

1. Inleiding

1

Het ontwerp bestemmingsplan 'Jan van Scorelpark 74' heeft vanaf 1 september 2016 tot 13 oktober 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

In deze rapportage zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord (hoofdstuk 2). Per reactie is voorts aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot komen in hoofdstuk 3 de ambtshalve wijzigingen aan bod.

Ingekomen Zienswijzen

	Naam	Adres	Datum
1.	[REDACTED]	[REDACTED]	2 september 2016
2.	[REDACTED]	[REDACTED]	30 september 2016
3.	[REDACTED]	[REDACTED]	3 oktober 2016
4a.	[REDACTED]	[REDACTED]	6 oktober 2016
b.	[REDACTED]		
5.	[REDACTED]	[REDACTED]	6 oktober 2016
6.	[REDACTED]	[REDACTED]	11 oktober 2016
7.	[REDACTED]	[REDACTED]	11 oktober 2016
8.	[REDACTED]	[REDACTED]	12 oktober 2016

2. Zienswijzen

1. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 2 september 2016)

Samenvatting

- a. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de realisatie van twee- onder- een kapwoningemogelijk gemaakt. Op de lange termijn is echter behoefte aan kleinere woningen voor ouderen (75+). Beoogt zou moeten zijn om kleine bungalows of woningen in een appartementengebouw te bouwen.
- b. Gelet op de toegestane hoogte van maximaal 10 meter zijn de woningen te dicht bij de achtertuinen van de huidige woningen aan de nummers 28,29 en 30 geprojecteerd. Ten minste zou de afstand overeenkomstig de afstand tot nummer 33 moeten zijn. Ook zouden woningen met een laag met kap geschakeld kunnen worden gebouwd.

Beantwoording

- a. Uit een woonbehoefteonderzoek waarnaar in de Lokale woonvisie van de gemeente Bergen 2015-2020 wordt verwezen blijkt dat er geen speciale voorkeur is voor een bepaald woontype. Overigens worden de beleidskaders met betrekking tot woningbouw op regionaal niveau vastgesteld. Het regionaal actieprogramma (RAP) is leidend voor het vormgeven van het lokaal woonbeleid. Het uitgangspunt is dat de gemeente Bergen niet alleen bouwt voor de eigen bewoners maar ook ten behoeve van de regionale woningbehoefte. De beoogde realisatie van 3, was 4 woningen, voorziet in een regionale vraag. Volgens het RAP is een twee- onder- een kapwoning in het midden-segment zeer kansrijk voor de toevoeging aan de woningvoorraad. De afstand tussen het bouwvlak van de 2 onder een kapwoningen en de grens van het perceel van woningen aan het Jan van Scorelpark nr 30 en 31 is ongeveer 14 tot 17 meter.
- B De afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens van nr. 33 is minstens 30 meter ver. De vrijstaande woning is niet achter het perceel van nr. 28 geprojecteerd. De afstand van de grens van het perceel nr. 29 tot het bouwvlak van de vrijstaande woning, welke in het nieuwe ontwerp ca. 9 meter bedraagt, en de afstand tot de achtergevel van de woning nr. 29 tot aan de achtergevel van de geprojecteerde woning, welke 19 meter bedraagt, is zodanig dat met betrekking tot zicht, privacy en licht in voldoende mate gewicht is toegekend. De toelaatbare goothoogte en nokhoogte van woningen in de omgeving van het bouwplan bedragen respectievelijk maximaal 7 en 10 meter. Het ontwerp bestemmingsplan laat nu 5,5 meter goothoogte en 9,5 meter nokhoogte toe. Dit is niet meer dan thans reeds is toegelaten voor woningen op belendende percelen. De hoogte van de woningen is minder dan gebruikelijk voor nieuwbouw, i.e. 10 meter, voor woningen met twee bouwlagen. Deze hoogte is noodzakelijk wegens de normen die

op grond van het Bouwbesluit thans gelden voor de hoogte van de kamers. Weliswaar zouden ook andere typen woningen gebouwd kunnen worden, maar de keuze voor het geprojecteerde woningtype is gelet op de maximale hoogte, omvang van het bouwvlak en passendheid in de stedenbouwkundige structuur van de buurt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Door de vermindering van het aantal geprojecteerde woningen van 3 tot 4 woningen en aanpassing van de bouwhoogte worden de reclamanten in belangrijke mate tegemoetgekomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 30 september 2016)

Samenvatting

De geprojecteerde woningen zijn te hoog. Woningen met een nokhoogte van 10 meter passen niet in de wijk en nemen het uitzicht en de zon weg voor de woningen die er achter liggen.

