouw ingrijpend wijzigt. Adressanten verwachten dat de waarde van de woningen aan de Ursulinenlaan zal dalen c.q. is al gedaald.

#### Reactie gemeente

Een verzoek om tegemoetkoming in de (plan)schade staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Het verzoek dient echter wel gemotiveerd te worden. Mede naar aanleiding van uw zienswijze is besloten om de noordoostelijke gronden uit het plangebied van het bestemmingsplan te halen. De invulling van dit plandeel zal nader worden bekeken waarna voor de ontwikkeling van deze gronden een separate planologische procedure zal worden doorlopen.

#### Conclusie

Mede naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de noordoostelijke gronden, waaronder het noordelijke bestemmingsvlak Wonen – 1, geen onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen I, Wonen-2 en Wonen- 4 wijzigt hiermee naar 123. De extra woningen die mogelijk zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wijzigt naar 21.

## 2. **DAS, dhr. mr. J. Hobo (namens Bewoner Ursulinenlaan 24)**

### 2a. Zienswijze

Adressant stelt dat er onduidelijkheid bestaat ten aanzien van het aantal toegestane woningen binnen het bouwvlak. Dit is namelijk niet bepaald. Enkel het maximum totaal aantal woningen binnen verschillende bestemmingen in het plan is bepaald. De verdeling over de verschillende bestemmingen is niet gegeven. Daarbij kan middels artikel 16 van de regels het totaal aantal woningen aanzienlijk worden verhoogd. Het is dus niet uit te sluiten dat een zeer hoog aantal woningen wordt gerealiseerd binnen het nu bedoelde bouwvlak.

### Reactie gemeente

Er is gekozen voor een bestemmingsplan waarbij de woonbestemmingen met globale eindbestemmingen zijn opgenomen. Dit biedt enige ruimte om in te spelen om een veranderende markt vraag. Het voornemen is nog steeds om de woningbouw conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan te ontwikkelen.

Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen-1, Wonen-3 en Wonen-4 is als gevolg hiervan gewijzigd. Het bestemmingsplan geeft in de regels van de bestemmingen nu aan dat het maximum aantal woningen binnen deze bestemmingen gezamenlijk 123 bedraagt. Met betrekking tot de bestemming Wonen-1 is in artikel 9.2.1 lid b aangegeven dat het percentage aan groenvoorzieningen binnen het bestemmingsvlak niet minder mag bedragen dan 20%. Daarnaast wordt het maximaal aantal te bouwen woningen binnen dit bestemmingsvlak beperkt doordat er enkel grondgebonden woningen mogen worden gebouwd en ook de parkeervoorzieningen en straten grotendeels binnen dit gebied aangelegd moeten worden. Mede vanwege de aan te houden groenbuffer ten opzichte van omliggende woningen, leidt de maximale invulling van dit gebied ons inziens tot een situatie die voldoende rekening houdt met de bewoners van omliggende woningen.

De Algemene wijzigingsregels in artikel 16 geven aan dat het college van B&W het aantal woningen kan verhogen onder de volgende voorwaarden:

1. de extra woningen leiden niet tot een onevenredige aantasting van de parkeer- en verkeerssituatie;
2. de extra woningen doen geen afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
3. met de extra woningen wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke huisvestingsverordening;
4. voor de extra woningen wordt een deugdelijke grondexploitatieberekening overlegd.

Toepassing van de algemene wijzigingsregels ter verhoging van het aantal te bouwen woningen, is dus enkel op grond van deze voorwaarden mogelijk. Bovendien zal (opnieuw) een procedure doorlopen moeten worden wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het maximum aantal woningen zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid is gewijzigd van 29 naar 21.

