

Gemeenteraad : Bergen  
Raadsvergadering : 28 oktober 2021  
Zaaknummer : BB21.00450  
Voorstelnummer : RAAD210135  
Commissie : Algemene raadscommissie  
Commissiebehandeling : 14 oktober 2021  
Soort agendering : Ter bespreking  
Agendapunt :  
Team : Plannen en Projecten  
Opsteller(s) : Nienke Scholten  
Telefoonnummer : 072 888 00 00  
Bijlagen: : Diversen

**RAADSVOORSTEL**

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan Villa de Haaf

**Voorgesteld besluit**

1. Op grond van art. 3.8 Wro het bestemmingsplan 'Villa de Haaf' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0373.BPG01015natteweg9-C001 gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in bijlage 1
2. Op grond van art. 6.12 lid 2a Wro vast te stellen dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en daaruit volgend geen exploitatieplan vast te stellen.
3. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 2.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Villa de Oude Haaf, Natteweg 9 Bergen' vast te stellen en toe te voegen aan de welstandsnota Bergen (2004).

**Geheimhouding**  Nee  Ja

## RAADSVOORSTEL

### **INLEIDING**

Op het perceel Natteweg 9 bevindt zich Villa De Haaf gevestigd op landgoed de Haaf. In de Villa is op dit moment een kookschool gevestigd, de huidige functie stuit op weerstand in de buurt vanwege geluids- en parkeeroverlast. In overleg met omwonenden is daarom het verzoek gekomen om het gebied weer een woonbestemming te geven. Hierbij wordt het perceel opgesplitst in drie woonpercelen met in het midden de bestaande villa. Het plangebied behelst derhalve in totaal drie vrijstaande woningen.

Om deze herziening mogelijk te maken is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en deze heeft vanaf 12 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen conform de wettelijke eisen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze leiden tot één kleine aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

### **INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE**

De raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die hij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indien de raad van mening is dat er met dit bestemmingsplan sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening, kan de raad besluiten het bestemmingsplan vast te stellen. Indien de raad van mening is dat geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, kan de raad gemotiveerd besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

### **TOELICHTING OP HET VOORSTEL**

Op het perceel geldt het bestemmingsplan 'Landgoed De Haaf'. Op het perceel bevinden zich de bestemmingen Dienstverlening en Groen. Tevens geldt er een beschermingsregime ten behoeve van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

De initiatiefnemer is voornemens om de functie te wijzigen naar Wonen met in totaal drie woongebouwen. Het betreft drie vrijstaande woningen waarvan de middelste de bestaande Villa. Deze blijft grotendeels behouden, enkel de huidige 'staart' wordt ingekort. Met de realisatie van in totaal drie woningen blijven de doorzichten behouden en blijft de verdichting op deze groene plek beperkt.

Het bouwvlak van de bestaande villa is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd zoals het in de huidige vorm aanwezig is (met uitzondering van het in te korten staartstuk). De villa is niet aangewezen als gemeentelijke monument. In het bestemmingsplan is wel de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Door deze aanduiding zijn er specifieke regels voor slopen en bouwen verbonden aan het pand. Voor de nieuw te realiseren woningen zijn bouwvlakken opgenomen met en maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9 meter. Deze wijkt af van de 'standaardmaat' voor omliggende woningen te weten een goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter. Deze afwijking volgt uit het overleg met omwonenden om de privacy van de bestaande woningen te waarborgen. Met de gestelde hoogten is geen derde woonlaag mogelijk, maar is het wel mogelijk een volwaardige verdieping te maken in de nieuwe woningen. Daarnaast wordt hiermee aangesloten bij de stedenbouwkundige wens dat de bouwhoogte van de

nieuwe woningen duidelijk lager blijft dan die van de bestaande Villa de Haaf. Deze behoudt zijn huidige bouwhoogte, namelijk 10 meter.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige structuur van het plangebied is aangegeven dat het onwenselijk is voor de nieuw te realiseren woningen dat er mogelijkheden komen om aan de zijkanten (vergunningvrij) aan- of uit te bouwen. Om die reden is ervoor gekozen een strook op te nemen die niet valt onder deze regels. Deze uitzondering is expliciet opgenomen in de regels ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Om het initiatief mogelijk te maken is getoetst aan zowel het provinciale als het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan past binnen de Omgevingsvisie NH2050 en de Provinciale Omgevingsverordening (NH2020) omdat het een geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft. Het plan past tevens binnen de gemeentelijke visie voor het landelijk gebied en het bestemmingsplan "Parkeren".

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld dat vanaf 12 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De één van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van de maximale bouwhoogte van bijgebouwen naar 4,5 meter. De andere zienswijze leidt niet tot een wijziging.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN**

We zijn van mening dat de invulling als dienstverlening geen toekomstmogelijkheden heeft. Tevens hebben omwonenden aangegeven overlast te ervaren van de voormalige kookschool. Een invulling in de vorm van woningen ligt, gezien de ligging in een woongebied, het meest voor de hand. Er is overwogen meer woningen (in totaal 4) te realiseren. Dit alternatief is niet goed ontvangen door omwonenden en biedt tevens minder mogelijkheden om het zeer groene karakter van dit perceel te behouden. Met de huidige planinvulling worden nieuwe woningen gerealiseerd zonder afbreuk te doen aan het groene karakter.

#### **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

N.v.t.

#### **RISICO'S**

Gelet op het feit dat er slechts twee zienswijzen zijn ingediend, waarvan één tot een kleine aanpassing heeft geleid, wordt de kans op een gegrond beroep beperkt ingeschat. Het initiatief wordt gesteund door omwonenden en deze hebben meermaals inspraak kunnen plegen.

#### **FINANCIËN**

Met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan is een planschadeovereenkomst gesloten, waarmee eventuele gegronde planschadeclaims voor rekening zijn van de initiatiefnemer en de gemeente geen financiële risico's loopt. Tevens zijn leges verschuldigd voor de planprocedure.

Dit maakt dat uw raad expliciet moet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Dit is geregeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening.

### **DUURZAAMHEID**

De initiatiefnemer geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan dat het beheersbaar houden van de energielasten een belangrijk onderdeel is voor de uitwerking. In de planontwikkeling wordt daarnaast rekening gehouden met het infiltreren en afkoppelen van hemelwater. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Volgens uit de verplichtingen op rijksniveau dienen de nieuwe woningen aardgasvrij gebouwd te worden.

### **PARTICIPATIE**

De initiatiefnemers hebben een uitgebreid participatieproces met de omgeving doorlopen. Hierbij hebben in totaal vijf bijeenkomsten plaatsgevonden. Uit de laatste bijeenkomst is voortgekomen dat het plan uit in totaal drie woningen bestaat, terwijl dit er in eerste instantie vier waren. Door voor in totaal drie woningen te kiezen is de ruimte en afstand tussen de woningen en het omliggende plangebied beter in balans.

### **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

Indien uw raad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan volgens de gebruikelijke wettelijke regels voor 6 weken ter inzage gelegd. Dit vindt zowel in papieren vorm als digitaal plaats. De ter inzage legging wordt gepubliceerd in het digitaal Gemeentebblad en op de gemeentepagina van het huis-aan-huisblad. Na afloop van de inzagetermijn is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij er beroep is ingesteld.

### **BIJLAGEN**

1. Raadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Villa de Haaf' incl. bijlagen
3. Nota zienswijze

### **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

N.v.t.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris

L.HJ. (Lars) Voskuil  
burgemeester