Beantwoording

De toelaatbare goothoogte en nokhoogte van woningen in de omgeving van het bouwplan bedragen thans respectievelijk maximaal 7 en 10 meter. De maximale bouwhoogte van de geprojecteerde woningen voor het bouwblok met 2 woningen onder 1 kap en de woning op de vrije kavel bedraagt respectievelijk 5,5 voor de goothoogte en 9,5 meter voor de nokhoogte. Het ontwerp bestemmingplan laat dus niet meer toe dan reeds is toegelaten voor woningen op belendende percelen. Bovendien moeten woningen van het type van 2 verdiepingen met 1 kap gelet op de normen van het Bouwbesluit voor de hoogte van de kamers een hoogte tot 10 meter hoog zijn. Nu het aantal geprojecteerde woningen op het perceel is teruggebracht van 4 naar 3, te weten 1 blok van 2 onder 1 kapwoningen en 1 vrijstaande woning passen de geprojecteerde woningen beter in de structuur van de omgeving. Hoewel de realisatie van de vrijstaande woning zal leiden tot mogelijk enige aantasting van het uitzicht en de privacy ter plaatse van de belendende woningen valt niet in te zien dat dit gelet op de afstand tot de woning aan de Jan van Scorelstraat 15 ook het geval zal zijn voor de bezwaarmaker.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

3. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 3 oktober 2016)

Samenvatting

- a. Vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp zal leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot. De maximale hoogten van 7 en

10 meter wijken zeer af van de toegestane hoogten van 4 en 6 meter welke voor het nu geldende bestemmingsplan 'Schoorl Kernen en Buurtschappen' zijn vastgesteld.

- b. Het bouwvlak van een van de te realiseren woningen is direct achter de achtertuin van de bezwaarmaker gelegen. Het gevolg is verlies aan privacy en uitzicht. De bezwaarmaker heeft uitzicht op de duinen.
- c. De te realiseren bebouwing zal leiden tot verlies aan bezonning in de achtertuin en achtergevel van de bezwaarmaker in de tuin en het huis tussen 12.00 uur en 16.00 uur in het voor en najaar en van 12:00 uur tot zonsondergang in de winter. Een bezonningsstudie moet alsnog uitgevoerd worden.
- d. Gelet op het huidige straatbeeld zal in plaats van twee woningen onder een kap een vrijstaande woning beter tegemoetkomen aan de belangen van reclamant en andere onwonenden. Bovendien passen de geprojecteerde woningen niet bij de huidige woningen, gelet op de afwijkende goot- en nokhoogte.
- e. De waarde van de woning van de bezwaarmaker zal dalen indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd zal worden vastgesteld.

