

Agendapunt : 10.  
Voorstelnummer : 06-040  
Raadsvergadering : 25 juni 2015  
Naam opsteller : Sjoerd Bek  
Informatie op te vragen bij :  
Portefeuillehouder(s) : Rob Zeeman  
Zaaknummer :  
Registratienummer : RAAD150072

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Haaf

**Aan de raad,**

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Beslispunt:</b> | – Vaststellen van het bestemmingsplan De Haaf, met kenmerk NL.IMRO.0373.BPDeHaaf-C001 (bijlage I), inclusief de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage II). |
|--------------------|--|

### **1. Waar gaat dit voorstel over?**

**Het voostel behelst de vaststelling van het bestemmingsplan De Haaf.**

#### **Plangebied**

Het plangebied bestaat uit een gebouw, een parkeerterrein en een tuin. In de villa op het landschap is een kookschool gevestigd. Het landgoed wordt verder gebruikt voor congressen en trainingen. Hiervoor zijn in de jaren zeventig van de vorige eeuw een tweetal gebouwen aan het landgoed toegevoegd. Aan de oostzijde van het plangebied is een houten schuurtje met golfplatendak aanwezig.

#### **Voorgeschiedenis**

In 2010 is door ons college, met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan Heijmans Projectontwikkeling BV vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning verleend voor de realisatie van 27 appartementen. Deze bouwvergunning is onherroepelijk. Vanwege de economische crisis is deze bouwvergunning tot op heden niet uitgevoerd. Nadien heeft Bot Bouw Initiatief BV het plan overgenomen. Deze ontwikkelaar heeft, in overleg met ons college, het bouwplan herontwikkeld, waarbij in essentie het bouwplan gelijk is gebleven. Doordat de oppervlakte van de individuele woningen zijn verkleind, is het aantal woningen toegenomen van 27 woningen naar maximaal 42 woningen.

#### **Het plan**

De ontwikkeling heeft tot doel om het nu nog besloten park van Landgoed 'De Haaf' te openen als comfortabel woonpark. In plaats van de (reeds gesloopte) bebouwing uit de jaren 70 komen er drie woongebouwen in het landschap. Gebouw De Oude Haaf blijft in de oorspronkelijke vorm gehandhaafd. De nieuwe architectuur van de drie nieuwe woongebouwen wordt zorgvuldig gedetailleerd en door het gebruik van natuurlijke materialen zal goed aangesloten kunnen worden op de sfeer van het park. Het landgoed, ingericht als park, blijft eigendom van de toekomstige kopers. De Haaf zal op werkdagen overdag (tussen 09:30 en 20:00 uur) openbaar toegankelijk zijn voor omwonenden. Op deze manier kan het als verbinding gaan fungeren tussen het Oranjeplantsoen en het centrum van Bergen.



Impressie woongebouw met maximaal 14 appartementen

Er komen maximaal 42 koopappartementen in de vrije sector (ca. 112 -216 m2) in drie gebouwen. Parkeren vindt plaats in halfverdiepte garages onder de appartementengebouwen. De gebouwen krijgen een hoogte van circa 14,6 m en worden aan de buitenzijde afgewerkt met hout, stucwerk en steen.

#### *Landschapsinrichting*

Het doel is om de omgeving rondom het Landgoed 'De Haaf' te transformeren in een fraai tuinlandschap. Het ontwerp zal gericht zijn op een natuurlijke uitstraling met beplanting die in de regio van nature voorkomen.

#### *Inpassing ontwikkeling in de ruimtelijke structuur*

Het plangebied heeft een relatie met het aan de overzijde van de Koninginneweg gelegen Oranjeplantsoen. Deze relatie wordt gerespecteerd en versterkt door de ontwikkeling.

### *Koninginneweg*

Onderdeel van de ontwikkeling is een nieuwe ontsluiting van het landgoed via de Koninginneweg. Dit is aanleiding geweest om een betere landschappelijke verbinding te ontwerpen tussen het Landgoed 'De Haaf' en het Oranjeplantsoen.

Ter plaatse van de oversteek bij de Koninginneweg zal initiatiefnemer twee oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers maken en aan de overzijde van de Koninginneweg een nieuw wandelpad aanleggen. Dit wandelpad zorgt voor een aansluiting van het park met de Marijkelaan en het Oranjeplantsoen. Op deze manier kan het park voor alle bewoners in de buurt als verbinding gaan fungeren tussen het Oranjeplantsoen en het centrum van Bergen.

### **Sociale woningbouw**

In de samenwerkingsovereenkomst uit 2010 is bepaald dat de realisatie van 11 sociale woningen in project Mooi Bergen werd opgenomen. Hier stond een financiële afkoopsom tegen over. De programmatische koppeling met project Mooi Bergen is losgelaten.

