

College B&W van Bergen

Postbus 175

1860 AD Bergen NL

Gemeente Bergen



14ip.08758

13/11/2014

Postbus: pb-ontw

ZAAKNUMMER: 14200533

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a

Bergen NH, 10 november 2014

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de bekendmaking van 8 oktober jl. "Kennisgeving ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen", willen wij onze zienswijze indienen. Wie heeft dit stuk geschreven, wij gaan er van uit dat het een ambtelijk stuk is maar er zijn stukken tekst die van de hand van meneer R. zouden kunnen zijn. Hoe werkt dat?

Het ontwerp bestemmingsplan Groeneweg 28a wordt aangevraagd voor het met rood omlijnde gebied in figuur 2.1.

De Ruimte voor Ruimte regeling (R voor R) is opgesteld en in het leven geroepen voor het opruimen van storende en niet rendabele agrarische bedrijven. Deze bevinden zich op een bouwvlak. Zie figuur 2.1/1.2, binnen de zwarte lijn.

Hieruit blijkt dat de landerijen ten oosten van Groeneweg 28a niet in het ontwerp bestemmingsplan 28a zijn 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 dit ontwerp bestemmingsplan niet verwijderd. Met andere woorden, hier kan volgens de regels van bestemmingsplan Bergen Zuid (A-LB gronden) nu al op gehandhaafd worden. Deze gronden behoorden en behoren agrarisch gebruikt te worden.

Mijn voorstel: Verplicht afstoten dat land (naar bijvoorbeeld Natuurmonumenten). Dan kan het ook niet volgebouwd worden met bomen en planten. Of wil de gemeente ook dat de agrariërs vertrekken uit de polder?

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.

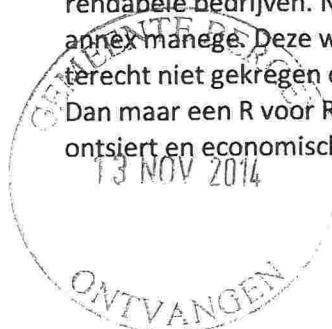
Zelfs een kippenhok als gebouw op A-NO grond wat ook niet gehandhaafd wordt.

Een slechte zaak om A-NO land toe te staan aan burgers. Zo wordt de onkruiddruk op de omgeving sterk vermeerderd. Geen maaibeleid. Voorbeeld 2014: Zie Groeneweg 30.

Landelijk worden er bij de R voor R 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 rase schreden dicht. Zes huizen inclusief tuin is dichter dan één manege mits het op het bouwvlak blijft. En het land agrarisch gaat gebruiken en niet met een principeverzoek of een voorlopige voorziening weet vol te bouwen en te planten. (Dan ben je vogelvrij) dan hou je een open buiten gebied wat goed is voor de weidevogels.

De R voor R regeling was uitgevonden voor het opruimen van verouderde, storende en niet rendabele bedrijven. Niet voor het wegsaneren van een hypermodern recreatief paarden pension, annex manege. Deze was opgewaardeerd tot een vijfsterren paardengebeuren. Maar ze heeft deze terecht niet gekregen omdat er dingen in het buitengebied zijn gerealiseerd die daar niet thuishoren. Dan maar een R voor R als alternatief, betoogd de eigenaar nu. Omdat de manege het landschap ontsiert en economisch niet rendabel zou zijn. Maar op 1,5 km ten zuiden van deze locatie wil



iemand zo'n zelfde gebeuren opstarten. Op 1,5 km ten westen zijn ze ook al goed bezig met paarden, ten noorden van Bergen is ook een paarden concentratie. Wat allemaal wel goed lijkt te lopen. Met twee sterren minder. Het is een weldaad aan paarden.

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 (Groeneweg 7 en 11), dat naast ons gelegen een agrarisch verwant bedrijf behouden blijft. In plaats van zes burgerwoningen met alle beperkingen voor het agrarisch bedrijf. Denkend aan: Geluidshinder, stankcirkel, milieuvergunning, koe lawaai. Deze burgers veroorzaken parkeeroverlast en vuurwerkoverlast.

In het stuk staat dat de R voor R regeling geen beperkingen/overlast geeft naar de agrarische activiteiten op Groeneweg 7. Op blz. 27 schrijft hetzelfde stuk dat de agrarische bedrijfsactiviteiten van nr. 7 in de toekomst worden beperkt door de huidige woning van Groeneweg 28a. Dit is tegenstrijdig met de eerdere bewering. Daar wordt mee aangegeven dat het de bedrijfsvoering van nr. 7 wel schaadt door het bouwvlak 28a niet agrarisch te gebruiken.

Daarbij komend; de huidige bedrijfswoning is geen bedrijfswoning, maar een woning. Deze wordt verhuurd aan particulieren, die niets met het bedrijf van doen hebben. Dus zijn agrarische activiteiten (28a) mogen nu al niet plaatsvinden, in verband met de woning binnen de 50 meter (milieucirkel).

Om de exploitatiekosten (sloopregeling) voor de R voor R van Groeneweg 28a te kunnen bekostigen zijn er een hoop onderdelen bijgehaald die daarin niet thuishoren. Onder andere een groot gedeelte van de niet vergunde schuurtjes, paddocks en verharding liggen buiten het ontwerp bestemmingsplanvlak.

Hetzelfde geldt voor de hekken en boomsingels op A-LB gronden buiten het vlak.

Tevens wordt er gemeld dat er een bedrag is opgenomen voor een denkbeeldige bodemvervuiling. Toen meneer R. 28a kocht, is er bij de aankoop een schone grond verklaring afgegeven. Dus de vervuiling die daar nu wordt gemeten heeft R. zelf veroorzaakt. De vervuiler betaald. Dit wordt niet verhaald op de omgeving.