### 2b. Zienswijze

Adressant is van mening dat er onduidelijk bestaat over de invulling van het bouwvlak. De woningen kunnen bijvoorbeeld tot tegen het einde van het bouwvlak worden gerealiseerd. En het bouwvlak kan geheel worden gevuld met woningen: een massief blok aan hoofdgebouwen is goed mogelijk, gelet op het ontbreken van een maximaal te bebouwen oppervlak aan hoofdgebouwen (behalve dan dat een klein percentage aan groenvoorzieningen moet worden gerealiseerd). Een aaneengesloten bouwblok van 55 meter bij 80 meter kan worden opgericht binnen het bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Zoals in het antwoord op onderdeel 2a aangegeven, leiden de mogelijkheden voor invulling van het gebied, binnen de kaders die het bestemmingsplan stelt, tot een situatie die ons inziens voldoende rekening houdt met de bewoners van omliggende woningen.

#### 2c. Zienswijze

Adressant stelt dat rechtsonzekerheid ontstaat door het ontbreken van minimale of maximale (bouw)volumes van woningen. Dit betekent dat bijvoorbeeld zeer veel kleinere woningen kunnen worden opgericht in het bouwvlak. En het spreekt voor zich dat de ruimtelijke uitstraling van veel woningen anders (hinderlijker) is dan de ruimtelijke uitstraling van – kort gezegd - minder woningen. Bijvoorbeeld vanwege drukte rond de afzonderlijke percelen en verkeersintensiteit van de percelen.

#### Reactie gemeente

Het aantal woningen dat meer gebouwd zou kunnen worden in het geval dat een ander type woningen gebouwd zal worden dan in het stedenbouwkundig plan is voorgesteld, is niet van een dergelijke omvang dat er andere effecten kunnen worden verwacht. Het gaat dan om enkele woningen. Daarnaast is in het verkeersonderzoek rekening gehouden met het maximaal aantal woningen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan.

#### 2d. Zienswijze

Adressant is van mening dat rechtsonzekerheid ontstaat door de dienstwoning. De grootte van het hoofdgebouw is niet gemaximaliseerd.

#### Reactie gemeente

Voor de dienstwoning wordt geen andere ontwikkeling voorzien. De woning heeft in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen waarbinnen maximaal één woning wordt toegestaan. Gezien de grote buffer die in het bestemmingsplan is opgenomen tot omliggende woningen, zien wij geen reden om de grootte van het hoofdgebouw te maximaliseren.

#### 2e. Zienswijze

Adressant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens is het onzorgvuldig opgesteld. Bij ongewijzigde vaststelling hiervan zal het geen stand kunnen houden in een beroepsprocedure bij de Raad van State. Dit vanwege de strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb.

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is zorgvuldig opgesteld. Er is met name rekening gehouden met de omwonenden van het gebied. Ons inziens is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het bestemmingsplan bij ongewijzigde vaststelling geen stand zou houden in een beroepsprocedure bij de Raad van State.

#### 2f. Zienswijze

Adressant is van mening dat het bestemmingsplan het oprichten van een muur mogelijk maakt van 10,5 meter, over een breedte van 55 meter, tegen de noordelijke rand van het bouwvlak. Adressant verwacht dat deze muur negatieve gevolgen heeft voor de bezonning, uitzicht en privacy van de adressant. De woning van de adressant is immers op slechts 30 meter van het bouwvlak gelegen, terwijl het perceel van de adressant op een nog kleinere afstand van het bouwvlak is gelegen. Daarbij bieden de regels binnen de bestemming 'Groen' geen garantie op privacybeschermende (groen)maatregelen. Dit betekent dat de groenvoorzieningen zeer beperkt kunnen zijn (bijvoorbeeld met lage beplanting en/of speelvoorzieningen en paden).

#### Reactie gemeente

Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Zoals in het antwoord op onderdeel 2a aangegeven, leiden de mogelijkheden voor invulling van het gebied, binnen de kaders die het bestemmingsplan stelt, tot een situatie die voldoende rekening houdt met de bewoners van omliggende woningen.

Met de bestemming Groen is een buffer tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen geborgd. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen breedte van de bestemming Groen biedt ons inziens voldoende garantie voor een toekomstige invulling die recht doet aan de privacy van omwonenden.

