

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'GROENEWEG 28A,
BERGEN'**

Inhoudsopgave

- | | |
|----------------|--------|
| 1. Inleiding | blz. 3 |
| 2. Zienswijzen | blz. 4 |

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groeneweg 28a, Bergen' heeft in het kader van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 9 oktober 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via internet (www.bergen-nh.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijzen in te dienen. Ook is de kennisgeving elektronisch toegezonden aan de overlegpartners. Ook zij zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de hiervoor genoemde termijn.

Gedurende de terinzagelegging zijn er 5 zienswijzen ingediend, waarbij 1 zienswijze op een later moment is aangevuld. De zienswijzen zijn integraal opgenomen in een afzonderlijke bijlage.

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en er is een reactie door het gemeentebestuur gegeven. Tevens wordt aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is op een later moment aangevuld. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

	Naam	Datum ontvangst	Ontvankelijk
1.	Zienswijze 1	13 november 2014	Ja
2.	Zienswijze 2	20 november 2014, aangevuld 27 november 2014	Ja, op basis van de verzendtheorie artikel 6:9, lid 2 Awb
3.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	29 oktober 2014	Ja
4.	Stichting Behoud Historisch Landschap Bergen- Egmond-Schoorl	19 november 2014	Ja
5.	Stichting Mr. Frits Zeiler	19 november 2014	Ja

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien (cursief).

1. Zienswijze 1

Auteur

Wie heeft dit stuk geschreven?

Beantwoording

Zowel het bestemmingsplan als de nota inspraak en vooroverleg wordt ambtelijk voorbereid waarna het gemeentebestuur hierop besluit.

Oostelijke gronden/niet vergunde activiteiten

De landerijen ten oosten van Groeneweg 28a zijn niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. De toezegging in het voorontwerpbestemmingsplan dat hier natuur op plaats gaat vinden wordt hier dus niet in geregeld. Hetzelfde geldt voor het opruimen van hekken, bomen, renbaan en paddock. Deze worden in het ontwerpbestemmingsplan niet verwijderd. Met andere woorden, hier kan volgens de regels van het bestemmingsplan Bergen Zuid nu al op gehandhaafd worden. Voorstel is om het land verplicht af te stoten (bijv. naar Natuurmonumenten) zodat het niet volgebouwd kan worden met bomen en planten. Of wil de gemeente ook dat de agrariërs vertrekken uit de polder?

Beantwoording

De oostelijke gronden maken wel degelijk onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Op de verbeelding van het bestemmingsplan, samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, is de plangrens opgenomen en aangegeven op welke gronden het bestemmingsplan betrekking heeft. In de tekst van de toelichting is op verschillende plaatsen duidelijk aangegeven dat ook de gronden ten oosten van de manege onderdeel uitmaken van het plan en de huidige agrarische bestemming zal worden omgezet

naar Natuur. Om dit misverstand uit de wereld te helpen, zal de plangrens ook op kaartjes in de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Gezien de nieuwe plannen is handhaven op dit moment niet aan de orde. Wanneer het plan doorgang vindt, zullen namelijk alle aan de manage gerelateerde bouwwerken worden gesloopt. Als het plan geen doorgang vindt zal een afweging gemaakt worden of de betreffende bouwwerken kunnen worden gelegaliseerd. Er is bewust gekozen om deze plannen af te wachten.

U schrijft dat ten oosten van Groeneweg 28a de landerijen een A-NO bestemming krijgen, dat wil nog niet zeggen, dat er niets op neergezet wordt. Op Groeneweg 30 gebeurt dit al wel, er wordt (nog) niet op gehandhaafd. Een slechte zaak om A-NO land toe te staan aan burgers. Zo wordt de onkruiddruk op de omgeving sterk vermeerderd. Geen maabeleid.

Beantwoording:

Zoals in het bestemmingsplan is toegelicht krijgen de bedoelde gronden een bestemming Natuur. Deze bestemming laat, met uitsluiting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming Natuur, geen bebouwing toe. Met het creëren van een natuurbestemming voor deze gronden wordt invulling gegeven aan het behoud en herstel van de in het gebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Het gebied wordt beter geschikt voor weidevogels waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de status weidevogelleefgebied dat voor deze gronden geldt. De gronden die de Natuurbestemming krijgen grenzen aan een gebied dat de status van Ecologische Hoofdstructuur heeft. In de direct nabijheid zijn veel gronden reeds als Natuur bestemd. Ons inziens is een sterke vermeerdering van de onkruiddruk om de omgeving dan ook geen sprake. Daarnaast zijn de omliggende gronden hoofdzakelijk in gebruik als weideland in plaats van akkerland, waardoor het negatieve effect met betrekking tot onkruid zeer beperkt danwel niet aanwezig zal zijn.