De waarde van de manege is wel erg hoog opgeschroefd want als je alle onvolkomenheden of niet gegunde onderdelen eruit haalt blijft er over: één rij hal, één paardenstal, één paardenbak, zeven lichtmasten, één stapmolen, een aantal m2 asfalt en één woonhuis. Meer niet. Dat valt mee. Maar tegenover de opgenomen prijs valt het niet mee.

Van de verharding hoeft maar de helft gesaneerd te worden, de andere helft is nodig als toegangsweg en parkeergelegenheid, dit kan ook uit de kostenpost.

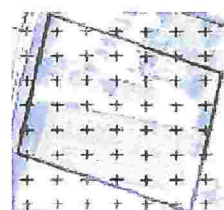
De sloopregeling valt ons inziens niet onder een bestemmingsplan.

Wijze van meten

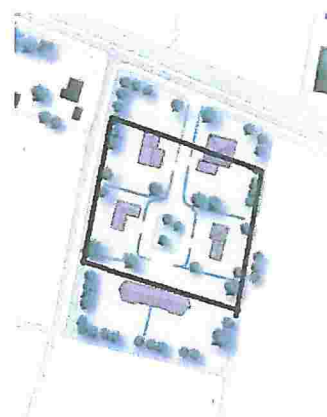
Het plangebied bedraagt 10.700m² (rood omlijnd figuur 2.1) maar het bouwvlak bedraagt ± 7200 m² (figuur 1.2). Dus de geplande nieuwbouw (situatietekening 6.1), wordt voor en achter buiten het bouwvlak gebouwd. De opgegeven maximale bebouwde oppervlakte zou bedragen 1000 m² maar de optelsom van de nieuw te bouwen huizen bedraagt al 1044 m².



Figuur 2.1: Plattegrond huidige situatie inclusief zwart omlijnd bouwvlak



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



figuur 6.1: Inrichtingsschets

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid (2013) 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 rechtsongelijkheid voor een aantal bezwaarmakers tegen het bestemmingsplan Bergen Landelijk Zuid betreffende de m3 inhoud van woningen. De voorgestelde bebouwing is een brainwave van meneer R. Of de nieuwe toekomstige eigenaar het gaat bouwen naar zijn ideeën is nog maar de vraag. De brainwave geeft wel een hoop hiaten in het plan. Mijn voorstel zou zijn zet Groeneweg 28a op de markt De man uit het zuiden is nu al geïnteresseerd.

Resumé (Misleidingen) op het ontwerp bestemmingplan Groeneweg 28a:

- De landerijen ten oosten van 28a zijn niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan
- De invulling van de landerijen naar Natuur is niet opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan
- Het opruimen van hekken, bomen, renbaan en paddock, deze worden in dit ontwerpbestemmingsplan niet verwijderd
- Het ten oosten invullen van de landerijen naar natuur zou het plan positiever naar voren brengen, ... dan het in werkelijkheid gaat worden.
- Aanleg en graven van een sloot is niet in dit bestemmingplan opgenomen.
- De bestemming Wonen geeft beperkingen op de agrarische activiteiten van Groeneweg 7
- Een overschrijding van de toegezegde m2 te bouwen oppervlakte.
- Een overschrijding van m3 inhoud ten opzichte van bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid
- Bouwvlak vergroting negatief voor het open buiten gebied.
- De denkbeeldige bodem vervuiling, de vervuiler betaald.

Mocht het zo zijn dat u het plan handhaaft, geef dan het bouwvlak de status plattelandswoning. Dit belemmert de agrarische activiteiten minder. Maar gezien de vele onvolkomenheden is het raadzaam dit plan af te keuren.

Hoogachtend,



Gemeente Bergen
14ip.09006 20/11/2014

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen NH
Postbus 175,
1860 AD Bergen NH

Betreft; Zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28a te Bergen NH
Bijlage: 1

Bergen, 18-11-2014

Geachte raadsleden,

Hierbij maken wij bezwaar tegen de zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28a. te Bergen.

Sinds kort hebben wij ernstige twijfels over de waardebepaling zoals die is aangevoerd.

Daar de waardebepaling mede leidraad is voor het aantal te gunnen bouwkavels is het van groot belang, om deze nader te onderzoeken.

Om deze twijfels te staven hebben wij nog wat tijd nodig en komen daar in een aanvullend schrijven op terug.

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

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

Ook worden de sloop en afvoer kosten 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.

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



Ons standpunt blijft dat zes grote woningen op deze locatie, met alles wat bewoning met zich meebrengt, verwerpelijk is.

Ook al zou de "beeldkwaliteit" er op vooruit gaan.

Want wat voor de één een kwaliteit verbetering is, is voor de ander een inbreuk op het landelijk karakter.

En dat landelijke karakter staat hoog in het vaandel van de gemeente.

Met het goedkeuren van boven genoemd plan raken wij daar weer een stuk van kwijt!

Graag informeren wij u binnenkort met een aanvullend schrijven.

