
Onderwerp: Behandeling zienswijzen bestemmingsplan Elkshove 1

Datum: 1 maart 2012

Referte: Maarten Hoorn

Behandeling zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Elkshove 1

Het ontwerpbestemmingsplan Elkshove 1 heeft van 17 november 2011 gedurende zes weken (tot en met 28 december 2011) ter visie gelegen. In totaal zijn zes zienswijzen ingediend. Vijf zienswijzen zijn binnen de termijn binnengekomen bij de gemeente en daarmee ontvankelijk (zie onderstaand overzicht). Een zesde zienswijze is 20 dagen na sluiting van de termijn binnengekomen en hiermee niet ontvankelijk.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en is de beantwoording van de zienswijzen weergegeven. Tevens is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Na de behandeling van de zienswijzen is een algemeen overzicht opgenomen van de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. In deze nota wordt eveneens ingegaan op de niet-ontvankelijke zienswijze.

Nr	Gegevens indiener	Datum brief	Datum ingekomen
1.	Bewonersvereniging Koninginneweg	22-12-2011	23-12-2011
2.	Bewonersvereniging Bergen Centrum, secr Y. Bos Eijssen, Karel de Grotelaan 7, 1861 KH Bergen	30-11-2011	02-12-2011
3.	Indiener 3, Prins Hendriklaan 20, 1862 EL Bergen	24-11-2011	28-11-2011
4.	Indieners 4, Prins Hendriklaan 14, 1862 EL Bergen	18-11-2011	22-11-2011
5.	Stichting Mr. Frits Zeiler, Buerweg 33, 1861 CG Bergen	27-12-2011	28-12-2011
6.	Indiener 6, Nassaulaan 34, 1862 EJ Bergen	16-01-2012	17-01-2012

1. Bewonersvereniging Koninginneweg

Inhoud zienswijze

- In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van ten hoogste 15 m. Het thans vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid, waaronder dit bouwplan valt, geeft echter aan dat slechts een goot- en nokhoogte is toegestaan van 7 respectievelijk 10 meter. De gehanteerde bouwhoogte in het nu voorliggende bestemmingsplan wijkt in sterke mate af van bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid.
- Aangegeven is dat de raad op 29 januari 2008 akkoord is gegaan met de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling van de 4 locaties en ingestemd heeft met de verkoop van de onderhavige gronden. Hierbij is onder andere uitgegaan van de ontwikkeling van een appartementengebouw met 4 lagen en een schildkap. Dat is volledig in strijd met het vigerende bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid.
- Indiener is van mening dat slechts uitgegaan kan worden van een bouwhoogte van circa 10 m. Dit kan door één bouwlaag te verwijderen en de bouwoppervlakte te vergroten. Hierdoor wordt

eveneens tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden, zoals deze ook zijn geuit op verschillende inspraakbijeenkomsten.

- d. Het gehele plan, maar ook de verdere beoogde bebouwing, dient zodanig van opzet te zijn dat het aansluit bij de omliggende bebouwing. Het nu gepresenteerde ontwerp voldoet daar in zijn geheel niet aan.

Beantwoording

- a. De bouwhoogte die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is inderdaad hoger dan de hoogte die in het thans vigerende bestemmingsplan wordt toegestaan. Dit is ook de reden dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. In dit bestemmingsplan is een afweging gemaakt ten aanzien van de toegestane hoogte. De gemeente is van mening dat met dit ontwerp een gebouw ontstaat dat aanvaardbaar is: de afstand tot omliggende gebouwen is minimaal 30 m, een deel van het gebouw heeft een lagere hoogte dan 15 m en de bovenste laag ligt iets terug ten opzichte van de overige bouwlagen, waardoor een minder massief beeld ontstaat. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar paragrafen 2.2 en 6.3.1 van het bestemmingsplan.
- b. Het klopt dat de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling waarmee de gemeenteraad akkoord is gegaan in strijd is met het thans vigerende bestemmingsplan. Dit geldt niet alleen voor de bouwhoogte, maar ook voor bijvoorbeeld het feit dat een gedeelte van de gronden nu zijn bestemd tot Groen, waar helemaal geen gebouwen zijn toegestaan. Dit is ook de reden dat het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld. In dit bestemmingsplan is een afweging gemaakt, waaruit naar mening van de gemeente komt dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is.
- c. De gemeente gaat niet mee in de redenering van indiener. De gemeente is van mening dat met het gebouw dat is opgenomen in het (voorontwerp)bestemmingsplan meer recht doet aan de groene omgeving. Mocht er immers een gebouw ontstaan dat lager is, maar een grotere oppervlakte heeft (zoals indiener voorstelt), dan kan dit massalere uitstraling krijgen. Een dergelijk gebouw zal dichterbij de omliggende bebouwing worden gerealiseerd. Hiermee kan een grote ruimtelijke impact ontstaan.
- d. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het gebouw een hoogteaccent in de omgeving vormt. De achterliggende gedachte is dat een gebouw ontstaat dat duidelijk onderscheidend en afwijkend is in de omgeving, maar dat hier wel in past. De bouwhoogte is hoger, maar door de afstanden tot de omliggende bebouwing past dit gebouw goed op deze locatie.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Bewonersvereniging Bergen Centrum