Aantal woningen

Landelijk worden er bij de Ruimte voor Ruimte-regeling maximaal drie woningen toegestaan, ongeacht hoe groot het project is, al dan niet in combinatie met vierkante meters en/of sloopprijs. Bergen prefereert een open buitengebied maar bouwt het met rasse schreden dicht. Zes huizen inclusief tuin is dichters dan één manege mits het op het bouwvlak blijft.

Beantwoording:

Het onderhavige project voldoet aan de voorwaarden zoals de provincie Noord-Holland en gemeente Bergen deze hanteert. In het kader van de financiële uitvoerbaarheid van de sloop en sanering van het plangebied is dit aantal woningen nodig. De exploitatieopzet is geaccordeerd door het expertteam van de provincie.

Er is geen sprake van verdichting. Dit is uitgebreid onderbouwd in het bestemmingsplan.

Sterker nog; het aantal vierkante meter bebouwing neemt sterk af.

RvR niet voor modern paardenpension

De Ruimte voor Ruimte-regeling is niet bedoeld voor het wegsaneren van een hypermodern recreatief paarden pension annex manege. In de omgeving lijken vergelijkbare situaties goed te lopen.

Beantwoording:

De Ruimte voor Ruimte-regeling heeft tot doel om storende bebouwing/functies in het landelijk gebied op te ruimen en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Of het bedrijf rendabel is of niet staat feitelijk los van het bestemmingsplan. Voor de gemeente is het van belang dat er een ruimtelijke verbetering optreedt en een storende functie op deze locatie verdwijnt.

Beperking bedrijfsvoering

Het bouwvlak is nu agrarisch. Dit geeft een andere uitstraling naar de omgeving dan een bouwvlak wonen. Wij hebben er baat bij als agrarisch bedrijf, dat naast ons gelegen een agrarisch verwant bedrijf behouden blijft. In plaats van zes burgerwoningen met alle beperkingen voor het agrarische bedrijf. Denkend aan: geluidhinder, stankcirkel, milieuvergunning, koelawaai.

Beantwoording:

Wij zijn van mening dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat het agrarisch perceel aan de overzijde niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is de afstand voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen garanderen.

In het stuk staat dat de voorgenomen ontwikkeling geen beperkingen/overlast geeft naar de agrarische activiteiten op Groeneweg 7. Op blz. 27 schrijft hetzelfde stuk dat de agrarische bedrijfsactiviteiten in de toekomst worden beperkt door de huidige woning van Groeneweg 28a. Dit is tegenstrijdig.

Beantwoording:

Dit is niet tegenstrijdig. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat als gevolg van de voorgenomen woningbouw, het perceel Groeneweg 7 niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering. Bij een eventuele uitbreiding van de agrarische activiteiten op Groeneweg 7 dient rekening te worden gehouden met de reeds aanwezige woonfunctie (bedrijfswoning) op het perceel Groeneweg 28a. Er is dus al een beperkende factor aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling van 6 woningen op het perceel zorgt daarom niet voor een extra beperking.

Particuliere bewoning

Daarnaast wordt de aanwezige woning op het perceel verhuurd aan particulieren die niets met het bedrijf van doen hebben. De agrarische activiteiten op het perceel 28a mogen daarom nu al niet plaatsvinden.

Beantwoording

De bedrijfswoning dient onderdeel uit te maken van de inrichting op de Groeneweg 28a. De dienstwoning is wettelijk niet beschermd tegen eventuele hinder als gevolg van het eigen bedrijf. Als het feitelijk gebruik anders is, kan dit gelegaliseerd worden (plattelandswoning). Gezien de omzetting naar de woonbestemming is deze discussie niet meer relevant. Dit heeft verder dus geen gevolgen voor de huidige activiteiten.

Exploitatiekosten

Met betrekking tot de exploitatiekosten horen veel onderdelen hier niet in thuis, o.a. een groot gedeelte van niet vergunde schuurtjes, paddocks en verharding liggen buiten het bestemmingsplanvlak. Hetzelfde geldt voor de hekken en boomsingels.

Beantwoording:

De niet vergunde bouwwerken zijn uit de taxatie gehaald. Al met al voldoet het plan nog steeds aan de Ruimte voor Ruimte regeling (het maximale winstpercentage wordt niet overschreden). Hekken en boomsingels waren en zijn niet in de exploitatieopzet opgenomen maar zullen wel worden verwijderd.

Tevens wordt er gemeld dat er een bedrag is opgenomen voor een denkbeeldige bodemvervuiling. Bij de aankoop is echter een schone grondverklaring afgegeven.