Met vriendelijke groeten,



R

KANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 7,95

18gr

RECOMMANDÉ

D-A-T

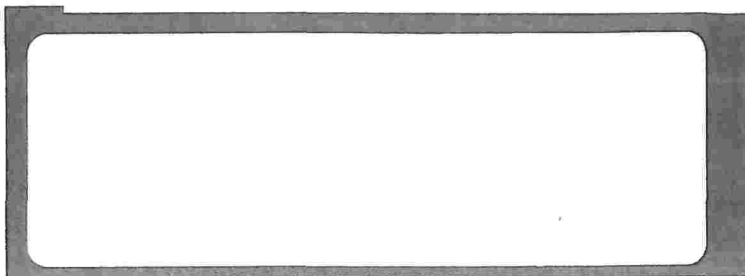
PostNL

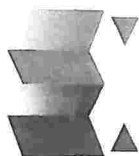
114954 18-11-2014 15:31

MI

3SRPKS600296687

1860AD 175





Gemeente Bergen



14ip.09148

27/11/2014

G.N.W. B. Limmer

Postbus: 112 1000

ZAAKNUMMER: 142.000.577 0

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen NH

Postbus 175

1860 AD Bergen NH

Bijlage; 9

BERGEN, 26 november 2014

Betreft: Bezwaar bestemmingsplan Groeneweg 28A te Bergen NH

Geachte raadsleden,

In aanvulling van ons aangetekend schrijven aan de gemeenteraad d.d. 18 november 2014 ontvangt u hierbij de beloofde reactie waarin wij ons bezwaar tegen de zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28A te Bergen NH onderbouwen.

A) Te hoge inbrengwaarde (ruim een miljoen euro te hoog!):

De inbreng c.q. actuele waarde en gronden zijn ruim € 1.000.000,- te hoog gewaardeerd, de onderbouwing dat er dus 6 woningen nodig zouden zijn om tot realisatie over te kunnen gaan is dus volstrekt onzin. Recente taxatie door specialistisch makelaarskantoor onderschrijven deze stelling. Het kan niet zo zijn dat een A4tje met daarop het gewenste bedrag van 2.15 miljoen (dit is zonder de woning a 550.000,-)zomaar als waarheid kan worden aangenomen. De exploitatie opzet en waarde bepaling van de aanvrager zijn bijgevoegd.

Mocht u twijfelen over de actuele waarde, de heer Rozemond (en zijn BV) hebben de percelen op de top van de onroerendgoed markt 2007/2008 verworven voor een totaalprijs van € 550.000,- + € 1.000.000,- = € 1.550.000,-. Het is iedereen bekend dat het onroerendgoed minder waard



is geworden, hoe kan het nu dat bij deze percelen wel een waarde stijging wordt toegekend van 56%?!

Wij kunnen niet anders concluderen dat de prijzen fictief verhoogd worden, om in plaats van 4 naar 6 kavels te gaan. Ons inzien dus volledig onterecht!

B) Bewaken van de doorzichten in de polder:

Tweede punt is dat van de gewenste “doorzichten” (conform bestemmingsplan) langs de te realiseren woningen, ook de na oplevering gehandhaafd te blijven.

Dit is echt een utopie.

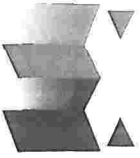
- I. Omdat ieder woonhuis zijn privacy wenst en de achtertuin zal omhekken met schuttingen eventueel aangevuld met groen.
- II. Er geen handhaving wordt gehouden door de Gemeente Bergen (zoals dit al is gebleken door de vele illegale bouwwerken op het huidige perceel)
- III. Recente voorbeelden van niet handhaven zijn het onttrekken van de agrarische gronden ter plaatse van het perceel Groeneweg 30 (=Rozemond) ten behoeve van tuin.
- IV. Nu blijkt dat handhaving een utopie is binnen de Gemeente Bergen, streven wij vooraf naar een goed bouwplan om achteraf misverstanden te voorkomen.

C) Ongewenste architectuur:

Er worden verleidelijke ontwerpen getoond van stolpboerderijen en een boerenhoeve etc..etc., echter wij zien nergens terug in het bestemmingsplan dat dit gewaarborgd is. Het populaire woord “beeldkwaliteitsplan” biedt ons geen zekerheid. Hoe voorkomen wij straks dat op de 4 kavels, architectonische misstanden worden gerealiseerd?! Niet zijnde stolpboerderij, hoeve etc.

Resumé:

- A) Laat u niet het zand in de ogen strooien met de willekeur aan cijfers, 4 kavels zijn genoeg.
- B) 4 Bouwkavels maximaal, bewaak a.u.b. de “doorzichten in het polderlandschap”.



