

**NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAK EN  
VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
'PERCEEL TUSSEN MIDDEN GEESTWEG 1 EN MEERWEG  
7'**

## Inhoudsopgave

- |                        |        |
|------------------------|--------|
| 1. Inleiding           | blz. 3 |
| 2. Vooroverlegreacties | blz. 4 |
| 3. Inspraakreacties    | blz. 5 |

## 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7' heeft conform de inspraakverordening vanaf 8 maart 2012 gedurende 4 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via internet ([www.bergen-nh.nl](http://www.bergen-nh.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 reacties ingediend. De reacties zijn integraal opgenomen in een afzonderlijke bijlage.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de overlegpartners gezonden. In dit kader is 1 vooroverlegreactie binnengekomen.

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de reactie uit het vooroverleg en er is, waar nodig, een reactie door het gemeentebestuur gegeven. Tevens wordt aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties. Ook hier is de reactie van het gemeentebestuur weergegeven. Tevens wordt aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

## 2. Vooroverlegreacties

In het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gezonden. Op 23 maart 2012 hebben wij van het hoogheemraadschap een reactie mogen ontvangen.

Hieronder is de ontvangen overlegreactie samengevat en, waar nodig, beantwoord (cursief).

### Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben op basis van de toegestuurde gegevens.

### *Beantwoording*

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot een wijziging of aanpassing van het bestemmingsplan.*

Voor de goede orde wordt hier nog vermeld dat vooroverleg met de provincie en de rijksoverheid in dit geval niet nodig is. In correspondentie hebben zij aangegeven bij welke plannen zij betrokken willen worden en bij welke niet. In onderhavige casus is vooroverleg niet nodig omdat, het betreffende perceel is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied en er geen rijksbelangen in het geding zijn.

### 3. Inspraakreacties

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Bergen heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 8 maart 2012 gedurende 4 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het voorontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via internet. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 reacties ingediend door omwonenden, hierna te noemen insprekers.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

|    | Naam   | Datum ontvangst                     |
|----|--|-------------------------------------|
| 1. | De heer G.T.M. Neuteboom; Midden Geestweg 5  | 3 april 2012                        |
| 2. | M. Witte; Midden Geestweg 24<br>A. Breed; Midden Geestweg 4<br>T. Laarhoven; Midden Geestweg 2<br>J. Manuhuwa; Midden Geestweg 2<br>Kersting; Meerweg 19<br>N. Jol; Lijtweg 10 | 3 april 2012                        |
| 3. | De heer N.J.C. Jol en mevrouw H. Jol-Boes; Lijtweg 10  | 3 april 2012                        |
| 4. | Stichting Univé Rechtshulp namens mevrouw J.W. van der Leeuw; Midden Geestweg 5  | 5 april 2012<br>(fax; 3 april 2012) |
| 5. | Rensen advocaten namens mevrouw E.M. Bijwaard; Midden Geestweg 3 en de heer N.J.C. Jol en mevrouw H. Jol-Boes; Lijtweg 10  | 6 april 2012<br>(fax; 5 april 2012) |

De argumenten genoemd in de inspraakreacties worden hieronder kort samengevat en van antwoord voorzien (cursief).

1. De nieuwe bebouwing past niet in het straatbeeld/bebouwingspatroon, het perceel is te klein, de langgerekte achtertuinen verdwijnen, het wordt te dicht bebouwd, het past niet binnen de uitgangspunten die gelden voor de Geestbuurt, het komt niet overeen met het Meerwijkplan en de aangrenzende percelen worden onevenredig aangetast.
2. Het beroep van mevrouw Hofstede-Koekenbier tegen het bestemmingsplan is door de Raad van State gegrond verklaard nu de gemeenteraad niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom geen bouwvlak op het perceel zou mogen komen. De uitspraak van de Raad van State laat onverlet dat zelfstandig moet worden beoordeeld of een derde bouwvlak ter plaatse gewenst is.
3. Het college wilde geen medewerking verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid (toevoegen bouwvlak) wegens de niet passendheid binnen het bebouwingspatroon en het straatbeeld. Daarom zou evenmin medewerking moeten worden gegeven aan het voorontwerp zoals dat nu voorligt.