Beantwoording:

Er is bij aankoop geen schone grondverklaring afgegeven. Het is bekend dat er minimaal één oude olietank aanwezig is in de ondergrond, die verwijderd en afgevoerd zal moeten worden. Onbekend is of er rondom de tank en de vul- en ontluchtingspunten verontreiniging aanwezig is. Daarnaast bestaat de kans op vervuiling als gevolg van mestopslag in het verleden.

De waarde van de manege is erg hoog.

Beantwoording:

De waarde is door een beëdigd makelaar/taxateur bepaald en wordt onderschreven door een tweede beëdigd makelaar/taxateur. Op basis hiervan hebben wij geen reden om aan de waarde te twifelen.

Verharding

Van de verharding hoeft maar de helft gesaneerd te worden, de andere helft is nodig als toegangsweg en parkeergelegenheid.

Beantwoording:

Als toegangsweg zal een andersoortige verharding worden toegepast, passend bij de gewenste uitstraling. De totale aanwezige verharding zal dan ook verwijderd worden.

Sloopregeling

De sloopregeling valt ons inziens niet onder een bestemmingsplan.

Beantwoording:

De sloopregeling maakt onderdeel uit van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De sloopverplichting wordt, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, ook vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Vierkante meter/bouwvlak

De geplande nieuwbouw wordt voor en achter buiten het bouwvlak gebouwd. Het opgegeven maximale bebouwde oppervlakte zou 1.000 m² bedragen maar de optelsom van de nieuw te bouwen huizen bedraagt al 1.044 m².

Beantwoording:

In de toelichting van het bestemmingsplan is duidelijk aangegeven dat het toekomstig bebouwd oppervlak (incl. bijgebouwen) maximaal 1.044 m² bedraagt. Dit is 43% in vergelijking tot de huidige situatie. Wanneer het maximaal te realiseren oppervlak aan gebouwen wordt gerelateerd aan wat in de huidige situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, wordt geconcludeerd dat de bebouwingsmogelijkheden nog meer zullen afnemen.

Het is inderdaad juist dat buiten het vigerende bouwvlak wordt gebouwd. Nadrukkelijk is afgewogen of dit gewenst was. Wanneer de 6 woningen, die volgens de exploitatieberekening nodig zijn om in ieder geval uit de kosten te komen, binnen het bouwvlak zouden worden geprojecteerd zouden de woningen ons inziens te dicht op elkaar worden gebouwd (minder goed verkoopbaar; minder leefgenot). Gekeken is naar een logische indeling van het perceel. Om die reden zijn wij, mede met de provincie, tot deze indeling gekomen. De woningen staan op een zodanige afstand van elkaar zodat een goed leefmilieu ontstaat, het stedenbouwkundig lijkt op een boerenerfensemble en het perceel optimaal wordt ingepast in de omgeving. Het voorerf is immers nagenoeg gelijk aan de bestaande situatie (entree, tuin, etc.) en het achtererf (tot aan de sloot) zou een nutteloze strook opleveren. Op deze manier kan het plan het best worden ingepast in zijn omgeving.

Inhoud woningen

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid wordt voor de bestemming Wonen een maximale m³ inhoud aangegeven van 600 m³. In dit plan gaat men er van uit dat het 650 m³ is. Dit is tegenstrijdig aan het bestemmingsplan en geeft rechtsongelijkheid.

Beantwoording:

Voor de onderhavige ontwikkeling is hier een aparte afweging voor gemaakt. In verband met het gewenste eindbeeld (boerenerfprincipe) in combinatie met de financiële haalbaarheid, is er voor gekozen om 650 m³ aan te houden voor de maximale inhoud (m.u.v. de stolpwoning). De 650m³ wordt overigens wel genoemd bij de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid.

Sloot

Aanleg en graven van een sloot is niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Beantwoording:

De te graven sloot maakt wel degelijk onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Er is een bestemming Water opgenomen voor deze gronden. De verplichting tot het graven van de sloot wordt, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, ook vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Plattelandswoning

Mocht het zo zijn dat u het plan handhaaft, geef dan het bouwvlak de status plattelandswoning. Dit belemmert de agrarische activiteiten minder.

Beantwoording:

De status 'plattelandswoning' heeft enkel meerwaarde voor (bedrijfs)woningen die aanwezig zijn bij bedrijven waarbij de bedrijfsvoering door derden wordt voortgezet en men wil voorkomen dat dit automatisch leidt tot een verhoogd (milieu)beschermingsniveau en daarmee tot beperkingen voor de bedrijfsvoering. In het onderhavige geval is het voornemen om de totale bedrijfsvoering te staken. Aangezien de status 'plattelandswoning' geen meerwaarde heeft voor bedrijven in de omgeving, heeft het geen meerwaarde om dit toe te passen. Daarnaast is het ook niet nodig aangezien voldoende afstand wordt aangehouden tot bedrijven in de omgeving.