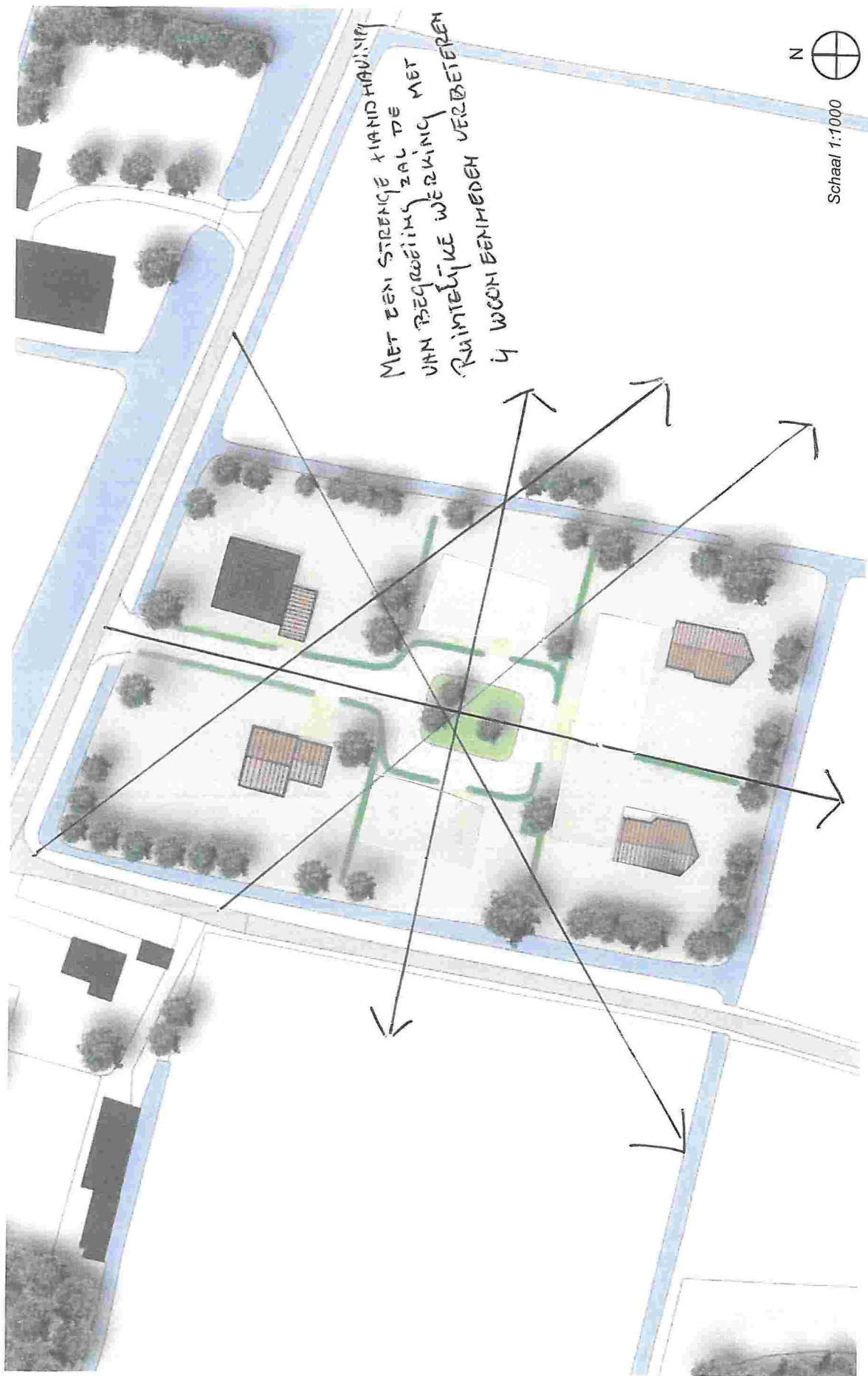
C) Voorkom architectonische gedachten of juist revolutiebouw, hoe is de zekerheid dat er ook daadwerkelijk "boerderij" c.q. een hoeve wordt gerealiseerd.

Bijgesloten een kopie van de waarde verklaring van Klaver Makelaars alsmede documenten die ter ondersteuning dienen op ons bezwaarschrift.

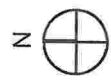
Vertrouwende u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd, vernemen wij gaarne van u.

Met vriendelijke groet,





MET EEN STRENGE KIANO HAVENING
VAN BEGRADING ZAL DE
RUIMTELIJKE WERKING MET
4 WOON EENHEDEN VERBETEREN



Schaal 1:1000

AANTEKENEN

Aan de gemeenteraad van de gemeente Bergen NH,
Postbus 175,
1860 AD Bergen NH

Betreft; Zienswijze op het bestemmingsplan Groeneweg 28a te Bergen NH
Bijlage: 1

Bergen, 18-11-2014

Geachte raadsleden,

Hierbij maken wij bezwaar tegen de zienswijze op het bestemmingsplan
Groeneweg 28a. te Bergen.

Sinds kort hebben wij ernstige twijfels over de waardebepaling zoals die is
aangevoerd.

Daar de waardebepaling mede leidraad is voor het aantal te gunnen bouwkavels is het
van groot belang, om deze nader te onderzoeken.

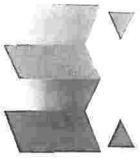
Om deze twijfels te staven hebben wij nog wat tijd nodig en komen daar in een
aanvullend schrijven op terug.

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

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

Ook worden de sloop en afvoer kosten 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.

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



Ons standpunt blijft dat zes grote woningen op deze locatie, met alles wat bewoning met zich meebrengt, verwerpelijk is.

Ook al zou de "beeldkwaliteit" er op vooruit gaan.

Want wat voor de één een kwaliteit verbetering is, is voor de ander een inbreuk op het landelijk karakter.

En dat landelijke karakter staat hoog in het vaandel van de gemeente.

Met het goedkeuren van boven genoemd plan raken wij daar weer een stuk van kwijt!

Graag informeren wij u binnenkort met een aanvullend schrijven.

Met vriendelijke groeten,



De heer C. Roozemon
Groeneweg 30
1861 PH BERGEN NH

Behandeld door M.A. van Veen-van Baar
Telefoon 072-581 30 03
E-mail marije@accolademakelaars.nl
Datum 11 september 2014
Onderwerp WAARDEVERKLARING

Geachte heer Roozemon,

Naar aanleiding van uw verzoek, verklaar ik dat met betrekking tot:

de manege met 3 opstallen waarin 45 paardenboxen, poetsplaatsen, zadelkamers, binnenbak, kantine, jurykamer alsmede 1 buitenbak, 4 paddocks, stapmolen, langeercirkel, galoppeerbaan, 3 garages, trailerparkeerplaats, grasland, erf, ondergrond en overige aanhorigheden staande en gelegen en plaatselijk bekend **achter en naast Groeneweg 28A te Bergen NH**, kadastraal bekend gemeente **Bergen NH**,

1. sectie E, nummer **517**, groot **91 a 35** ca,
2. sectie E, nummer **403**, groot **1 ha 12 a 90** ca,
3. sectie E, nummer **402**, groot **1 ha 19 a 80** ca en
4. sectie E, nummer **44** gedeeltelijk, groot **1 ha 3 a 80** ca
5. sectie E, nummer **375** gedeeltelijk, groot **89 a 90** ca

de onderhandse verkoopwaarde **voor het geheel op 15 juni 2012**

€ **2.150.000,00** zegge **TWEEMILJOENEENHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO** bedraagt.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest, teken ik met vriendelijke groet,
Accolade Makelaars B.V.