Beantwoording

- a. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Schoorl Kernen en Buurtschappen' is de toelaatbare goothoogte en nokhoogte van woningen in de omgeving van het bouwplan respectievelijk maximaal 7 en 10 meter. Het ontwerp bestemmingsplan laat dus niet meer toe dan reeds is toegelaten voor woningen op belendende percelen. De bestaande woningen zijn niet 8 meter maar 8,7 meter hoog. De bouwhoogte van de geprojecteerde woningen bedraagt in het nieuwe ontwerp maximaal 5,5 en 9,5 meter. Woningen van het type van twee verdiepingen met één kap moeten gelet op de normen van het Bouwbesluit voor de hoogte van de kamers deze hoogte hebben. Een vergelijking tussen de hoogte van het bestaande gebouw en de toegelaten bouwhoogte in het ontwerp bestemmingsplan is niet reeel. De nieuwe functie wonen heeft een andere bouwhoogte tot gevolg dan de oude maatschappelijke functie.
- b. Het uitzicht op de duinen is feitelijk alleen mogelijk vanuit de slaapkamer en de zolder. Hoewel realisatie van de woningen zal leiden tot enige aantasting van het uitzicht en de privacy van de bezwaarmaker is gelet op de bouwhoogte en de afstand van de perceelgrens tot het bouwvlak van de vrijstaande woning, welke in het nieuwe ontwerp ca. 9 meter bedraagt, en de afstand tot de achtergevel van de woning van reclamant tot aan de achtergevel van de geprojecteerde woning, welke 19 meter bedraagt, hieraan in redelijkheid geen doorslaggevend gewicht toe te kennen. Te meer omdat in het algemeen geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Overigens kan de toekomstige bewoner niet vanuit zijn tuin in de tuin van de bezwaarmaker kijken. De bezwaarmaker heeft schutting grenzend aan zijn perceel. Weliswaar kan vanuit de bovenverdieping van de geprojecteerde woningen in de tuin van de bezwaarmaker gekeken worden, maar de bovenverdieping is ingericht voor slaapkamers. Het uitzicht vanaf het perceel wordt niet zodanig aangetast dat het bouwvlak en de toegestane hoogte moeten worden aangepast.
- c. De bezonningsstudie die de initiatiefnemer heeft uitgevoerd, wijst uit dat op het perceel achter zijn woning alleen in de winter schaduwvorming zal zijn gedurende een groter deel van de dag. In de overige jaargetijden is hiervan geen sprake. De conclusie luidt dat er wegens mogelijk beperkt verlies aan bezonning door de nieuwe woningen geen onevenredige beperking van het woongenot onstaat.
- d. Weliswaar zouden ook andere typen woningen gebouwd kunnen worden. Nadat de eerste plannen o.a. appartementen met meer wooneenheden, zes patiowoningen gelegen tegen de erfgrans, of een plan waarin sprake was van 4 woningen in de

vorm van twee-onder- een kap is gekozen voor 3 woningen, waaronder 1 vrijstaande. In stedenbouwkundig opzicht is het bouwplan verbeterd.

Te meer omdat de toezegging van de initiatiefnemer aan de bewoners om het bouwvlak voor de vrijstaande woning te draaien geleid heeft tot een nieuw ontwerp. Het bouwvlak is nu met de smalle zijde naar de erfgrans van de omliggende woningen gericht. Gelet op de maximale hoogte, omvang van het bouwvlak en passendheid in de stedenbouwkundige structuur van de buurt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- e. De stelling dat de waarde van de woning indien het ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld zal dalen wordt door de bezwaarmaker verder niet aannemelijk gemaakt. Bij een verandering van de functie maatschappelijk naar wonen kan ook een waarde vermeerdering ontstaan. De beoordeling hiervan maakt geen onderdeel uit van de huidige procedure. Indien reclamant meent dat door het bestemmingsplan de waarde van zijn woning zal dalen kan hij vanaf het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is een verzoek om financiële compensatie wegens geleden planschade indienen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

4. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 6 oktober 2016)

Samenvatting

- a. De geprojecteerde woningen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter passen niet bij de huidige woningen, gelet op de afwijkende goot- en nokhoogte.
- b. Het uitzicht, privacy en het zonlicht zullen worden aangetast. De waarde van de woning zal dalen.