2. Zienswijze 2

Bebouwing zonder vergunning

Vreemd vinden wij het dat het aantal vierkante meters van de bebouwing zonder vergunning, weggelaten kan worden uit het voorontwerp, zonder dat dit invloed heeft op het aantal terug te bouwen vierkante meters. Ook de waarde van het geheel zou daardoor moeten dalen.

Beantwoording:

Bij de berekening van het aantal vierkante meter bebouwing waren de niet vergunde onderdelen reeds weggelaten. Bij de taxatie echter nog niet. Dat is bij het ontwerp aangepast. Dit heeft geleid tot een lagere waarde. Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven, is bij de wijziging van voorontwerp naar ontwerp het plangebied met de bestemming Natuur zodanig uitgebreid dat zo goed mogelijk wordt aangesloten op de nabijgelegen gronden met de bestemming Natuur. De vergroting van het plangebied leidt tot een hogere waarde. Al met al blijft de totale waarde daarmee per saldo gelijk. De waarde van het niet uitgeefbaar oppervlak (met bestemming Natuur) is aan de opbrengstenkant van de exploitatieopzet opgenomen.

Exploitatie

In de exploitatieopzet zijn de Secties E 402, E 403 en E 44 opgenomen maar deze behoren niet tot de te bebouwen secties en de te verkopen kavels.

Beantwoording:

Deze gronden worden gebruikt voor de weidegang van de paarden. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze gronden een bestemming Natuur krijgen. Door de beperkingen in bouwen en gebruik die deze bestemming met zich mee brengt, wordt invulling gegeven aan het behoud en herstel van de in het gebied voorkomende landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. De waardedaling als gevolg van de nieuwe bestemming van deze gronden is opgenomen in de exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte. De kwaliteitsverbetering die hiermee gecreëerd wordt geeft namelijk invulling aan de doelstelling van Ruimte voor Ruimte. Dat deze gronden niet verkocht worden, doet hier niets aan af.

Ook worden de sloop- en afvoerkosten van het totale plan in de berekeningen opgenomen terwijl de gebouwen en bestratingen die zonder vergunning zijn gerealiseerd, niet in zo'n berekening thuis horen.

Beantwoording:

Zoals eerder aangegeven zijn de niet vergunde bouwwerken uit de taxatie gehaald. Sloop- en afvoerkosten van niet vergunde onderdelen waren en zijn niet opgenomen in de exploitatieopzet.

Aannamen

Naar onze mening staan in de rapporten, akoestisch onderzoek en beeldkwaliteitsplan, vele aannamen die nog maar moeten blijken als alles gerealiseerd is.

Beantwoording:

Omdat niet concreet wordt aangegeven waarop wordt gedoeld, nemen wij deze opmerking voor kennisgeving aan.

Te hoog gewaardeerd

De inbreng c.q. actuele waarde en gronden zijn te hoog gewaardeerd. De onderbouwing dat er dus 6 woningen nodig zijn om tot realisatie over te kunnen gaan is dus volstrekt onzin. Recente taxatie door een specialistisch makelaarskantoor onderschrijven deze stelling. Het kan niet zo zijn dat een A4'tje met daarop het gewenste bedrag zomaar als waarheid kan worden aangenomen.

Beantwoording:

De waardeverklaring die ter inzage is gelegd is een samenvatting van de waardebepaling die is uitgevoerd. De waarde is door een beëdigd makelaar/taxateur bepaald. Naar aanleiding van de zienswijze is de waardeverklaring voorgelegd aan een tweede plaatselijk gevestigde beëdigd makelaar/taxateur. De waardeverklaring van Accolade wordt door hem onderschreven en bevestigd. In de bijlage vindt u deze second opinion. Op basis hiervan hebben wij geen reden om aan de waarde te twifelen.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de door de indiener van de zienswijze aangeleverde taxatie is gedaan op een andere waardegrondslag en op een ander moment.

De percelen zijn in 2007/2008 voor een veel lagere waarde aangekocht. Het is iedereen bekend dat onroerend goed minder waard is geworden. Hoe kan het nu dat de percelen flink in waarde zijn gestegen? Wij kunnen niet anders concluderen dat de prijzen fictief verhoogd worden, om in plaats van 4 naar 6 kavels te gaan.

Beantwoording:

De in uw zienswijze genoemde bedragen zijn niet correct. Het totale aankoopbedrag is hoger dan u veronderstelt. Daarnaast is van groot belang dat de huidige eigenaar na aankoop de opstallen grondig heeft verbouwd. Dit heeft geleid tot een waardestijging. De huidige waarde is bepaald door een beëdigd makelaar/taxateur en bevestigd door een tweede beëdigd makelaar/taxateur bevestigd. Op basis hiervan hebben wij geen reden om aan de waarde te twifelen.