Marije van Veen, NVM makelaar

Op 16 mei 1991 beëdigd door de rechtbank in Alkmaar en Ingeschreven in het register Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT07.121.1550

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Saneringslocatie

Datum invoer 4 september 2014

Projectbeschrijving:

Project:	Groeneweg 28a, Bergen
Adres:	Groeneweg 28a
Plaatsnaam:	Gemeente Bergen

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	Pensioenstal met woning, kleine stallen, paardenbakken, bijgebouwen, stapmolten, lichtmasten, hekwerken en verhardingen.		
Oppervlakte locatie	10.700 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	10.700 m²
Te slopen bebouwing	2.415 m²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing	
Te verwijderen verharding	1.340 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (aafalt, klinkers en tegels)	
Verwijdering Compensatie	m²		

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden woningen (stuk)	kaveloppervlakte per eenheid (m²)	totaal (m²)	volume per eenheid (m³)	totaal (m³)	VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW 1)	
							VON-prijs (per m² BVO)	VON-prijs (per m²)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw	Type 1	1	1.855	1.855	1.000	1.000		1.250	1.250.000	1.250.000
	Type 2	2	880	1.760	650	1.300		1.430	929.500	1.859.000
	Type 3	2	1.795	3.512	650	1.300		1.550	1.007.500	2.015.000
	Type 4	1	1.855	1.855	650	650		1.375	893.750	893.750
	Type 5			0		0				0
	Type 6			0		0				0
Totaal		6		8.982		4.250				5.017.750

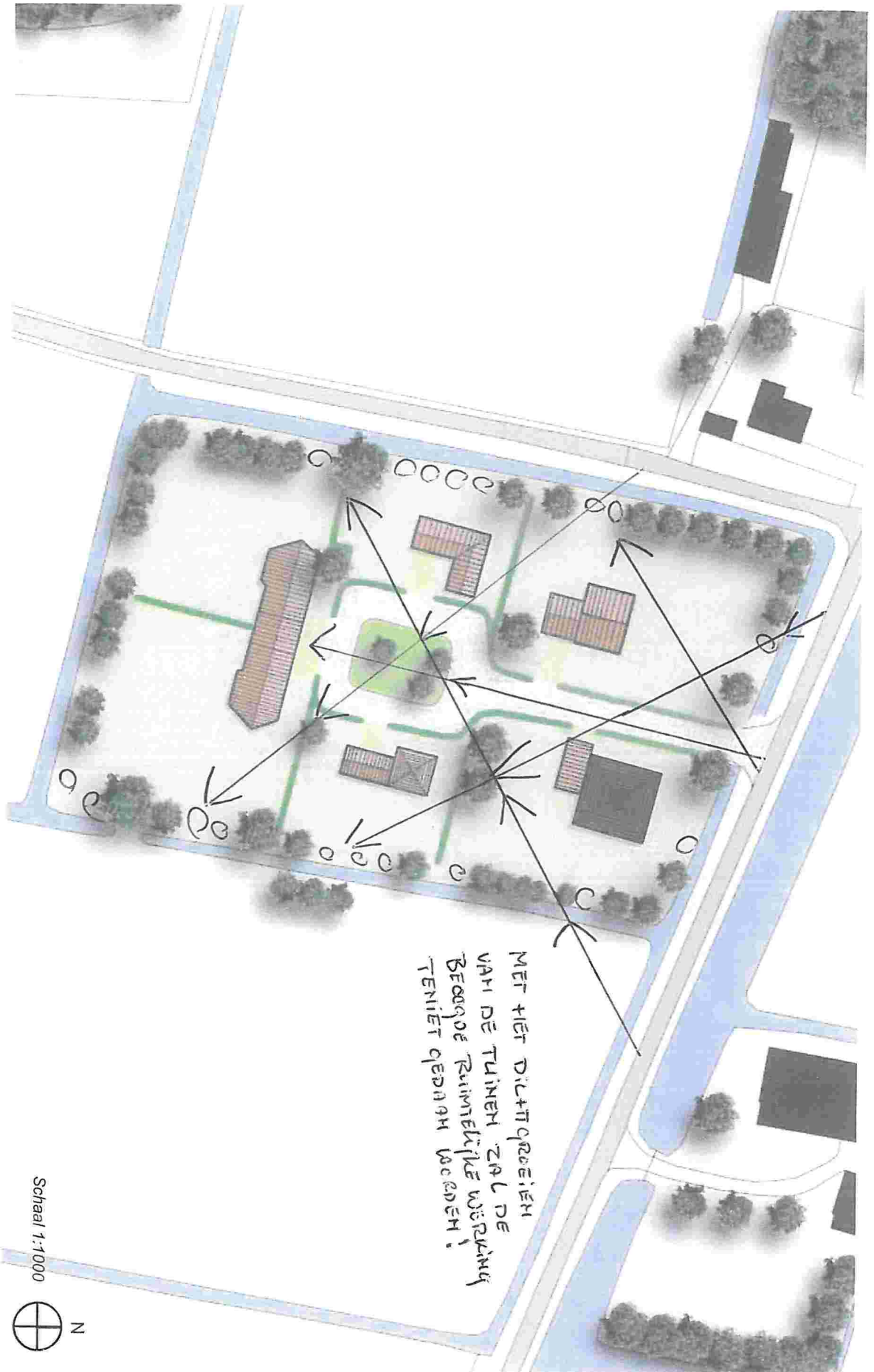
Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m² BVO	Bouwkosten/m² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomst	65.965	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondsquote
Type 1	1.033.058	288	1.015	292.320	30%	87.696	380.016	653.042	653.042	63,2%
Type 2	768.182	208	1.015	211.120	30%	63.336	274.456	493.726	987.452	64,3%
Type 3	832.845	208	943	196.040	30%	58.812	254.852	577.793	1.155.585	69,4%
Type 4	738.636	208	1.015	211.120	30%	63.336	274.456	464.180	464.180	62,8%
Type 5	0			0	30%	0	0	0	0	
Type 6	0			0	30%	0	0	0	0	
Totaal	4.973.347			1.317.760		395.328	1.713.088		3.260.259	65,6%

Toekomstig Ruimtegebruik: kavels

Saneringslocatie	Omschrijving	Oppervlakte (m²)	
Uitgeefbaar oppervlak	6 kavels	8.983	84%
Verhardingen		1.117	10%
Bestaand erf		0	0%
Overig		600	6%
Totaal		10.700	100%
Oppervlakte locatie		10.700	

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

Saneringslocatie		per m²
Actuele waarde gebouwen en gronden	2.720.000	1.126,29
Actuele waarde bestaande woning(en)		
Overig 1		
Overig 2		
Taxatie(s)		
Sloop en afvoer sloopmateriaal	223.560	20,89
Bodemonderzoek en -sanering	10.000	
Bouwwerkmaken	75.795	7,08
Herinrichting overig 1	114.700	
Herinrichting overig 2		0,00
Overige Kosten		
Plankosten	30.000	7,1%
Totaal	3.174.055	
Opbrengsten	3.260.259	304,70
Grondwaarde nieuw kavels		
Waarde niet uitgeefbaar oppervlak	42.640	
Overige opbrengsten	0	0,00
Totaal	3.302.899	
Resultaat Saneringslocatie	128.844	
Resultaat saneringslocatie	128.844	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	0	
Totaal resultaat	128.844	
Totaal resultaat als % van totale kosten	4,1%	



Bart Limmen

Van: Veerman, Femke [F.Veerman@hhnk.nl]
Verzonden: woensdag 29 oktober 2014 16:47
Aan: Bart Limmen
Onderwerp: Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a in Bergen

Geachte heer Limmen,

Naar aanleiding van uw melding over de artikel 3.8 van de Wro ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a in Bergen, ziet het hoogheemraadschap geen aanleiding meer om te inhoudelijk reageren.

De waterhuishoudkundige aspecten worden niet geschaad, eerder versterkt. Dit is duidelijk verwoord en inzichtelijk gemaakt op de verbeelding.

Zoals in onze eerdere reactie (ons registratienummer 14.16507) is beschreven, worden wij graag vroegtijdig betrokken bij de verdere uitwerking, ter voorbereiding van de aanvraag voor de Watervergunning.

Hiermee vertrouw ik er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Femke Veerman
Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis en Ontwikkeling

Bezoekadres:
Bevelandseweg 1 te Heerhugowaard
Postadres:
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
t. (072)58 27 259
e. f.veerman@hhnk.nl
w. www.hhnk.nl

 Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.



Stichting Behoud Historisch Landschap Bergen-Egmond-Schoorl

secr. Wilhelminastraat 9, 1931 BM Egmond aan Zee bank NL56INGB0004907018 KvK S 37124148

Aan de gemeenteraad van Bergen, Postbus 175 1860AD Bergen

Zienswijze van de stichting op het Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a, Bergen.
Betreft aanvraag tot sloop van een manege/pensionstal en bijbehorende bebouwing om in plaats daarvan binnen hetzelfde bouwvlak zes woningen te mogen bouwen, waarvan vier vrijstaand.

Egmond aan Zee, 18 november 2014

Gemeente Bergen
14ip.08904 19/11/2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Provinciale Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, behorend bij de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie artikel 16, vastgesteld door G.S. op 31 mei 2011.

De stichting vraagt uw aandacht voor de volgende relevante citaten uit bovengenoemde regeling, die op de aanvraag van toepassing zijn:

Inleiding: *De regie voor het (al dan niet) uitvoeren van de regeling ligt bij de gemeenten.*

art. 16.1. *Binnen de R v R- regeling kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied. Deze regel voorziet in ieder geval in: 16.1.a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto afname van bebouwing*

16.1.c. *Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.*

A. Algemene bepalingen:

A.1. *Het is zeker niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en het openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Er moet sprake zijn van een storende factor. Niet, althans onvoldoende wordt de noodzaak aangetoond dat welgeteld 6 woningen noodzakelijk zijn om de sloop van de storende bebouwing te bekostigen. Waarom wordt het huidige woonhuis ook als storende bebouwing gezien?*

A.2. *De RvR-regeling geldt voor agrarische bebouwing binnen en buiten het bebouwd gebied en voor ondernemers die stoppen of zijn gestopt met hun bedrijfsvoering.*

Zienswijze van de stichting

De stichting is van mening dat realisatie van deze luxe woonwijk in het buitengebied om verschillende redenen zeer ongewenst en mogelijk zelfs ontoelaatbaar is, dit op grond van de volgende argumenten:

1. De provinciale Ruimte voor Ruimteregeling biedt gemeenten de mogelijkheid om na sloop van storende bebouwing op hetzelfde perceel een kleinere oppervlakte en inhoud aan woningen toe te staan. Een gemeenteraad is echter niet verplicht aan een dergelijke aanvraag mee te werken, zeker als er sprake is van een duidelijke aantasting van een van de drie unieke landschappen "duingebied-binnenduinrand- polderlandschap.

2. De Structuurvisie Landelijk Gebied Bergen (SVLG-Bergen), vastgesteld 9 december 2010 dient bij de beoordeling van de aanvraag leidend te zijn. Die stelt in de Samenvatting op pagina III: *"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.

Aangezien de openheid van het landelijk gebied juist als een van de kernkwaliteiten is benoemd, is er voor nieuwe landgoederen in principe geen ruimte in het landelijk gebied. (Structuurvisie pag. 27). Dit geldt volgens de stichting evenzeer voor een nieuwe woonwijk langs de Groeneweg. Er is daar de laatste tijd zoveel lintbebouwing ontstaan dat de uitzichten op het open landschap steeds meer teloor gaan.

3. De RvR-regeling is primair bedoeld voor onrendabele agrarische bedrijven. Voor de aankoop in 2008 door aanvrager was het perceel 28a een paardenfokkerij en africhtstal. Na aankoop is er sprake van een pensionstal annex manege voor paarden, deels van elders, wat volgens uitspraak van de Raad van State van 3 april 2013, zaaknummer 201204782, geen agrarische bedrijven zijn.

4. Het argument van de aanvrager dat hier 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.

De bijlagen van Accolade makelaars, bij bovengenoemde aanvraag, vermelden in hun brief van 12 juni 2012 een waardeverklaring van 507.000 Euro, terwijl in hun brief van 11 september 2014 een waarde 2.150.000 Euro wordt genoemd. Vanwaar deze waardevermeerdering van een onrendabel bedrijf? Is het financiële plaatje getoetst door een onafhankelijk financieel bureau?

5. 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.

6. Een villawijkje in het landelijk gebied verhindert op termijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor omringende agrarische bedrijven, doordat bewoners bezwaar kunnen maken in het kader van de Hinderwet en milieuwetten.

7. Het beeldkwaliteitsplan bij de aanvraag is in opdracht van de aanvrager gemaakt. Het is de stichting echter onduidelijk of de voorbereiding van het voorontwerp- en het ontwerpplan en overige begeleidende stukken bij de aanvraag, verzorgd door de Grontmij, gefinancierd zijn door het gemeentebestuur of door de aanvrager. De stichting ziet graag duidelijkheid in deze.

8. De openheid van het weidelandschap tussen Bergen- Alkmaar en de Egmondse is door woningbouw, bedrijfsvestiging, boomsingels, bosaanleg en agrarische opslag al ernstig aangetast. De stichting vraagt zich af wanneer het gemeentebestuur stopt met het uitbreiden van woningbouw in het open landschap en gaat optreden tegen bos- en boomsingelaanleg buiten de boerenerven.

Een deel van genoemd gebied is al Ecologische Hoofdstructuur(EHS), namelijk de Loterijlanden, de Voert en het voormalige vliegveld Bergen. De stichting pleit voor uitbreiding van de EHS in bovengenoemd gebied om het totale "Groene Hart" definitief veilig te stellen als "voortuin" voor Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk.

In dit verband wijst de stichting er op dat de Raad van State op 1 oktober 2014 het Bestemmingsplan Landelijk Gebied Bergen- Zuid heeft afgewezen en het gemeentebestuur heeft opgedragen eerst een Milieu Effect Rapportage (MER) voor het betreffende gebied uit te voeren.

9. De stichting vindt meerdere conclusies van de Grontmij in haar bijlage "Beleidskader" bij de aanvraag discutabel en zelfs drogredenen om het RvR-project te rechtvaardigen en een vroeger respectabele begeleider van ruilverkavelingenprojecten onwaardig.

Bijlage "Beleidskader" verzorgd door de Grontmij, ter ondersteuning van de aanvraag.

4.2.4. pag. 17: *De waterhuishouding zal verbeteren doordat het verhard en bebouwd oppervlak afneemt.* Op korte termijn zal het verharde en bebouwde oppervlak toenemen, doordat elke woningbezitter aanvragen doet voor een garage, schuur en tuinhuisje.

pag. 19, 20 en 21: *Door het minder intensieve gebruik van de ruimte is er minder verstoring van het omringende weidevogelleefgebied.* Het is maar zeer de vraag of een woonwijkje met zes woningen omringd door heggen tot minder verstoring van de omgeving leidt. Weidevogels broeden niet in de nabijheid van woonwijken.

pag. 21 4.4.6: Grontmij kan voorlopig geen beroep doen op het afgewezen BPLG Bergen-Zuid.

Grontmij noemt de mantelzorgregelingen met het idee dat het nieuwbouwproject daardoor aantrekkelijker wordt voor potentiële kopers. Nieuwe mantelzorgregelingen maken echter wel dat nieuwe aan- en uitbouw aan woningen binnen de erfbebouwing mogelijk worden en aan verdere versterking bijdraagt. Vraag is of de gemeenteraad dat in het landelijk gebied wenselijk vindt.

Samenvattend:

De stichting rekent er op dat U als raad de SVLG-Bergen als leidend beschouwt voor de besluitvorming inzake dit ontwerpbestemmingsplan en andere toekomstige bestemmingsplannen voor het ook in toeristisch opzicht waardevolle open polderlandschap van de gemeente Bergen.