#### 2g. Zienswijze

Adressant stelt dat de landschappelijke inpassing van de mogelijke bebouwing niet is gegarandeerd. Zeer grote bouwblokken zijn mogelijk, terwijl de bestemming 'groen' slechts in zeer algemene termen voorziet in (mogelijke beperkte) groenvoorzieningen. Een duidelijk verband met de huidige landschappelijke waarden en natuurwaarden is niet gegeven in de plantoelichting. Dit is echter goed mogelijk (vgl. ABRvS 17 juli 2013, nummer 20130042/1/R2, r.o. 14.2). De adressant is van mening dat dit des te belangrijker is indien de vergelijking wordt gemaakt met het oude bestemmingsplan 'Bergen Dorpskernen Zuid'. In dat bestemmingsplan hebben de gronden in het noordelijk deel van het plangebied de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' gekregen. Dit betekent erkenning van de specifieke waarden van dat deel van de gronden. De adressant wijst erop dat het een zeer recent bestemmingsplan is, het is vastgesteld op 24 maart 2009. Volgens de adressant is dus de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' zijn recent en het is niet gebleken dat die aanduiding minder belangrijk is geworden.

#### Reactie gemeente

Er is wel degelijk rekening gehouden met de specifieke waarden van het plangebied. Er heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden waarbij de behoudenswaardige bomen zijn bepaald. Belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied, is het zoveel mogelijk behouden van deze bomen. Dit is vertaald in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Wonen-1 is bepaald dat binnen de bestemming minimaal 20% van het bestemmingsvlak als groenvoorziening moet worden ingericht. Daarnaast is in de bestemming Groen een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk en werkzaamheden opgenomen. In dit stelsel is een verbod opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden. Hiervan kan slechts met een omgevingsvergunning worden afgeweken indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

#### 2h. Zienswijze

Adressant is van mening dat het bestemmingsplan in planologische opzicht meer mogelijk maakt dan is beoogd in het stedenbouwkundig plan van 8 mei van BGSV. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat diverse patiowoningen zijn beoogd in het noorden van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Merici'. Tot ten hoogste een tweede bouwlaag. De adressant stelt dat een bouwhoogte van niet meer dan 6 meter in het bestemmingsplan is benodigd en dat niet een heel onbepaald, bouwvlak behoefte te worden opgenomen omdat in het stedenbouwkundig specifieke blokken zijn beoogd.

#### Reactie gemeente

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie op 1a.

#### 2i. Zienswijze

De adressant verwacht niet dat het meerdere binnen de termijn van tien jaren zal worden gerealiseerd. De adressant beweert dat indien bestemmingen worden opgenomen

die niet binnen de planperiode van tien jaren worden gerealiseerd in beginsel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### Reactie gemeente

Wij hebben geen reden om te twifelen aan de uitvoerbaarheid van het plan. De keuze voor enige flexibiliteit binnen de woonbestemmingen komt juist ten goede aan de uitvoerbaarheid van het plan. Een onderbouwing van uw stelling ontbreekt om deze van een nadere reactie te kunnen voorzien.

#### Conclusie

Mede naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de noordoostelijke gronden, waaronder het noordelijke bestemmingsvlak Wonen – 1, geen onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen I, Wonen-2 en Wonen- 4 wijzigt hiermee naar 123. De extra woningen die mogelijk zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wijzigt naar 21.

### **3. Ursulinenlaan 42**

#### 3a. Zienswijze

Adressant is van mening dat de bouwvlakken W1 en W2 gelegen in het noordelijk deel grenzend aan de Ursulinenlaan nr. 2 t/m nr. 52 en de Luitweg, onevenredig groot zijn ten opzichte van elkaar. Dit geeft een ongelijkwaardige verdeling over de te bouwen woningen en het groen in het noordelijk gedeelte van het landgoed. De adressant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opent tot het 'volproppen' van woningen in het gebied grenzend aan Ursulinenlaan nr. 20 t/m nr. 52 (W1) terwijl het park ligt (groen) ter hoogte van de nr. 2 t/m nr. 18. De adressant geeft aan dat het uitgangspunt: verscholen woningen verdeeld in het groen op het landgoed Merici, niet tot uiting komt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is er uitdrukkelijk voor gekozen om verschillende belangrijke groenelementen in het plangebied te behouden. De parkweide in het noordwesten van het plangebied is hiervan een belangrijk onderdeel.. Ons inziens worden de specifieke kwaliteiten van het landgoed op deze wijze voldoende gerespecteerd.