Beantwoording

- a. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Schoorl Kernen en Buurtschappen'. De toelaatbare goothoogte en nokhoogte van woningen in de omgeving van het bouwplan bedragen respectievelijk maximaal 7 en 10 meter. De maximale bouwhoogte van de geprojecteerde woningen voor het bouwblok met 2 woningen onder 1 kap en de woning op de vrije kavel bedraagt respectievelijk 5,5 voor de goothoogte en 9,5 meter voor de nokhoogte. Het ontwerp bestemmingplan laat dus niet meer toe dan reeds is toegelaten voor woningen op belendende percelen. De bestaande woningen zijn niet 8 meter maar 8,7 meter hoog. Bovendien is het niet ongebruikelijk dat woningen van het type van twee verdiepingen met één kap, mede gelet op de normen van het Bouwbesluit voor de hoogte van de kamers, een hoogte tot 10 meter hoog hebben.
- b. De vrijstaande woning is niet achter het perceel nr. 28 geprojecteerd. Het bouwvlak voor het bouwen van een garage met een nokhoogte van 4,5 meter is gedeeltelijk gelegen tegenover het perceel van reclamant. Gelet op de ligging van de woning ten opzichte van de geprojecteerde garage en de afstand tussen de gevel van de garage tot de gevel van de woning, welke 12 meter bedraagt, is geen sprake van vermindering van zonlicht, uitzicht en privacy. Overigens staat tegen de perceelsgrens van reclamant een bijgebouw waardoor geen sprake is van een zichtlijn die door de geprojecteerde garage wordt onderbroken. Van een

onaanvaardbare aantasting door verlies aan uitzicht, privacy en zonlicht is dus geen sprake.

- c. De veronderstelling dat de waarde van de woning indien het ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld zal dalen wordt door de bezwaarmaker verder niet aannemelijk gemaakt. Bij een verandering van de functie maatschappelijk naar wonen kan ook een waardevermeerdering ontstaan. De beoordeling hiervan maakt geen onderdeel uit van de huidige procedure. Indien de bezwaarmaker meent dat door het bestemmingsplan de waarde van zijn woning zal dalen kan hij nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om financiële compensatie wegens geleden planschade indienen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 6 oktober 2016)

Samenvatting

- a. De geprojecteerde woningen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter passen niet bij de huidige woningen, gelet op de afwijkende goot- en nokhoogte.
- b. Het uitzicht en het zonlicht vanuit de eerste verdieping zullen worden aangetast.
- c. De waarde van de woning zal dalen.

Beantwoording

- a. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan 'Schoorl Kernen en Buurtschappen' is de toelaatbare goothoogte en nokhoogte van woningen in de omgeving van het bouwplan bedragen respectievelijk maximaal 7 en 10 meter. Het ontwerpbestemmingplan laat dus niet meer toe dan reeds is toegelaten voor woningen op belendende percelen. De bestaande woningen zijn niet 8 meter maar 8,7 meter hoog. Bovendien moeten woningen van het type van twee verdiepingen met één kap moeten gelet op de normen van het Bouwbesluit voor de hoogte van de kamers een bepaalde hoogte hebben. In het nieuwe ontwerp is de bouwhoogte maximaal 5,5 en 9,5 meter voor de twee-onder-een kapwoningen en de woning op de vrije kavel. Een dergelijke hoogte is niet ongebruikelijk.
- b. Op de eerste verdieping van de woning van de bezwaarmaker zijn slaapkamers gelegen. Verlies van uitzicht vanuit slaapkamers weegt niet onevenredig zwaar. Uit de bezonningsstudie blijkt overeenkomstig het geval is op het perceel nummer 29 dat geen sprake is van een significant verlies aan bezonning. De norm die algemeen gebruikelijk is dat minstens sprake moet zijn van twee bezonningsuren per dag op de gevel gedurende de periode vanaf februari tot november wordt gelet op de bezonningsstudie ruimschoots gehaald.
- c. De voorstelling dat de waarde van de woning indien het ontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld zal dalen wordt door de bezwaarmaker verder niet aannemelijk gemaakt. Bij een verandering van de functie maatschappelijk naar wonen kan ook een waardevermeerdering ontstaan. Indien de bezwaarmaker meent dat door het bestemmingsplan de waarde van zijn woning zal dalen kan hij uiteraard een verzoek om financiële compensatie wegens geleden planschade indienen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 11 oktober 2016)

Samenvatting

- a. Huizen met een nokhoogte van 10 meter passen niet bij de bestaande wongen met een veel lagere hoogte.
- b. De hoekwoningen in de wijk zijn gebouwd op ruime percelen met grote tuinen. Overeenkomstig deze structuur zouden de geprojecteerde hoekwoningen gesitueerd moeten worden.
- c. De voorkeur van de bezwaarmakers gaat uit naar 2 patiobungalows met garage als geschikte woning voor ouderen. Dit sluit in stedenbouwkundig opzicht aan bij het karakter van de wijk.

Beantwoording

- a. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan 'Schoorl Kernen en Buurtschappen' is de toelaatbare goothoogte en nokhoogte van woningen in de omgeving van het bouwplan bedragen respectievelijk maximaal 7 en 10 meter. Het ontwerp bestemmingplan laat dus niet meer toe dan reeds is toegelaten voor woningen op belendende percelen. De bestaande woningen zijn niet 8 meter maar 8,7 meter hoog. Bovendien moeten woningen van het type van twee verdiepingen met één kap moeten gelet op de normen van het Bouwbesluit voor de hoogte van de kamers een bepaalde hoogte hebben. In het nieuwe ontwerp is de bouwhoogte maximaal 5,5 en 9,5 meter voor de twee-onder-een kapwoningen en de woning op de vrije kavel. Een dergelijke hoogte is niet ongebruikelijk.
- b. c. Het ontwerp wordt aangepast, in zoverre dat in plaats van 4 woningen, nu 3 woningen op het bouwperceel worden geprojecteerd. Het bouwplan bestaat uit 1 blok van twee-onder-een kap woningen en 1 vrijstaande woning. Door de nieuwe situering van de 3 woningen wordt stedenbouwkundige structuur verbeterd omdat er meer ruimte tussen de woningen komt en de woningen beter aansluiten bij de bebouwde omgeving. Bovendien zal zo minder sprake zijn van verlies aan zonlicht en zal sprake zijn van bredere zichtlijnen. De voorkeur van de reclamanten wordt niet gevolgd. Wij denken dat met een aanpassing van het ontwerp in de zin van vermindering van 1 vrijstaande woning en een andere stedenbouwkundige opzet de omwonenden in belangrijke mate in hun belangen worden tegemoetgekomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 11 oktober 2016)

Samenvatting

- a. In stedenbouwkundig opzicht zou 1 vrijstaande woning, dan wel 3 geschakelde woningen voor de hand liggen. Het bouwen van 4 woningen heeft tot gevolg dat zij niet aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- b. De woningen kunnen beter gebouwd worden in de vorm van het perceel en in lijn met de weg.
- c. Het perceel zou ook vergroot kunnen worden door het betrekken van de weg. De huizen krijgen dan een normale tuin. Dit is meer in lijn met de hofjesstructuur elders in de wijk.

Beantwoording

- a. Zie beantwoording onder 6a.
- b. Zie beantwoording onder 6b.
- c. Zie beantwoording onder 6c.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Betreft: [REDACTED] (zienswijze d.d. 11 oktober 2015)

Samenvatting

- a. De omwonenden worden onnodig en onevenredig beperkt in hun woongenot door vrij zicht in de achteruin op een afstand van 7 meter vanaf de achtergevel van de geprojecteerde woningen tot de erfgrans van de percelen van de omwonenden.
- b. De 4 nieuwe woningen worden te krap ingepast op het perceel, zodat haast geen voor en achtertuin is. Mede gelet op de forse nok-en gootgootte is de vraag of de bouwmogelijkheden stedenbouwkundig verantwoord zijn.
- c. De gemeentelijke norm voor parkeren op eigen terrein wordt niet gehaald. De parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving, hetgeen leidt tot meer parkeerdruk.
- d. Een beter passen alternatief voor het huidige bouwplan zijn twee gelijkvloerse patiowoningen voor ouderen.

Beantwoording

- a. Het ontwerp is gewijzigd, in zoverre dat het blok van twee woningen in een vrijstaande woning wordt gereduceerd. Hierdoor wordt ook de positie van het bouwvlak ten opzichte van de woning aan de Jan van Scorelpark 30 anders. De grens van het bouwvlak tot de erfgrans van het perceel van reclamant wordt vergroot van ca. 8 meter naar ca. 9 meter. De omstandigheid dat het vrije uitzicht dat thans wordt genoten wordt beperkt. Overigens kan de toekomstige bewoner niet vanuit zijn tuin in de tuin van de bezwaarmaker kijken. Reclamant heeft een

schutting grenzend aan zijn perceel. Weliswaar kan vanuit de bovenverdieping van de geprojecteerde woningen in de tuin van reclamant gekeken worden, maar de bovenverdieping is ingericht voor slaapkamers. Het uitzicht vanaf het perceel wordt niet zodanig aangetast dat het bouwvlak en de toegestane hoogte moeten worden aangepast.