Doorzichten

De gewenste doorzichten zijn slechts utopie omdat tuinen zullen worden omhekt met schuttingen en eventueel groen en er niet gehandhaafd wordt door de gemeente Bergen.

Beantwoording:

Zoals in het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is aangegeven, benadrukt een groene uniforme erfafscheiding het voorgestelde boerenerfensemble. De bedoelde doorzichten zullen dan ook met name aan de voorzijde, langs de woningen aan de Groeneweg, ontstaan. Net als bij andere ontwikkelingen, kan een gemeente niet afdwingen dat er geen schuttingen gebouwd worden. Echter, een belangrijke kwaliteit van de kavels is het aangrenzende weidegebied. Op basis hiervan gaan wij er niet vanuit dat het zicht op deze gronden wordt 'dichtgezet' met schuttingen. Daarnaast kan een toekomstige Vereniging Van Eigenaren afspraken maken over een uniforme erfafscheiding. Daarbij merken wij nog op dat dit plan niet een enorme verbetering zal inhouden wat betreft de doorzichten. Het zal wel lichtelijk verbeteren, doordat de enorme rijhal komt te verdwijnen. De ruimtelijke winst zit hem met name in het verdwijnen van een hinderlijke functie, het aanzienlijk terugbrengen van het aantal vierkante meter bebouwing en de verbetering van de uitstraling van het perceel. Daarnaast zal er nog als bijkomend voordeel extra natuur bijkomen.

Wat betreft handhaving hebben wij hiervoor reeds een antwoord gegeven. Wel merken wij nog op dat wanneer de nieuwe planologische situatie van kracht is de percelen conform het bestemmingsplan dienen te worden gebruikt. Zo niet, dan zal in principe handhavend worden opgetreden.

Architectonische misstanden

Hoe wordt voorkomen dat straks architectonische misstanden worden gerealiseerd?

Beantwoording:

Aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is positief beoordeeld door de welstandscommissie. In het beeldkwaliteitsplan zijn welstandscriteria opgenomen waardoor architectonische misstanden worden voorkomen.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap ziet geen aanleiding meer op inhoudelijk op het bestemmingsplan te reageren. De waterhuishoudkundige aspecten worden niet geschaad, eerder versterkt. Dit is duidelijk verwoord en inzichtelijk gemaakt op de verbeelding. Graag wordt het hoogheemraadschap vroegtijdig betrokken bij de verdere uitwerking, te voorbereiding van de aanvraag voor de Watervergunning.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In het kader van de aan te vragen Watervergunning zal nader contact gezocht worden met het Hoogheemraadschap.

4. Stichting Behoud Historisch Landschap Bergen-Egmond-School

Gemeente is niet verplicht om mee te werken aan RvR

Een gemeenteraad is niet verplicht om aan een Ruimte voor Ruimte-aanvraag mee te werken, zeker niet als er sprake is van een duidelijke aantasting van één van de drie unieke landschappen 'duingebied-binnenduinrand-polderlandschap'.

Beantwoording

Ons inziens is geen sprake van aantasting van het landschap, maar juist van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De onderbouwing hiervan is in het bestemmingsplan opgenomen.

Structuurvisie Landelijk Gebied

De Structuurvisie Landelijk Gebied Bergen dient bij de beoordeling van de aanvraag leidend te zijn. Die stelt in de samenvatting: "De gemeente Bergen wil de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten behouden, versterken en herstellen". Kwaliteiten als behoud van openheid van het landschap en verbetering van de kwaliteit van het weidevogelleefgebied zijn rond het plangebied aan de orde.

Beantwoording

Er vindt geen stedelijke ontwikkeling plaats in het open landschap maar op een perceel dat nu grotendeels bebouwd en verhard is. In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat 'verpaarding' van het landschap en de daarbij behorende verrommeling wordt ontmoedigd. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een sterke reductie in bebouwd oppervlak. De gronden ten oosten van de manege, waar nu paarden lopen, krijgen een bestemming Natuur en worden door middel van extensief agrarisch gebruik en ecologisch beheer meer geschikt gemaakt voor weidevogels. Het initiatief sluit dan ook prima aan bij het in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen streefbeeld.

Agrarisch bedrijf

De Ruimte voor Ruimte-regeling is primair bedoeld voor onrendabele agrarische bedrijven. Voor de aankoop in 2008 was het perceel 28a een paardenfokkerij en africhtstal. Na aankoop is er sprake van een pensionstal annex manege wat geen agrarische bedrijven zijn.