#### Conclusie

Mede naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de noordoostelijke gronden, waaronder het noordelijke bestemmingsvlak Wonen – 1, geen onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen I, Wonen-2 en Wonen- 4 wijzigt hiermee naar 123. De extra woningen die mogelijk zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wijzigt naar 21.

### **4. Ursulinenlaan 46**

#### 4a. Zienswijze

Adressant is van mening dat de bouwvlakken W1 en W2 gelegen in het noordelijk deel grenzend aan de Ursulinenlaan nr. 2 t/m nr. 52 en de Luitweg, onevenredig groot zijn ten opzichte van elkaar. Dit geeft een ongelijkwaardige verdeling over de te bouwen woningen en het groen in het noordelijk gedeelte van het landgoed. De adressant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot de mogelijkheid tot het 'volproppen' van woningen in het gebied grenzend aan Ursulinenlaan nr. 20 t/m nr. 52 (W1) terwijl het park ligt (groen) ter hoogte van de nr. 2 t/m nr. 18. De adressant geeft aan dat het uitgangspunt: verscholen woningen verdeeld in het groen op het landgoed Merici, niet tot uiting komt in het ontwerpbestemmingsplan.



### Reactie gemeente

Zie reactie 3a.

### Conclusie

Mede naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de noordoostelijke gronden, waaronder het noordelijke bestemmingsvlak Wonen – 1, geen onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen I, Wonen-2 en Wonen- 4 wijzigt hiermee naar 123. De extra woningen die mogelijk zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wijzigt naar 21.

## **5. Ursulinenlaan 52**

### 5a. Zienswijze

Adressanten zijn van mening dat er sprake is van aanzienlijk aantasting van het woon-geot door het voorgenomen woningbouwplan. De rustige, landelijke en groene omgeving aan de overzijde van het water, in het verlengde van de achtertuin van de adres-sant zal plaats maken voor woningbouw met de daarbij behorende verkeersbewegin-gen.

### Reactie gemeente

Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan.

### 5b. Zienswijze

Adressanten stellen dat in het overleg met AM altijd sprake is geweest van een twee-laagse bebouwing met plat dak met een hoogte van maximaal 6,6 meter en langs de rand van de tuin van de adressant bebouwing van één laag is toegestaan met een hoogte van maximaal 4,6 meter. De toegestane goot- en nokhoogte, samen met de in artikel 16 van de Regels opgenomen 'Algemene wijzigingsregels' voor de verhoging van het aantal woningen in de bestemming Gemengd, Wonen I, Wonen-2 en Wonen- 4 van 135 tot 164 woningen doet vermoeden dat er uiteindelijk een heel andere plan gereali-seerd kan worden dan het plan waarover al jaren met de adressant is gesproken.

### Reactie gemeente

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie op 1b.

### 5c. Zienswijze

Adressanten stellen dat in vooroverleg met AM is afgesproken dat ter wille van de pri-vacy een groenblijvende haag of andersoortige beplanting komt. Adressant geeft aan dat de bestemming 'Groen' ten oosten van de kruidentuin, langs de sloot geen enkele zekerheid biedt dat er privacybeschermende invulling zal worden gesteld. De adressant is van mening dat de groenstrook ten oosten van de kruidentuin, langs de sloot, wordt verbijzonderd middels een planregel waarin is opgenomen dat het gebruik van de gron-den overeenkomstig de bestemming 'Wonen'; alleen dan is toegestaan, indien bedoel-de groenstrook volgens afspraak is aangelegd en in stand wordt gehouden.

### Reactie gemeente

Wij verwijzen hierbij naar onze reactie op 1c.

### 5d. Zienswijze

De keuze voor een globale eindbestemming Wonen-1 biedt de adressanten onvoldoen-de rechtszekerheid dat AM zich houdt aan de gemaakte afspraken betreffend het aantal te realiseren woningen en de ligging, afstand en hoogte van de woningen en de ontslui-ting. Daarnaast biedt het plan onvoldoende rechtsbescherming bij toekomstige ontwik-kelingen. De adressanten zijn van mening dat het bouwplan waarover is gecommuni-ceerd en onderhandeld, gedetailleerd vertaald moet worden in het bestemmingsplan.

Bovendien stelt de adressant dat door AM is afgesproken dat de groenstrook ter hoogte van de achtertuin van de adressant een breedte van 25 meter zou krijgen. Deze breedte is gelijk aan de breedte van groenstrook ter hoogte van nummer 42. Op dat onderdeel voldoet het bouwplan als het bestemmingsplan niet.

#### Reactie gemeente

Zoals in de reactie op 1a is aangegeven is besloten om de noordoostelijke gronden geen onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan.

#### 5e. Zienswijze

Adressant is van mening dat de meest noordelijke bebouwingsvlakken met de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 gewijzigd moet worden.

- De bouwvlakken en de verkeers- en verblijfsgebieden worden in de vorm van een gedetailleerde bestemming opgenomen overeenkomstig het bouwplan dat door AM aan de bewoners is gepresenteerd en zoals dat nu door de makelaar te koop wordt aangeboden. Dit betekent een minimale afstand van het meest noordelijke bouwvlak van 31 meter uit de serre van Ursulinenlaan 34 en een minimale afstand van de kopgevel van dit bouwvlak van 31 meter uit de serre van Ursulinelaan 42. Daarbij moet het wel nog rekening houden met de afgesproken breedte van 25 meter voor de groenstrook ter hoogte van de woning van de adressant.
- De bouwhoogte voor de meest oostelijke woningen wordt beperkt tot een laag van maximaal 4,6 meter;
- De bouwhoogte in de rest van de bouwvlakken wordt beperkt tot maximaal 6,60 meter;
- De vlek 'W-2' aan het noordelijk eind van de centrale toegangsweg wordt conserverend beschreven in het bestemmingsplan opgenomen.

#### Reactie gemeente

Zie reactie 1d

#### 5f. Zienswijze

Adressanten geven aan de langzaamverkeersverbinding met de Piet Blankendaalweg niet nodig en niet aangelegd hoeft te worden. Hiermee blijft de waterpartij in zijn huidige vorm gehandhaafd.

#### Reactie gemeente

Zie reactie 1e

#### 5g. Zienswijze

De adressant stelt dat de hun woonsituatie door de geplande woningbouw ingrijpend wijzigt. Adressanten verwachten dat de waarde van de woningen aan de Ursulinenlaan zal dalen c.q. is al gedaald.

#### Reactie gemeente

Zie reactie 1f

#### Conclusie

Mede naar aanleiding van uw zienswijze is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat de noordoostelijke gronden, waaronder het noordelijke bestemmingsvlak Wonen – 1, geen onderdeel uit maken van het bestemmingsplan. Het maximum aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd, Wonen I, Wonen-2 en Wonen- 4 wijzigt hiermee naar 123. De extra woningen die mogelijk zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wijzigt naar 21.

## 6. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

### 6a. Zienswijze

De Veiligheidsregio adviseert de gemeente om in overleg met de drinkwaterleidingbeheerder (PWN) te komen tot meerdere primaire bluswatervoorzieningen die zijn aangesloten op het centrale drinkwaternet. Indien vanwege de toepassing van kleinere waterleidingdiameters de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is, blijft als alternatief een secundaire bluswatervoorziening over in combinatie met brandpreventieve maatregelen. Hierbij merkt de Veiligheidsregio op dat de realisatie van alternatieve bluswatervoorzieningen vertragend kan werken op de inzet van de brandweer, eenvoudigweg omdat er extra handelingen moeten worden verricht en aanvullend materieel ter plaatse moet komen. De veiligheidsregio adviseert dit in een vroegtijdig stadium af te stemmen met de lokale brandweer en het PWN en een toereikende bluswatervoorziening te realiseren voordat het beoogde nieuwbouw in gebruik kan worden genomen.

### Reactie gemeente

In het kader van de planuitwerking heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de brandweer. Waar nodig zal nadere afstemming met de brandweer en PWN plaatsvinden.