- b. Mede door de aanpassing van de bouwhoogte, de reductie van het aantal te bouwen woningen tot 3 en de situering van met name de woning op de vrije kavel is het plan in stedenbouwkundig oogpunt verbeterd. Met name door de positionering van de woning op de vrije kavel ontstaat meer ruimte. Verder kan worden verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 6b.
- c. De parkeernorm voor de betreffende situatie is 2,1 voor twee-onder-een-kapwoningen en 2,2 voor vrijstaande woningen. De parkeerbehoefte bedraagt 6,4, parkeerplaatsen. In beginsel moet op eigen terrein voorzien worden in de parkeerbehoefte. De geprojecteerde parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien in een behoefte van 4,4 parkeerplaatsen, zijnde (2x 1,3 voor garage met lange oprit en 1,8 voor brede oprit met garage).

In totaal moeten er 2 parkeerplaatsen buiten 'eigen terrein' worden gezocht. Hierin kan worden voorzien zonder dat dit leidt tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare weg. Door het vervallen van de parkeerbehoefte van het kinderdagverblijf (4 gelijktijdig aanwezige werknemers) op het parkeerterrein aan de overzijde van de weg komt parkeerruimte vrij. Bovendien is in de nachtelijke uren de parkeerdruk ter plaatse lager dan 70% (volgens tellingen die in opdracht van de gemeente Bergen zijn uitgevoerd). Daarnaast is op basis van enkele schouwmomenten gebleken dat op een gemiddelde werkdag overdag de parkeerdruk onder de 50% ligt. De conclusie luidt dat het bouwplan met de parkeervoorziening op eigen terrein niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk. Er is voorzien in voldoende parkeerruimte.

- d. Weliswaar zouden ook andere typen woningen gebouwd kunnen worden. Nadat de eerste plannen o.a. appartementen met meer wooneenheden, zes patiowoningen gelegen tegen de erfgrans, of een plan waarin sprake was van 4 woningen in de vorm van twee-onder-een kap is gekozen voor 3 woningen, waaronder een vrijstaande. In stedenbouwkundig opzicht is het bouwplan verbeterd. Gelet op de maximale hoogte, omvang van het bouwvlak en passendheid in de stedenbouwkundige structuur van de buurt niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is niet in strijd met de lokale woonvisie 2013-2020. Het uitgangspunt is dat de gemeente Bergen niet alleen bouwt voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio. Gelet op het beperkt aantal nieuwe woningen is de verdeling over woningbouwcategorieën die wordt toegepast vanaf een toevoeging van meer dan vijf woningen, niet van toepassing. Voor locaties waar slechts een paar woningen gerealiseerd worden, spelen vaak andere maatschappelijke belangen die leiden tot een andere afweging dan het volkshuisvestingsbelang van sociale woningbouw. Geadviseerd wordt om levensbestendige woningbouw te realiseren, waarin allerlei doelgroepen kunnen wonen en bewoners hun wooncarrière kunnen laten plaatsvinden in één en dezelfde woning. Hieraan wordt in het onderhavige plan voldaan. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 1a.

Conclusie

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

3. Ambtshalve wijzigingen

Regels

De volgende planregels worden toegevoegd:

Onder artikel 4.3.2

a de hoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag voor de voorgevelgrens ten hoogste 1.00 m bedragen en elders ten hoogste 2.00 meter;

Onder artikel 7.1

7.1 Bouwen en parkeernormen

7.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en parkeernormen geldt dat:

a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein of in de omgeving dienen te worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien;

b. De op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Nota Ruimtelijk Parkeren' (vastgesteld d.d.) moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

7.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1, onder b, mits:

a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;

b. De situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.