Beantwoording

De regeling is niet alleen bedoeld voor agrarische opstallen. Ook andere storende bebouwing kan er voor in aanmerking komen. De vraag of de huidige situatie als agrarisch moeten worden beoordeeld of niet, is dus eigenlijk niet relevant.

Onrendabel bedrijf

Het argument dat sprake is van een onrendabel bedrijf is twijfelachtig. Een pensionstalhouder aan de Hoeverweg heeft onlangs aan de gemeente Bergen te kennen gegeven zijn bedrijf te willen uitbreiden met o.a. een overdekte rijhal.

Beantwoording

Of het rendabel is of niet staat feitelijk los van het bestemmingsplan. Van belang is hierbij dat de initiatiefnemer eerder de wens kenbaar heeft gemaakt om de huidige pensionstal/manege uit te breiden. Men heeft hierbij gedacht aan het huisvesten van 60 tot 80 paarden, het overdekken van de rijbaan en een verdubbeling van de weidegang. Met deze uitbreiding zou de bedrijfsvoering rendabel gemaakt kunnen worden. Dit zou echter leiden tot aantasting van weidevogelleefgebied, extra verkeersbewegingen en een grote impact op de openheid van het landschap. In overleg met de initiatiefnemer is daarom een alternatief plan ontwikkeld dat nu voorligt. Voor de gemeente is het van belang dat er een ruimtelijke verbetering optreedt en een storende functie op deze locatie verdwijnt.

Waardeverklaring

De waardeverklaring van 12 juni 2012 is anders dan de waardeverklaring van 11 september 2014. Vanwaar deze waardevermeerdering van een onrendabel bedrijf? Is het financiële plaatje getoetst door een onafhankelijk financieel bureau?

Beantwoording

De waardeverklaring van 12 juni 2012 is opgesplitst in een waarde van de bedrijfswoning en de waarde van de overige opstallen en percelen. De waardeverklaring van 11 september 2014 heeft enkel betrekking op de overige opstallen en percelen, waarbij de niet vergunde onderdelen zijn verwijderd en ook de omzetting van de oostelijke gronden van agrarisch naar natuur is meegenomen. Er is per saldo dan ook geen sprake van een waardevermeerdering tussen beide waardeverklaringen.

De waardeverklaringen en exploitatieopzet zijn beoordeeld door het expertteam van de provincie en de planeconomische afdeling van de gemeente. Daarnaast is de waardeverklaring beoordeeld en positief bevestigd door een tweede beëdigd makelaar/taxateur.

Precedent

Toestaan van dit bouwplan schept een precedent voor andere bedrijven in de gemeente Bergen met grote schuren of schuurkassen, die ook als storend in het landschap kunnen worden gezien.

Beantwoording:

Het doel van de Ruimte voor Ruimte regeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een afname van het bebouwd oppervlak. Het moet gaan om een storende situatie (in dit geval qua beeld en functie). De regeling kan dan ook niet zomaar bij elke situatie worden toegepast. Daarnaast is het aantal woningen afhankelijk van de te maken kosten en waarde van de grond en opstallen.

Beperking omringende agrarische bedrijven

Een villawijkje in het landelijk gebied verhindert op termijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor omringende agrarische bedrijven.

Beantwoording:

In het bestemmingsplan is duidelijk onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor de huidige ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven.

Financiering geproduceerde stukken?

Het is voor de stichting onduidelijk of de voorbereiding van het bestemmingsplan en overige begeleidende stukken, gefinancierd zijn door het gemeentebestuur of door de aanvrager.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn gefinancierd door de aanvrager.

Openheid en behoud buitengebied

De stichting pleit voor behoud van openheid, geen uitbreiding van woningbouw in het buitengebied, optreden tegen bos- en boomsingelaanleg buiten de boerenerven en uitbreiding van de EHS in het weidelandschap tussen Bergen-Alkmaar en de Egmondse.

Beantwoording:

Hier zijn wij het volledig mee eens. Woningbouw in het buitengebied wordt in principe niet toegestaan. Dit beleid wordt al jaren stringent uitgevoerd. De enige manier om extra nieuwe woningen te bouwen in het buitengebied is via de Ruimte voor Ruimte regeling. Onder zeer strikte voorwaarden wordt medewerking verleend (ruimtelijke verbetering, niet teveel winst,

etc.). Wij zijn van mening dat onderhavige casus daar aan voldoet. Dit staat uitgebreid omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

De overige aangehaalde punten onderschrijven wij eveneens. Onderhavige ontwikkeling geeft hier invulling aan doordat het bebouwd oppervlak sterk wordt gereduceerd, hetgeen over het algemeen gezien een verbetering is voor de openheid. Zeker in de winter wanneer de bomen kaal zijn. Daarbij komt ook nog eens dat de openheid verbetert doordat de grote rijhal komt te verdwijnen en hetgeen wordt teruggebouwd een kleinschaliger karakter heeft. Met name de uitstraling van het perceel zal verbeteren.