Hoogachtend, namens de stichting,



C.L. Barten voorzitter C.J.N. Kraakman penningmeester P.G.T. Heere bestuurslid

Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen

1

Behoud Dorpsschoon, Landschap en
Leefbaarheid Bergen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Gemeente Bergen



14ip.08907

19/11/2014

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

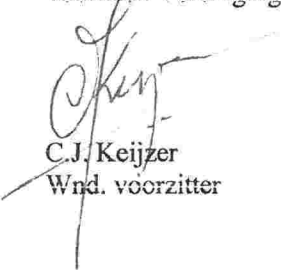
Bergen(NH), 19 november 2014

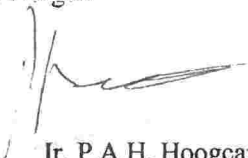
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan
Groeneweg 28A, Zienswijze

Geacht college,

Hierbij sturen wij u ter informatie onze zienswijze over het Ontwerpbestemmingsplan voor het perceel
Groeneweg 28A.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


C.J. Keijzer
Wvd. voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris



Aan de Gemeenteraad van de
Gemeente Bergen (NH)
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Bergen(NH), 19 november 2014

Betreft: Groeneweg 28A,
Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan

Geachte dames en heren,

Ter inzage ligt het 'Ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 28a'. graag geven wij daarop onze
zienswijze.

1. Nog steeds zetten wij vraagtekens bij het gebruik van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' voor de ontwikkeling van het onderhavige plan. De huidige bebouwing moge niet fraai zijn en tevens uitermate storend in het landschap, het gedachte complex van tuinen en woningen is dat eveneens. (Overigens ontbreken duidelijke criteria voor het begrip 'storend'! Maar dit terzijde.)
Ook al voldoet het aantal m² 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. Met andere woorden: de 'winst' voor het gewenste open landschap is nihil.
Daar komt bij dat de opgaande (boom)beplanting een mogelijke uitvalsbasis kan vormen voor predatoren van weidevogels. Eén van de in het plan genoemde doelstellingen is om de naastgelegen percelen geschikt te maken voor weidevogels. Boombeplanting op het RvR-complex is daarmee in strijd. Uit dien hoofde slaagt het gemaakte plan, hoewel het beter lijkt dan de aanwezige bebouwing, geenszins in de veronderstelde goede bedoelingen.
2. Vraagtekens moeten ook worden gezet bij de exploitatieopzet. Als 'actuele waarde' van gebouwen en gronden wordt een bedrag genoemd van € 2.720.000. Echter, de verklaring van Accolade makelaars van 11 september 2014 noemt een waarde van € 2.215.000. Hoe is dit verschil te rijmen? (NB: Niet duidelijk is of deze bedragen in- of exclusief BTW zijn. Het verschil is echter 26,5 %; dit is geen BTW-percentage! Daar zit het verschil dus niet in!)
Overigens lijken ons de genoemde VON-prijzen aan de rijkelijk hoge kant.
Vooralsnog is niet aangetoond, dat er een economische noodzaak aanwezig zou zijn de huidige bebouwing te vervangen door een beboost complex met 6 woningen. 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 exploitatieopzet dringend gewenst!
3. De oostelijk gelegen gronden krijgen de bestemming 'Natuur'. Dit lijkt prachtig, maar de bijbehorende 'Regels' in het ontwerpbestemmingsplan geven een totaal ander beeld. Er mag veel meer op deze gronden dan men zou verwachten. Er mogen '(ontsluitings-)wegen, fiets- en wandelpaden, ruiterspaden, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen' worden gebouwd en/of aangelegd. Ook mogen 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' worden gebouwd; weliswaar niet hoger dan 3 meter, maar in een natuurgebied is in feite elke bebouwing 'gebiedsvreemd' en ongewenst. Zeker als de Structuurvisie Landelijk Gebied Bergen in ogenschouw wordt genomen. Daarin is 'open landschap' één van de kerndoelen. Op grond van Artikel 3.3, lid a zijn paardenhakken en tredmolens niet toegestaan, *'behoudens wanneer deze ten dienste staan van een agrarisch bedrijf'*. Wie garandeert dat de betrokken gronden niet in beheer of eigendom komen van een agrarisch bedrijf? Naar onze mening dient

de toevoeging die hiervoor gecursiveerd en tussen aanhalingstekens is geplaatst uit dit lid te worden verwijderd.

4. 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 procedures voor aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning behoeven te worden gevolgd. Dit is in strijd met een wettelijke gang van zaken!
Deze uitzondering dient dan ook uit de 'Regels' te worden verwijderd.
5. Artikel 3.5 van de 'Regels' van de bestemming Natuur is geheel uit den boze. Hierin staat dat de bestemming door 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!

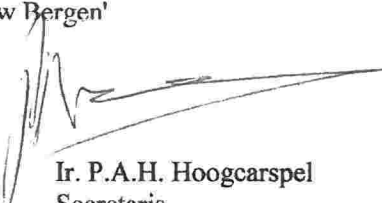
Onze stichting is van mening dat zeker alles in het werk moet worden gesteld de op het perceel Groeneweg 28a aanwezige bebouwing te doen verdwijnen. Het onderhavige bestemmingsplan schiet echter te kort om als volwaardige remplaçant te dienen.

Enerzijds wordt de kerndoelstelling van de Structuurvisie Landelijk Gebied, zijnde het open landschap, onvoldoende gediend door dit ontwerp. Anderzijds zijn uitdrukkelijk vraagtekens te zetten bij een aantal van de 'Regels' van dit bestemmingsplan, met name in de 'Regels' voor de bestemming Natuur.

Al met al mag naar onze mening niet accoord worden gegaan met het bestemmingsplan in deze vorm.

Met de meeste hoogachting,
Namens de 'Stichting Mr. Frits Zeiler,
voorheen Vereniging Nieuw Bergen'


C.J. Keijzer
Wvd. voorzitter


Ir. P.A.H. Hoogcarspel
Secretaris

CC:

- College van Burgemeester en Wethouders gemeente Bergen (NH)
- Stichting Behoud Historisch Landschap Bergen-Egmond-Schoorl (e-mail)
- Groen Platform Bergen (e-mail)