#### *Reactie gemeente*

*Aanvrager heeft gedurende het traject van het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern Zuid' getracht de betreffende woning in het bestemmingsplan opgenomen te krijgen. Het*

*standpunt van de gemeente was destijds dat wij hier geen medewerking aan wilde verlenen, om stedenbouwkundige redenen. Aanvrager heeft dit vervolgens aangevochten bij de Raad van State en is in het gelijk gesteld (onze stedenbouwkundige heeft zelfs een betoog gehouden bij de zitting, echter tevergeefs). De Raad van State heeft aangegeven dat de aangevoerde stedenbouwkundige argumenten onvoldoende zijn om het plan te weigeren. Hoewel de Raad van State het bestemmingsplan voor dit deel vernietigd heeft, omdat een en ander onvoldoende is gemotiveerd, wil dit niet zeggen dat de Raad van State ook vindt dat er wel medewerking verleend moet worden. Er dient nog een nieuwe afweging gemaakt te worden. De betreffende uitspraak geeft echter wel een bepaalde richting aan.*

*Stedenbouwkundig ziet de Raad van State in principe geen beletsel.*

*Aan de hand van de uitspraak hebben wij de zaak opnieuw bekeken in al zijn facetten en zijn tot de conclusie gekomen dat medewerking toch tot de mogelijkheden behoort.*

*Naast het standpunt van de Raad van State zijn wij inmiddels ook van mening dat het plan stedenbouwkundig mogelijk is:*

- Er wordt voldoende afstand gehouden tot de naburige percelen.*
- De woning completeert het bouwblok.*
- De woning is aan de straatzijde gelegen. Er is dus geen sprake van wonen achter wonen.*
- Ook de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning sluit aan bij de reeds aanwezige woningen.*

*Ook zijn wij van mening dat de nieuw geprojecteerde woning past in het bebouwingspatroon van de wijk. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet afwijkend ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de wijk. In de wijk staan de woningen over het algemeen gezien redelijk dicht op elkaar en worden de bouwblokken mooi afgesloten.*

*In de inspraakreacties wordt verwezen naar plan Meerwijk. Dit beschermde dorpsgezicht heeft inderdaad een volledig andere opzet. Dit is van oudsher zo ontstaan en heeft ook om die reden een beschermde status gekregen. Dit geldt echter voor een heel klein stukje Bergen. De rest van de wijk heeft een hele andere opzet en is ook geen beschermd dorpsgezicht. Dit is dan ook niet vergelijkbaar.*

*Kijkend naar de wijk, afgezien van park Meerwijk, past de woning in het bebouwingspatroon. Ditzelfde geldt feitelijk voor de bebouwingsdichtheid.*

*Daarbij wordt opgemerkt dat de bebouwingsdichtheid uiteraard wel zal toenemen.*

*Er wordt immers een woning toegevoegd. Deze toename van de bebouwingsdichtheid vinden wij echter acceptabel mede gezien het feit dat wij het buitengebied open en groen willen houden, hetgeen betekent dat de bebouwde kom meer mag worden verdicht.*

*Ook qua volume wordt aangesloten bij de omgeving (soortgelijk bouwvlak, zelfde goot- en nokhoogte en zelfde erfbebouwingsregeling).*

*De diepte van de achtertuin en de grootte van het perceel vinden wij eveneens acceptabel. Soortgelijke percelen zijn veelvuldig in de wijk te vinden.*

4. De woningen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 worden niet bewoond maar wel af en toe verhuurd (via verhuurbedrijven en advertenties). Het is twijfelachtig of de nieuwe woning daadwerkelijk bewoond gaat worden. Waarschijnlijker is dat het hier puur een financiële investering betreft die af en toe verhuurd wordt en niet een noodzakelijke woning voor haar of haar familie. Bovendien is het verhuren in strijd met het voorontwerpbestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

*Allereerst wordt hier aangegeven dat de percelen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 geen onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan. Feitelijk heeft de opmerking over deze 2 woningen niets te maken met het nieuwe bouwvlak.*

*Wel wordt hier opgemerkt dat de nieuwe woning (en dat geldt ook voor de 2 bestaande woningen) conform het bestemmingsplan gebruikt moeten worden. Wanneer dit niet het geval is zal in principe handhavend opgetreden dienen te worden.*

5. Meerweg 7 heeft een rieten kap, is op de ouderwetse manier gemaakt en daarmee zeer brandbaar. Het is dan ook niet voor niets dat dit soort huizen doorgaans een ruime tuin heeft. Tot voor kort werd de veilige afstand van een huis met rieten dak tot de volgende bebouwing gesteld op minimaal 15 meter. Een nieuw huis hier dicht tegenaan is dan ook zeer brandgevaarlijk en onveilig voor de omgeving. Midden Geestweg 5 heeft ook een rieten kap. Brand bij Meerweg 7 betekent brand bij Midden Geestweg 5. Dit geldt ook voor de woningen met rieten kap in het Meerwijkplan.