Inhoud zienswijze

- a. Het bestemmingsplan Elkshove 1 vermeldt een bouwhoogte van 15 m. In het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid geldt een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 m. Indiener is van mening dat de genoemde hoogten in geen verhouding tot elkaar staan. Alle gebouwen in een brede cirkel rondom dit plan hebben een hoogte van maximaal 10 m. Het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is actueel sinds de vaststelling (12 juni 2009). In dit bestemmingsplan staat geen vermelding in volume en hoogte overeenkomstig het raadsbesluit van 29 januari 2008 inzake de grondverkoop Elkshove.
- b. Het door de raad op 29 januari genomen besluit akkoord te gaan met de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling van de locatie Elkshove kan formeel uitsluitend betrekking hebben op de verkoop van de onderhavige grond. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan dat tevens beslist is over een appartementengebouw van ca 15 m hoog met een bedacht volume voor 17 appartementen. Het indertijd vigerende bestemmingsplan was hier namelijk mee in strijd.
- c. Indiener is van mening dat alleen een hoogte van circa 10 m acceptabel is. De conclusie is dan ook dat er minimaal één bouwlaag dient te verdwijnen, bij voorkeur een 'tussenlaag', zodat de hoogte circa 11 m wordt.
- d. Het bouwplan dient naar mening van indiener dusdanig te zijn dat er samenhang is met het omliggende gebied. Het ontwerp voldoet hier niet aan qua volume als qua structuur (veel

omliggende gebouwen zijn voorzien van een kapconstructie). Door dit ontwerp verliest het gebied zijn consistentie. Het argument dat het bouwplan 'financieel haalbaar' dient te zijn, zou betekenen dat voortaan elk bouwplan gelegen in bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid minimaal 15 m hoog gaat worden. Dit geeft niet alleen precedentwerking naar de toekomst, docht haalt ook het recent vastgesteld bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid volledig onderuit.

- e. Volgens artikel 10 Algemene ontheffingsregels kunnen door Burgemeester en wethouders ook nog eens ontheffingen worden verleend met ten hoogste 10% voor overschrijding van de bouwgrenzen. Wat ook de definitieve uitkomst qua hoogte en volume in het ontwerp zal zijn, duidelijk moet zijn dat dat dan ook de definitieve maten dienen te zijn.
- f. Op basis van het artikel 'algemene wijzigingsregels' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingen te wijzigen voor zover van belang voor een technische betere realisering van het pand. De in dit artikel genoemde overschrijdingen van 3 m respectievelijk 10% dienen evenzo als genoemd in artikel 10 geïntegreerd te zijn in het bouwwerk. Dit artikel dient daarom ook te worden verwijderd.
- g. In het overgangsrecht dienen punten c en d eveneens te worden verwijderd.
- h. Indiener is ontstemd over de handelwijze waarop dit ontwerp tot stand is gekomen. Hierover wil indiener het volgende opmerken. In het raadsbesluit van 29 januari 2008 is gesproken van 'bieding op vier locaties in Bergen'. Hierdoor was het voor de burger niet duidelijk dat het ging om onderliggende schetstekeningen, waarbij werd gediscussieerd over een bouwwerk van 4 verdiepingen plus een halfverdiepte parkeergarage (15 m hoog). Hierdoor was het voor bewoners onmogelijk om vroegtijdig commentaar te geven aan college en raad. Een aantal omwonenden spreken zelfs van misleiding, omdat zij moedwillig niet in de gelegenheid zijn gesteld tot inspraak. Dit knelt, daar de gemeente op de hoogte was van het feit dat buurtbewoners zitting hebben gehad in een klankbordgroep.
- i. In de Nota beantwoording inspraak en overleg wordt aangegeven dat er geen overleg is geweest met bewonersverenigingen, omdat deze ten tijde van het raadsbesluit nog niet waren opgericht. Dit is niet correct, aangezien de Bewonersvereniging Bergen Centrum op 10 augustus 2007 is opgericht. Pas in een vervolgfase realiseerde de gemeente zich pas dat nog iets aan inspraak moest worden gedaan.

Beantwoording

- a. De hoogte die wordt toegestaan met het bestemmingsplan Elkshove 1 is hoger dan de hoogte die is toegestaan in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid. Dit is één van de redenen dat een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. De gemeente is van mening dat in het bestemmingsplan Elkshove 1 voldoende is aangegeven dat de beoogde bebouwing aanvaardbaar is. De ontwikkeling was nog niet in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid opgenomen, omdat ten tijde van de vaststelling nog niet voldoende duidelijk was op welke manier het plan zou worden ontwikkeld. Over de hoogte was door de raad al wel een uitspraak gedaan, maar over de precieze positionering was nog onvoldoende duidelijkheid. Daar komt bij dat het uitgangspunt van de actualisering van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid was dat dit een consoliderend bestemmingsplan is. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in de regeling van dit bestemmingsplan. Overigens is in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid de ontwikkeling wel benoemd in paragraaf 5.2.2. In deze paragraaf staan meer ontwikkelingen, waarbij voor een aantal ontwikkelingen recent een bestemmingsplan is vastgesteld.
- b. Het klopt dat formeel met het besluit van 29 januari 2008 de bouwhoogte van 15 m niet mogelijk is gemaakt. Het besluit dat deze hoogte mogelijk moet maken is het vaststellingsbesluit van onderhavig bestemmingsplan. In het besluit is echter wel aangegeven dat het om een gebouw van 4 bouwlagen met een (schild)kap gaat, waardoor de gemeenteraad wel heeft aangegeven in principe positief te staan tegen een bouwhoogte die afwijkt van het thans vigerende bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat in het onderhavige bestemmingsplan voldoende is gemotiveerd dat het bouwplan acceptabel is.
- c. De gemeente is van mening dat een hoogte van 15 m acceptabel is op deze locatie. De beoogde bebouwing staat op ruime afstand van de bestaande bebouwing in een groene, parkachtige setting.
- d. Het gebouw heeft een functie als appartementengebouw. Deze urban villa vervult hiermee een bijzondere functie in de omgeving. Dit wordt benadrukt doordat de urban villa een hoogteaccent

vormt in het gebied. Gezien de ruimtelijke inpasbaarheid, is de gemeente van mening dat een bouwhoogte van 15 m acceptabel is. Zoals ook in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid is aangegeven, is een belangrijk kenmerk van de omgeving de groene setting van de omgeving. De gemeente is van mening dat het ontwerp volledig recht doet aan deze groene setting. Het is niet zo dat alle plannen met een hoogte van bijvoorbeeld 15 m mogelijk zijn als ze alleen op die manier financieel haalbaar zijn. Een aanleiding voor het huidige ontwerp is dat dit een financieel haalbaar ontwerp is. Dit ontwerp is door de gemeente beoordeeld. Dit ontwerp vindt de gemeente stedenbouwkundig acceptabel en wenselijk door zijn functie in de omgeving. Paragraaf 2.2 wordt nog beperkt aangevuld met een onderbouwing naar aanleiding van de zienswijzen.