Het opnemen van een bestemming Natuur voor de weidegronden geeft daarnaast goede mogelijkheden voor uitbreiding van de EHS. Er worden reeds oriënterende gesprekken gevoerd met de provincie omtrent uitbreiding van de EHS op de onderhavige gronden.

Conclusies toelichting discutabel

De stichting vindt meerdere conclusies in de toelichting van het bestemmingsplan discutabel.

- Het verhard en bebouwd oppervlak zal toenemen doordat elke woningbezitter aanvragen doet voor een garage, schuur en tuinhuisje;
- Het is maar zeer de vraag of een woonwijkje omringd met heggen tot minder verstoring van de omgeving leidt. Weidevogels broeden niet in de nabijheid van woonwijken;
- Er kan voorlopig geen beroep worden gedaan op het afgewezen Bestemmingsplan Landelijk Gebied Bergen Zuid;
- De vraag wordt gesteld of de opgenomen mantelzorgregeling, met bijbehorende versterking, wenselijk is in het landelijk gebied.

Beantwoording:

Wij kunnen ons niet vinden in uw veronderstelling:

- *Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel bebouwd en verhard. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden gedetailleerd bestemd. Daarnaast wordt er een oorspronkelijke waterloop teruggegraven. Het toekomstig maximale bebouwd oppervlak zal flink afnemen (e.e.a. is uitvoerig beschreven in het bestemmingsplan). Wij zijn ook van mening dat het verhard oppervlak zal afnemen of in ieder geval gelijk zal blijven. Het is namelijk niet aannemelijk dat de nieuwe eigenaren allemaal hun perceel volledig gaan verharden. De veronderstelling dat het verhard en bebouwd oppervlak zal toenemen is dan ook onjuist.*
- *Een manege met bijbehorende activiteiten en weidegang levert meer verstoring op dan zes woningen. Daarnaast worden de oostelijke gronden aantrekkelijker gemaakt voor weidevogels;*
- *Ten tijde van de besluitvorming op het ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen was het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid vigerend. Er wordt geen beroep gedaan op dit bestemmingsplan, er is slechts naar verwezen.*
- *De gemeente heeft mantelzorgbeleid vastgesteld. Dit beleid is in de regels, door middel van een afwijkingsbevoegdheid, verwerkt in het bestemmingsplan. Dit beleid is bovendien voor iedere (nieuwe) woning van toepassing.*

5. Stichting Mr. Frits Zeiler

Winst voor open landschap is nihil

Ook al voldoet het aantal vierkante meter aan woningoppervlakte ter vervanging van de manege c.a. aan de norm van de regeling, dan ontstaat toch in het landschap een groot 'blok' aan opgaande bebouwing en (boom)beplanting, dat niets kleiner is dan de huidige manege c.a. De winst voor het gewenste open landschap is nihil.

Beantwoording

Op basis van het bestemmingsplan Groeneweg 28a is het toekomstig oppervlak aan bebouwing maximaal 43% in vergelijking tot de huidige situatie. Wanneer het maximaal te

realiseren oppervlak aan gebouwen wordt gerelateerd aan wat in de huidige situatie op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, wordt geconcludeerd dat de bebouwingmogelijkheden qua oppervlak nog veel meer zullen afnemen. Kortom, er is sprake van een zeer forse reductie aan bebouwing en bebouwingmogelijkheden. Daarnaast worden alle overige elementen behorende bij de manege, die als verrommeling van het landschap worden gezien, verwijderd. De grote stal, een gebouw dat prominent aanwezig is in het landschap, zal verdwijnen. De schaal maar ook de materialisering staat in contrast met de overige bebouwing in de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling treedt ons inziens dan ook wel degelijk een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

Binnen bouwvlakken en -percelen is opgaande beplanting toegestaan. Dit geldt voor zowel de oude als de nieuwe situatie. Daarnaast past een groene uniforme erfafscheiding juist bij het voorgestelde boerenerfensemble. Dit wordt tevens ondersteund door het Landschapsontwikkelingsplan.

Dat de winst nihil is delen wij niet. In het voorgaande en in de toelichting van het bestemmingsplan hebben wij ruimschoots aangegeven waarom er in onderhavige casus sprake is van een ruimtelijke verbetering.

Predatoren

De opgaande (boom)beplanting kan een mogelijke uitvalsbasis vormen voor predatoren van weidevogels. Dit is in strijd met het doel tot verbetering van de omliggende gronden voor weidevogels.