#### Waar komt de sociale opgave?

Het voorstel van BBI is om de opgave met sociale woningen in het bouwplan Heereweg 65-69 (voorheen Altamira) in Schoorl te realiseren. BBI is eigenaar van dit perceel en heeft in het verleden (vergunning uit 2010) tevergeefs een plan voor 18 woningen ontwikkeld onder de noemer Schoorlse Duinen. De analyse van BBI dat het bouwplan het destijds niet heeft gehaald is dat het relatief veel koopwoningen betrof waarbij de vrije sector en de sociale sector in één gebouw waren geprojecteerd. Dat, in combinatie met een slechte vastgoedmarkt, heeft er volgens BBI toe geleid dat het plan niet ontwikkeld is. De gedachte anno 2015 is dat er 19 sociale woningen op dit perceel worden ontwikkeld.

#### Toets aan het beleid

Ons college heeft uw raad bij memo van 19 maart 2015 geïnformeerd over de programmatische koppeling tussen de bestemmingsplannen De Haaf in Bergen en Heereweg 65-69 in Schoorl. In de betreffende memo (als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd) is geconcludeerd dat het verzoek in overeenstemming is met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Bergen.

#### *Dus totaal:*

|              |    |
|--------------|----|
| Categorie 1  | 6  |
| Categorie 2  | 13 |
| Vrije sector | 42 |

Resumerend kan worden gesteld dat BBI voornemens is in totaal 61 woningen te bouwen, waarvan 6 in categorie 1, 13 in categorie 2 en 42 in de vrije sector zijn geprojecteerd.

### **Procedure tot nu toe**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 26 maart 2015 voor een periode van zes weken voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen deze termijn zijn of haar reactie indienen tegen het plan. Daarnaast is het plan opgestuurd aan diverse organisaties en belangenorganisaties in het kader van het verplichte artikel 3.1.1. Bro overleg. Uiteindelijk zijn er 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De zienswijzen waren beide ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wijzigt op punten ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan omdat een aantal ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld. De wijzigingen zijn vermeld in de Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

## **Inhoud van het bestemmingsplan**

Het plan bestaat uit drie onderdelen, de toelichting, de planregels en de verbeelding (voorheen plankaart). In de toelichting staan de beschrijving van het plangebied en de afwegingen die zijn gemaakt. Op de verbeelding staan de bestemmingen aangegeven die aan percelen zijn toegewezen. De regels voor bouwen en gebruik van deze bestemmingen zijn terug te vinden in de planregels.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een drietal woongebouwen te realiseren met maximaal 42 appartementen.

### **2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?**

Een vastgesteld bestemmingsplan.

### **3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid:
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:
- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

### **4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**

Naast de gemeente: inwoners plangebied, hoogheemraadschap, provincie Noord Holland, eigenaren en gebruikers van het plangebied.

## **Regionale samenwerking**

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat:

De vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de raad.

**Burgerparticipatie:** nee.

**Externe communicatie:** ja

De publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedaan in het Bergens Nieuwsblad/Duinstreek, de Staatscourant en op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Extern overleg gevoerd met:** diverse burgers, adviesbureau RHO en de RUD NHN.

### **5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**

De raad kan het bestemmingsplan (op onderdelen) gewijzigd vaststellen. Het risico hiervan is dat grote wijzigingen kunnen leiden tot beroepsschriften e/o schadeclaims.

### **6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**

Na het vaststellingsbesluit van de raad wordt het besluit gepubliceerd in de Staatscourant, Duinstreek, Bergens Nieuwsblad en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de

overlegpartners (art. 3.1.1. Bro). De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. De werking wordt opgeschort indien gedurende de beroepstermijn met betrekking tot het vaststellingsbesluit bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak een verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan en op dat verzoek is beslist. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de beroepsprocedure.

**7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dit? Nee.

Het bestemmingsplan is door de ontwikkelaar Bot Bouw Initiatief aangeleverd bij de gemeente. Er zijn vanuit de gemeente geen middelen gemoeid met deze ontwikkeling.

Er is met de ontwikkelaar Bot Bouw Initiatief een planschadeovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

**Risico's**

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's:
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): Nee.

**8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?**

Zie boven.

**Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan De Haaf;
2. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan De Haaf.
3. Memo d.d. 19 maart 2015 inzake toets aan volkshuisvestingsbeleid

Bergen, 8 juni 2015

College van Bergen

H.G.T Brouwer  
secretaris

drs. H. Hafkamp  
burgemeester