- e. De aangegeven maten qua volume en hoogte zijn de definitieve maten. Afwijken van de bouwhoogte is niet mogelijk: dit is expliciet uitgesloten in artikel 10 (op basis van inspraakreacties). Het volume van het gebouw kan op basis van dit artikel niet worden aangepast, aangezien de bestemmingsgrenzen niet kunnen worden overschreden (dit kan overigens wel op basis van artikel 11 met een wijzigingsbevoegdheid, zie hierna onder f). De gemeente acht het echter wel van belang dat dit artikel gehandhaafd blijft: er kan immers nog wel afgeweken worden van bijvoorbeeld bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Volgens de gemeente is de ruimtelijke impact hiervan niet dusdanig dat dit niet wenselijk is.
- f. Het gaat hier om beperkte overschrijdingen als gevolg van de technische betere realisering. Dit kan ook te maken hebben met het iets anders situeren van bijvoorbeeld een liftschaft of voor de begrenzing tussen de verkeersbestemming (parkeerplaats) en de woonbestemming (hoofdgebouw). De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast voor de technisch betere realisering, niet om meer volume in het hoofdgebouw te creëren. De wijzigingsbevoegdheid wordt ingeperkt, waarbij de overschrijdingen ten hoogste 1 m mogen bedragen en de oppervlakte van het bestemmingsvlak niet mag wijzigen.
- g. Het overgangsrecht wordt niet aangepast. Dit heeft betrekking op gebouwen die aanwezig zijn op moment van inwerkingtreding van het hoofdgebouw en in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit is dus niet van toepassing op nieuw te bouwen gebouwen. Daar komt bij dat het overgangsrecht wettelijk is bepaald in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ander overgangsrecht opnemen is niet mogelijk.
- h. De gemeente ontkent dat er geen mogelijkheden waren voor inspraak. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.3.3 van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat met de gevolgde weg tot het opstellen van het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor inspraak zijn geboden en op de juiste momenten. Hierbij wordt benadrukt dat dit bestemmingsplan het besluit is om de bouwhoogte van 15 m toe te staan, niet het raadsbesluit van 29 januari 2008. Met dit besluit is slechts aangegeven dat de raad in principe positief tegen de (bouw)omvang staat. Het besluit van 29 januari 2008 had primair tot doel een beslissing te nemen tot verkoop van de gronden.
- i. Zoals aangegeven in de beantwoording van de inspraakreacties, zijn er bewoners geweest die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid in te spreken tijdens openbare commissievergaderingen. Hiervan had indiener eveneens gebruik kunnen maken. De beantwoording van de inspraakreactie bevat ten aanzien van de oprichtingsdatum duidelijk een omissie. Dit neemt niet weg dat de bewonersvereniging gebruik had kunnen maken van de mogelijkheid in te spreken bij de openbare commissievergaderingen.

De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze wordt artikel 11 van de regels gewijzigd, waarbij het laatste deel van de zin wordt gewijzigd in: 'de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.'. Voorts wordt paragraaf 2.2 van de toelichting aangevuld.

3. Indieners 3

Inhoud zienswijze

Als direct omwonenden hebben indieners de mogelijkheid gehad reacties in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan Elkshove 1. In een bijeenkomst van 25 november 2010 zijn vervolgens de reacties besproken. Bijna een jaar later werden de bezwaarmakende omwonenden uitgenodigd om op 26

september 2011 te horen tot welk resultaat de ingebrachte bezwaren hebben geleid. Helaas is er nauwelijks gehoor gegeven aan de geuite bezwaren tegen de hoogte van de nieuwbouw (vierde bouwlaag) en de mogelijke precidentwerking daarvan voor omliggende toekomstige bebouwing. Het aantal bouwlagen is gehandhaafd en de oorspronkelijke speels uitgewaaierde bouwvorm uit de eerste presentatie is teruggebracht tot een smakeloze rechthoekige blokkendoos. Een verslechtering.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat aangegeven dat de urban villa bestaat uit 4 bouwlagen met een schildkap, waarbij de vierde bouwlaag terugligt ten opzichte van de onderliggende bouwlagen. Maar de impressies laten een ander beeld zien: een strak en hoekig bouwwerk. Weliswaar met een terugliggende vierde bouwlaag, maar de schildkap steekt uit tot de buitengevelwanden van de onderliggende woonlagen, waarmee het inspringend effect van de bovenste bouwlaag weg is. Daartegen maken indieners bezwaar. Zij pleiten voor een echt terugliggende woonlaag.

Daarnaast maken indieners bezwaar tegen de hoogte van 15 m.

Tot slot hopen indieners dat waar in de 'Nota van beantwoording' gewag wordt gemaakt van de bosschages en aanwezige bomen 'waardoor het zicht op het appartementengebouw deels wordt ontnomen', die er ook nog zijn na de oplevering van het bouwwerk.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat het ontwerp acceptabel is voor de locatie. Door de terugspringende bovenste bouwlaag, ontstaat naar het idee van de gemeente juist een minder massaal beeld, dan wanneer ook deze bovenste bouwlaag geheel zou worden benut. Daarbij wil de gemeente opmerken dat in de toelichting nog wordt gesproken van vier bouwlagen met een schildkap. Deze schildkap is komen te vervallen: sprake is van een plat dak. Naar mening van de gemeente betekent dit dat de ruimtelijke impact zelfs beperkter is: indien er ook een kap op het gebouw zou worden gerealiseerd, wordt de bouwhoogte immers hoger. Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente is niet van mening dat er sprake is van precedentwerking voor omliggende toekomstige bebouwing. In de toelichting wordt duidelijk aangegeven dat er sprake is van een hoogteaccent. Dit betekent dat de hoogte een uitzondering is op de omgeving. Voor het nieuwe gemeentehuis wordt nu overigens gedacht aan een gebouw van 2 tot 3 verdiepingen hoog. In die zin zal er ook geen sprake zijn van precedentwerking.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de bosschages en aanwezige bomen behouden blijven, voor zover deze niet staan op de locatie van het nieuwe hoofdgebouw en de parkeerplaatsen.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt paragraaf 2.2 van de toelichting aangepast.

4. Indieners 4

Inhoud zienswijze

Indieners maken bezwaar tegen de omvang van het gebouw en de wijze waarop daarover is gecommuniceerd.

Het belangrijkste bezwaar richt zich op het volume van het gebouw: met name een te grote hoogte. Dit past niet in de naaste omgeving en eigenlijk helemaal niet in Bergen: het dorp dat zo bijzonder is door de structurele laagbouw.

In het najaar van 2010 worden tekeningen getoond van het gebouw. Afgezien van de hoogte konden indieners de vormgeving van het gebouw met enige rondingen goed waarderen. In september 2011 is er echter zonder aankondiging een fantasieloos hoekig gebouw getekend, veel minder creatief, massaal en niet passend in de omgeving.

Destijds zijn de kavels verkocht met de instemming om tot 15 meter te bouwen, zonder dat dat duidelijk was aan burgers. Deze handelswijze keuren indieners nog steeds af en zij betreuren het dat de gemeente niet eens het fatsoen heeft om excuses voor dit wangedrag aan te bieden. Dit wordt gewoon van tafel geveegd.

Daarnaast vindt indiener het jammer dat de gemeente geen waarde hecht aan het voortbestaan van de klankbordgroep, gezien het feit dat de gemeente dit dood heeft laten bloeden.

In het najaar van 2010 was er een bijeenkomst in de Beek over dit onderwerp. Hier zijn bezwaren kenbaar gemaakt. Toegezegd is dat er in februari 2011 een vervolgggesprek zou plaatsvinden. Zonder uitleg of excuses over vertraging is dit verplaatst naar 26 september. Een gemeentebestuur hoort dienstbaar te zijn. Dit wordt niet ervaren. Democratie is ver te zoeken.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat de urban villa past in de omgeving. Door de positionering op het ruime kavel, met grote afstanden tot omliggende bebouwing en de groene setting heeft het gebouw een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving. Daar komt bij dat het gebouw een functie heeft als appartementengebouw. Deze urban villa vervult hiermee een bijzondere functie in de omgeving. Dit wordt benadrukt doordat de urban villa een hoogteaccent vormt in het gebied.

De gemeente is van mening dat de ruimtelijke impact niet wordt beïnvloed door de vormgeving van het gebouw (zoals eerder is aangegeven of het huidige ontwerp). De massaliteit en de positionering bepalen met name de ruimtelijke impact. De massaliteit van het gebouw is immers niet aangepast, uitsluitend de vormgeving.

Bij het besluit tot verkoop van de kavels is aangegeven wat de hoogte van het gebouw kan worden naar mening van de gemeenteraad. Met dat besluit staan deze hoogtes echter niet vast. Het vaststellen van het bestemmingsplan is het besluit waarmee daadwerkelijk de hogere hoogtes worden toegestaan. Naar mening van de gemeente is dat voldoende duidelijk naar voren gebracht in de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Hierop zijn verschillende mogelijkheden tot inspraak geweest. De gemeente is daarom van mening dat er geen sprake is van wangedrag. Overigens wil de gemeente hier nog opmerken dat bij het besluit tot verkoop van de gronden is aangegeven dat het om een gebouw gaat van vier verdiepingen met schildkap, geplaatst op een halfverdiepte parkeergarage. Hiermee zou een hoogte mogelijk kunnen zijn van meer dan 15 m. De kap is in het huidige ontwerp komen te vervallen.

De klankbordgroep is ingesteld voor de plannen die de gemeente heeft om het gemeentehuis uit te breiden tot een nieuw gemeentehuis. In latere jaren is gesproken over nieuwbouw van het gemeentehuis en is de locatie Elkshove 1 als onderdeel van een integraal plan hierin meegenomen. Op een gegeven moment zijn deze plannen van elkaar losgekoppeld. Aangezien de klankbordgroep voor de uitbreiding van het gemeentehuis in het leven was geroepen, is deze niet verder betrokken bij de planvorming van Elkshove 1.

Een vervolgggesprek heeft plaatsgevonden in september 2011. Zoals ook bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven, is in de periode na het najaar van 2010 meerdere malen overleg geweest tussen de gemeente, Bouwfonds en Kennemerwonen over de bezwaren, verschillende alternatieven, de haalbaarheid hiervan en de stedenbouwkundige inpassing. Hiervoor was helaas een langere periode nodig dan van te voren was ingeschat.

Dat het gemeentebestuur niet dienstbaar is, wordt ten eerste ontkend. Bij het wijzigen van een bestemmingsplan zijn wettelijke procedures. Buiten deze wettelijke procedures om, zijn er verschillende malen gesprekken gevoerd, informatieavonden georganiseerd en mogelijkheden geweest voor inspraak. Daarbij is op 31 januari 2012 een extra avond georganiseerd door Bouwfonds. Tijdens deze avond zijn de bouwplannen besproken met de indieners van de zienswijzen. Bij deze avond was eveneens een medewerker van de gemeente aanwezig.

Daarnaast is de gemeente in elk geval goed bereikbaar om vragen te beantwoorden, ook over bijvoorbeeld de voortgang.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Stichting Mr. Frits Zeiler

Inhoud zienswijze

Indiener vindt een hoogte van 15 m nog steeds veel te hoog, zeker omdat de 15 m wordt gemeten vanaf het peil. Door het maken van een 'halfverdiepte parkeergarage' zal het gebouw waarschijnlijk wel bijna 17 meter boven het maaiveld in de omgeving uitsteken. Daar komt bij dat de vormgeving minder aantrekkelijk is dan de vormgeving zoals is aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan.

Binnen Bergen is, met uitzondering van de Ruïnekerk, 'Centre Ville' en de Petrus en Pauluskerk, nergens een gebouw met een dergelijke hoogte te vinden. In het algemeen zijn gebouwen 10 m. De hoogte van 15 m schept ontoelaatbare precedent.

Daar komt bij dat het tervisieleggen van het ontwerpbestemmingsplan ongelukkig is. Over niet al te lange tijd wordt immers besloten over een bouwplan voor een nieuw gemeentehuis. Dit wordt geprojecteerd direct naast de locatie van het onderhavige plan. Er is dan ook een nauwe relatie tussen beide plannen. Daarbij dient te worden bedacht dat voor dit nieuwe gemeentehuis van een bouwhoogte van 2 à 3 lagen wordt uitgegaan. Een gebouw van meer dan 15 m daar pal naast zal enorm detoneren. Duidelijk is ook dat door het nog niet voorhanden zijn van verder uitgewerkte plannen van het nieuwe gemeentehuis voor het onderhavige bestemmingsplan en het geprojecteerde gebouw een aantal restricties bestaat, waardoor een optimaal gebruik van het terrein als gevolg van de verminderde vrijheidsgraad wordt belemmerd. Reden te meer om met dit bestemmingsplan een pas op de plaats te maken in afwachting van nader uitgewerkte plannen voor het nieuwe gemeentehuis. Indiener lijkt het daarom niet opportuun verder op dit bestemmingsplan te reageren. Stopzetten van de procedure komt meer gewenst voor.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat de bouwhoogte van 15 m op deze locatie acceptabel is. Er is sprake van een groene setting en de afstand tot de omliggende woonbebouwing is groot, waardoor de ruimtelijke impact niet onevenredig groot is. Dat het gebouw door gebruik te maken van een halfverdiepte garage een hogere bouwhoogte zou kunnen krijgen, is niet het geval. De bouwhoogte moet gemeten worden vanaf het peil. Het peil is gedefinieerd in artikel 1, lid 1.27. Hieruit blijkt dat de bouwhoogte gemeten moet worden vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld. Het al dan niet aanleggen van een halfverdiepte parkeergarage heeft dus geen gevolgen voor de bouwhoogte van het gebouw.