*Reactie gemeente*

*Het is correct dat een brandgevaarlijk dak op niet minder dan 15m van de erfscheiding mag liggen. Dit is wel toegestaan als het brandgevaarlijke dak wordt behandeld. Om de nieuwe woning mogelijk te maken zal dit met de woning Meerweg 7 dan ook moeten worden gedaan. Op die manier is de woning (het dak) niet meer brandgevaarlijk en kan het bouwplan doorgang vinden.*

*Het nieuwe perceel heeft overigens geen invloed op de woning Midden Geestweg 5, aangezien het daar een bestaande situatie betreft en de erfscheidingen aldaar niet veranderen.*

*Al met al gezien is de nieuwe situatie (na behandeling van het dak van Meerweg 7) brandveilig. Daarbij opgemerkt dat dergelijke afstanden tussen woningen niet afwijkend is gelet op de rest van Bergen.*

*Gelet hierop is het nieuwbouwplan eveneens niet brandgevaarlijk voor het plan Meerwijk.*

6. Er zijn inritten aangelegd, bomen gekapt, schuttingen en een dakkapel geplaatst zonder vergunning/toestemming.

*Reactie gemeente*

*Dit staat feitelijk los van de procedure van het bestemmingsplan. Wel wordt opgemerkt dat er bepaalde vergunningen in het archief zijn teruggevonden (uitritvergunning, bouwvergunning dakkapel)). Daarnaast wordt nog opgemerkt dat bepaalde activiteiten vergunningsvrij zijn.*

7. De nieuwe inrit is verkeersonveilig doordat er geen zicht is op de weg. Bovendien is de weg een drukke doorgaande weg en geen erftoegangsweg.
8. De bomensingels werden juist hersteld en niet nog meer aangetast. Bovendien moet er niet 1 boom gekapt worden maar meer. Het is of een inrit of bomen. Allebei is niet mogelijk (te gevaarlijk).

*Reactie gemeente*

*Zoals reeds eerder vermeld is er in het verleden een uitritvergunning verleend voor de betreffende inrit. In dat kader is deze aanvraag in al zijn facetten (verkeer, beheer en onderhoud, civiel technisch) afgewogen. Destijds is geconcludeerd dat de uitritvergunning kon worden verleend.*

*Aangezien de inrit niet hoeft te worden aangepast voor de nieuwe woning verandert dit ons standpunt niet.*

*Bovendien zijn er in de Meerweg soortgelijke uitritten. Wij hebben niet vernomen dat dit gevaarlijke situaties heeft opgeleverd.*

*Daarnaast is het een 30 km/u-weg, hetgeen betekent dat er niet hard gereden mag worden. Gelet op deze beperkte snelheid is de uitrit dan ook geen probleem. Dat de weg iets meer verkeer ontsluit dan een erftoegangsweg doet hier niets aan af. Het blijft een erftoegangsweg, waar het mogelijk moet zijn een uitrit te realiseren.*

*Wat betreft het zicht vanaf de uitrit zijn wij van mening dat deze acceptabel is. Het zal niet voorkomen dat iemand blind en met grote snelheid het perceel verlaat. Juist door de situatie zal iemand rustig het perceel verlaten. Gelet op de geringe snelheden is het gevaar beperkt. Ook 's avonds zien wij geen problemen aangezien er pal bij de uitrit een lantaarnpaal is gesitueerd.*

*De bomensingel langs de weg (gemeentegrond) wordt niet aangetast. Die blijft zoals hij nu is.*

*Voor realisatie van de woning hoeft maar 1 boom gekapt te worden op het perceel van aanvrager. Dus dat is eveneens maar zeer beperkt. Bovendien kan er ook gekapt worden zonder dat er een woning wordt gebouwd. Dat is in principe aan de aanvrager zelf.*

9. In het gebied komen (beschermd) dieren voor. Zo ook in het plangebied. In het kader van het bestemmingsplan is dit aspect onvoldoende onderzocht. Meer bomen verwijderen is bezwaarlijk omdat in deze bomen vleermuizen huizen en migreren.

#### *Reactie gemeente*

*Wij delen niet de mening dat dit aspect onvoldoende is onderzocht. Er is een onderzoek uitgevoerd en ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitvoerig stilgestaan bij de ecologische aspecten. Zo worden er maatregelen aangegeven om de diersoorten zo min mogelijk te schaden. Er wordt onder meer aangegeven dat werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels moeten worden uitgevoerd. