



gemeente BERGEN

**Nota zienswijzen
behorende bij het
bestemmingsplan 'Villa de Haaf'**

9 september 2021

Inhoudsopgave

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Beantwoording zienswijzen | 4 |

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Villa de Haaf' heeft vanaf 12 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen hebben wel/geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Zienswijze 1

Samenvatting

- De zienswijze is ingediend namens de VVE van de naastgelegen woningen op landgoed de Haaf.
- In de zienswijze wordt aangegeven dat het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 5 meter toestaat voor bijgebouwen. Dit is vermeld in zowel de planregels als het beeldkwaliteitsplan.
- De bewoners hebben in contact met de initiatiefnemer eerder aangegeven dat er bezwaren zijn tegen een hoogte van 5 meter voor bijgebouwen in de vorm van; uitzichtderving en ongewenste bewoning van de eerste verdieping die tot geluidsoverlast kan leiden.
- Voorts wordt aangegeven dat door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst is afgesproken dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4,50 meter zal bedragen.
- De reclamant verzoekt om deze 4,50 meter in het bestemmingsplan tevens te handhaven en het plan hierop aan te passen.

Beantwoording

Het klopt dat met de VVE van de woningen op Landgoed de Haaf privaatrechtelijk is overeengekomen om een maximale hoogte van 4,5 meter voor bijgebouwen te hanteren. Per abuis is in het bestemmingsplan 5 meter opgenomen. Om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan goed aansluit op de privaatrechtelijke overeenkomst wordt dit herstelt in het definitieve bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt op het volgende punt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bouwhoogte voor bijgebouwen wordt aangepast naar maximaal 4,5 meter.

Zienswijze 2

Samenvatting

- De zienswijze is ingediend namens de Stichting Behoud Bouwkunst Bergen en het stemt de stichting tevreden dat een bestemmingsplan is gepresenteerd dat uitgaat van behoud van de kern van het landgoed; Villa de Haaf.
- De reclamant geeft aan dat uit eerdere waardestellingen over De Haaf de beide schouwen en de trap naar de verdieping zijn omschreven als waardevol. In de zienswijze wordt ervoor gepleit deze elementen in het bestemmingsplan als zodanig te benoemen dan wel hiervoor een algemene dubbelbestemming cultuurhistorie op te nemen.
- Als tweede punt wordt aandacht gevraagd voor de afrastering tussen en achter de drie percelen en eventuele hekken langs de Natteweg. De afrasteringen zijn voorgeschreven als groene levende "schermen" van 2 meter hoog. Reclamant geeft aan dat een apart hek (van palen en staaldraad) hier niet in past en geeft voorts aan

dat de overgang van de Natteweg naar de bermen en tuinen vloeiend zou moeten zijn, conform Bergens profiel, zonder hekken en poorten.

Beantwoording

Na overleg tussen gemeente, ontwikkelaar, en na participatie met omwonenden en Stichting Behoud Bouwkunst Bergen, is overeengekomen dat de villa in beknotte vorm (omvang tijdens bouw 1913) behouden blijft. Hierin is voorzien door de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek' op te nemen op - een deel van - de bestaande villa en hier een sloopvergunningstelsel aan te koppelen. De stichting pleit voor het opnemen van een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie' voor o.a. de schouwen en de trap naar de verdieping van de Oude Haaf. Alleen in geval van een aanwijzing als monument zijn waardevolle interieurelementen beschermd. Omdat de Oude Haaf niet aangewezen wordt als monument, maar alleen een bescherming krijgt via het bestemmingsplan, richt de bescherming zich alleen op het exterieur.

Er wordt daarnaast aandacht gevraagd voor de 'afrastering' tussen en achter de drie percelen en eventuele hekken langs de Natteweg. In zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Tuin' is opgenomen dat de architectonische vormgeving van erfafscheidingen moet voldoen aan de criteria en uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 4.5 'verharding en begroeiing op de kavels', onderdeel 'erfafscheidingen', van het beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage 1 van deze regels. In hoofdstuk 4.5 van het beeldkwaliteitsplan is hierover het volgende opgenomen: *"Erfafscheidingen: erfafscheidingen in de vorm van beplanting zijn verplicht. Hoogte minimaal 1,50m, maximaal 3m. Gebouwde erfafscheidingen in de vorm van muren en schuttingen zijn niet toegestaan. Daar waar nodig in verband met de privacy over en weer met de nieuwe appartementen van Landgoed de Haaf, zal als zogenaamde 'groene barrieres' hogere beplanting worden aangelegd als een combinatie van hagen, struiken en bomen. De uitvoering van deze groene barrieres zal in overleg met de VVE van de Haaf-appartementen worden bepaald."*

Een apart hek van palen en staaldraad zoals reclamant aangeeft is derhalve niet aan de orde. Er wordt met de in het bestemmingsplan opgenomen bepaling juist bijgedragen aan een vloeiende overgang van de Natteweg naar de bermen en tuinen.

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.