Het nieuwe gebouw zal fungeren als het hoogteaccent in de omgeving. Het vormt hiermee een bijzonder element in de omgeving. Hiermee hangt samen dat de bouwhoogte hoger is dan 10 m. Dit is niet het eerste gebouw in Bergen met een bouwhoogte van meer dan 10 m. Zo is in de directe omgeving Frankestaete aan de Lindenlaan 15 m hoog, is een gedeelte van Haelkesteijn hoger (bij de Prins Hendriklaan) en is De Marke (hoek Koninginneweg en Van Blaaderenweg) 16 m hoog. Daarnaast zijn gebouwen op diverse andere locaties tussen de 10 m en 15 m hoog. Per initiatief wordt beoordeeld of de voorgestelde hoogte toelaatbaar is. Aangezien dit niet de eerste locatie is waar een hoogte van meer dan 10 m wordt toegelaten, is de gemeente niet van mening dat dit leidt tot ontoelaatbare precedentwerking.

De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van onderhavig plan en de ontwikkeling van het gemeentehuis los van elkaar gezien kunnen worden. In de eerste plaats zijn het twee ontwikkelingen die beide gericht zijn op een volledig andere functie. In architectonisch opzicht zal er daarom geen samenhang tussen beide ontwikkelingen zijn. In stedenbouwkundig opzicht is de urban villa die met dit plan wordt beoogd prominenter aanwezig door het hoogteaccent dat wordt gecreëerd.

In eerste instantie was de intentie om de procedure voor beide ontwikkelingen gelijk op te laten lopen. De ontwikkeling van het gemeentehuis heeft echter dergelijke vertraging opgelopen, dat het voordeel van één procedure niet meer opweegt tegen de vertraging die het veroorzaakt voor de urban villa. De procedure wordt daarom ook niet stopgezet.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Indiener 6

De zienswijze is ruim na de periode van tervisielegging binnengekomen en daarmee niet ontvankelijk. Inhoudelijk wordt echter wel op de zienswijze ingegaan.

Inhoud zienswijze

- a. De omwonenden en het grootste deel van de betrokken inwoners van de gemeente wil geen flat van 15 m hoog net buiten het centrum van Bergen. Het motief van de ontwikkelaar is winstmaximalisatie. De gemeente laat de schijn op zich dat het algemeen belang met deze bestemmingswijziging ondergeschikt aan de winstmaximalisatie wordt gesteld. Bovendien is het in strijd met het provinciaal beleid 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', waarin wordt aangegeven dat niet alle open ruimten in Bergen worden volgebouwd.
- b. Het argument doorstroming is een oneigenlijk argument. De appartementen worden niet uitsluitend verkocht aan inwoners van de gemeente Bergen. De noodzaak van een extra flat kan niet worden aangetoond. Er is met name behoefte aan grotere appartementen voor senioren.
- c. De beoogde planwijziging is in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten die zijn vastgesteld in het huidige bestemmingsplan. In het algemeen is het zo dat een wijziging van de voorschriften niet in strijd mag komen met de algemene uitgangspunten van een bestaand bestemmingsplan.
- d. Daarbij is strijdigheid met het streekplan.
- e. Zonder gelijktijdige vaststelling van de nieuwbouw ter plaatse van het oude gemeentehuis, kan het plan niet worden getoetst aan het dwingende criterium van onder andere de provinciale verordening dat het niet is toegestaan dat alle open ruimten worden volgebouwd. Op geen enkele wijze valt thans voor te stellen hoe de uitwerking van de beoogde bestemmingswijziging zal zijn ten opzichte van en in samenhang met de beoogde herontwikkeling van het oude gemeentehuis. Ten opzichte van de huidige bebouwing in de omgeving wordt het gebouw aanzienlijk hoger. Het plan wordt een urban villa genoemd. Door het een villa te noemen, is het als flatgebouw niet plotseling harmonieus in te voegen in de omgeving. De gemeente merkt op dat het een hoogteaccent in de omgeving is. Er is echter helemaal geen behoefte aan een hoogteaccent.
- f. Het beoogde bouwvolume in samenhang met de rechtopgaande gevels parallel aan de Koninginneweg geven aanleiding tot reflectiegeluid. Onderzoek naar dit milieueffect ontbreekt in het planvoorstel.