### 6b. Zienswijze

De Veiligheidsregio verzoekt de gemeente, indien het besluit van het advies externe veiligheid op ontwerp bestemmingsplan Landgoed Merici afwijkt, dit gemotiveerd en schriftelijk aan de Veiligheidsregio kenbaar te maken.

### Reactie gemeente

Indien het besluit afwijkt van het advies maken wij dit kenbaar aan de Veiligheidsregio.

### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

## 7. Stichting Mr. Frits Zeiler, voorheen Vereniging Nieuw Bergen

### 7a. Zienswijze

De Stichting geeft aan dat op pagina 9, 7<sup>de</sup> regel van boven staat dat 'Het terrein van de zusters Ursulinen concentreerde zich aanvankelijk langs het noordelijk deel van de Loudelsweg' niet juist is. Het gehele complex lag ten zuiden van de Loudelsweg.

### Reactie gemeente

Dit klopt. De 7<sup>de</sup> regel van boven op pagina 9 in de toelichting wordt aangepast.

### 7b. Zienswijze

De Stichting onderschrijft de voorwaarde zoals genoemd in artikel 10.2.2 sub c.

### Reactie gemeente

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

### 7c. Zienswijze

De Stichting stelt dat het begrip 'rijwoning', gebruikt in de artikelen 9 en 11 niet als begrip wordt gedefinieerd.

### Reactie gemeente

Het begrip 'rijwoning' wordt toegevoegd artikel 1 van de inleidende regels van de regels van het bestemmingsplan.

- 7d. Zienswijze  
De Stichting geeft aan dat in de artikelen 3.2.2. sub b, 9.2.2. sub b, 11.2.2. sub a en 12.2.2 sub b de voorwaarde wordt gesteld dat het gezamenlijk aantal woningen op deze 4 bestemmingen maximaal 135 bedraagt. Deze voorwaarde voorkomt dat te veel verdichting binnen deze bestemmingen zal bestaan en is dan ook op zich terecht. De Stichting is van mening dat één en ander impliceert evenwel dat het gehele plan voor de woningen op deze 4 bestemmingen volledig dient te worden uitgewerkt vooraleer sprake kan zijn van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ter zake.

Reactie gemeente

De woonbestemmingen kennen een directe bouwtitel. Uitwerking alvorens een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen in behandeling wordt genomen, is dan ook niet aan de orde. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst aan het maximaal aantal toegestane woningen.

- 7e. Zienswijze  
De Stichting geeft aan dat in verband met rechtszekerheid naar derden de wens bestaat om de 'calamiteitenuitgang' op de verbeelding aan te geven. Deze 'calamiteitenuitgang' lijkt geprojecteerd te zijn 'langs de kruidentuin, richting de Lijtweg'.

Reactie gemeente

Inderdaad wordt binnen het plangebied, aan de noordzijde vanaf de Nesdijk, langs de kruidentuinen richting de Lijtweg, een pad aangelegd dat tevens dienst doet als calamiteitenontsluiting. Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk deze calamiteitenroute aan te leggen. Op dit moment is de exacte ligging van de calamiteitenroute niet bekend en wordt daarom niet weergegeven op de verbeelding.

- 7f. Zienswijze  
De Stichting vraagt zich of vermeld moet worden hoeveel woningen in de sociale sector zijn geprojecteerd? Zij vraagt of dit dient te worden vermeld, dan wel opgenomen te worden in één of meer van de artikelen 3, 9, 11 en/of 12? Dan wel in de toelichting op het plan?

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat voor wat betreft de categorieën woningen, de ontwikkeling passend is binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bergen. Er is geen noodzaak om dit in de regels van het bestemmingsplan vast te leggen. Eén en ander is in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot één aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan en één toevoeging in de regels van het bestemmingsplan:

- De 7<sup>de</sup> regel van boven op pagina 9 van de toelichting wordt als volgt aangepast: 'Het terrein van de zusters Ursulinen concentreerde zich aanvankelijk ten zuiden van de Loudelsweg'.
- Het begrip 'rijwoning' wordt toegevoegd artikel 1 van de inleidende regels van de regels van het bestemmingsplan.