Beantwoording:

In vergelijking tot het oppervlak van het gebied dat als Natuur bestemd wordt, zal de eventueel te realiseren opgaande beplanting niet van die omvang zijn dat er geen verbetering optreedt voor de geschiktheid voor weidevogels. Hierbij moeten tevens worden opgemerkt dat er in de huidige situatie reeds de nodige opgaande beplanting aanwezig is.

Exploitatieopzet

Er worden vraagtekens gezet bij de exploitatieopzet. Er zit verschil in de waardeverklaring en de opgenomen 'actuele waarde' in de exploitatieopzet. Vooralsnog is niet aangetoond dat er een economische noodzaak aanwezig zou zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Kan bij een creatieve invulling niet worden volstaan met een bescheidener opzet? Naar onze mening is een grondig (deskundig en onafhankelijk) onderzoek naar de juistheid van de exploitatieopzet dringend gewenst.

Beantwoording:

Hier is in een eerder stadium reeds op geantwoord.

Natuurbestemming

De oostelijk gelegen gronden krijgen een bestemming Natuur. De regels van deze bestemming geven echter aan dat er diverse functies mogelijk zijn en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn paardenbakken en tredmolens niet toegestaan, *behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf.*

Voorgesteld wordt om deze laatste gecursiveerde bepaling te verwijderen.

Artikel 3.4.2 van de regels van de bestemming Natuur geeft de mogelijkheid tot uitzondering van de omgevingsvergunningplicht. Met name het daarin onder d. genoemde bergt enorme risico's in zich. Immers, buiten het zicht van toezichthoudende instanties (of andere belanghebbenden) kan een beheerplan voor deze gronden worden opgesteld, waarmee ongewenste ontwikkelingen impliciet gerealiseerd kunnen worden, zonder dat daarop verder de normale procedure voor aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning behoeven te worden gevolgd. Dit is in strijd met de wettelijke gang van zaken. Deze uitzondering dient dan ook uit de regels te worden verwijderd.

Beantwoording:

Bij het opstellen van de regels voor de bestemming Natuur is aangesloten bij dezelfde bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid (inmiddels vernietigd; overigens niet voor wat betreft de natuurbestemming). Op die manier is er eenduidigheid in de planregels. Toch hebben wij de regeling nog eens goed bekeken en willen wij de volgende aanpassingen doorvoeren:

Art 3.3 in zijn geheel verwijderen. Dit artikel is eigenlijk overbodig, aangezien het sowieso in strijd is met de natuurbestemming.

Voor de duidelijkheid willen wij bij artikel 3.1, lid a (de bestemmingsomschrijving) achter 'behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden' het volgende toevoegen: niet zijnde opgaande beplanting. Op die manier is het absoluut uitgesloten dat er opgaande beplanting binnen de bestemming natuur wordt toegestaan.

Artikel 3.4.2 is eveneens nader onder de loep genomen. Om misverstanden te voorkomen worden lid b en d verwijderd.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 3.5 van de regels van de bestemming Natuur is geheel uit den boze. Hierin staat dat de bestemming door het Burgemeester en Wethouders kan worden gewijzigd. Naar onze mening is een wijziging van bestemming voorbehouden aan de gemeenteraad en bepaald niet aan het college. Dit artikel dient te worden geschrapt.

Beantwoording:

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast door het college van burgemeester en wethouders. Bij het opstellen van de regels voor de bestemming Natuur is aangesloten bij dezelfde bestemming in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid. Gelet op de uniformiteit is deze bevoegdheid hier ook opgenomen.

Geen volwaardig remplaçant

De stichting is van mening dat zeker alles in het werk moet worden gesteld om de op het perceel aanwezige bebouwing te doen verdwijnen. Het onderhavige bestemmingsplan schiet echter te kort om als volwaardig remplaçant te dienen.

Beantwoording:

Wij verwijzen hierbij naar eerdere beantwoording. Daarnaast wijzen wij u er op dat de initiatiefnemer/eigenaar in overleggen met de gemeente heeft aangegeven dat, mocht het onderhavige plan geen doorgang kunnen vinden, de mogelijkheden voor uitbreiding van de manege bestudeerd zal worden. Bij de uitbreiding zou invulling worden gegeven aan de richtlijnen van de Sectorraad Paarden (o.a. diervriendelijke stallen met minimaal formaat, geen prikkeldraad, ruime weidegang en uitloopmogelijkheden).

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende wijzigingen/aanpassingen:

- Ter verduidelijking zal de plangrens ook op kaartjes in de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd;
- De planregels van de bestemming Natuur worden op de volgende wijze aangepast:
 - o Bij artikel 3.1, lid a wordt toegevoegd: 'niet zijnde opgaande beplanting';
 - o Artikel 3.3 wordt in zijn geheel verwijderd;
 - o Artikel 3.4.2, lid b en d worden verwijderd.