Beantwoording

- a. De gemeente is van mening dat op deze locatie een hoogteaccent acceptabel is. Hierbij wordt goed recht gedaan aan de groene setting. Het provinciaal beleid waar indiener naar verwijst is inmiddels achterhaald. De provinciale structuurvisie (zie ook hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan) is inmiddels het actuele beleid. Hieruit blijkt onder meer dat de woningvraag zo veel mogelijk binnen het Bestaand Bebouwd Gebied wordt gerealiseerd. De wijze van invulling binnen het Bestaand Bebouwd Gebied wordt door de provincie in het algemeen overgelaten aan gemeenten. Daarom staat het provinciaal beleid de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.
- b. De woningbouwopgave binnen de gemeente richt zich met name op nieuwbouw voor jongeren en voor senioren. Daarbij probeert de gemeente een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod te realiseren. Onderhavig bouwplan voorziet voor een deel in deze vraag. Dat er in Bergen misschien meer behoefte is aan appartementen van 120 m² of groter, neemt niet weg dat eveneens behoefte is aan appartementen van circa 100 m².
- c. De gemeente is van mening dat het bouwplan past binnen de bestaande groen- en waterstructuur van de omgeving en recht doet aan de ruime stedenbouwkundige opzet van het gebied. Daarbij is er geen strijdigheid met de algemene uitgangspunten van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern Zuid.
- d. Zie voor de beantwoording onder a.
- e. De gemeente is van mening dat de ontwikkeling van onderhavig plan en de ontwikkeling van het gemeentehuis los van elkaar gezien kunnen worden. In de eerste plaats zijn het twee ontwikkelingen die beide gericht zijn op een volledig andere functie. In architectonisch opzicht zal er daarom geen samenhang tussen beide ontwikkelingen zijn. In stedenbouwkundig opzicht is de urban villa die met dit plan wordt beoogd prominenter aanwezig door het hoogteaccent dat wordt gecreëerd.
De gemeente is van mening dat het gebouw door de afstand die wordt aangehouden tot de omliggende bebouwing en tot de wegen past in de omgeving. De gemeente staat positief tegenover het initiatief, door het ontwerp dat is gepresenteerd en de doelgroep waarvoor dit wordt

gerealiseerd. De gemeente is van mening dat daarom een hoogteaccent goed op zijn plaats is op deze locatie.

- f. Onderzoek naar reflectiegeluid is geen onderzoek dat wettelijk gezien uitgevoerd moet worden. Er bestaat hiervoor ook geen wettelijk kader. In enkele gevallen wordt onderzoek naar reflectiegeluid uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De afstand tot de omliggende bebouwing is dusdanig groot en de geluidsbelasting van de weg is dusdanig beperkt dat de gevolgen van het reflectiegeluid minimaal zijn.

De zienswijze is niet ontvankelijk en ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende onderdelen in het bestemmingsplan gewijzigd bij vaststelling.

- Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt aangevuld.
- De laatste zin van artikel 11 wordt gewijzigd in: 'de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 1 m bedragen en het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.'. Voorts wordt paragraaf 2.2 van de toelichting aangevuld.

Overige wijziging

Op 31 januari 2012 heeft een nader overleg plaatsgevonden tussen Bouwfonds en de indieners van de zienswijzen. Hierin is nader gesproken over het bouwplan. Ook is de positionering van het gebouw aan de orde gekomen. Op basis van deze avond is de paragraaf 2.2 aangepast, waarbij de positionering van het gebouw op het perceel nader aan bod komt.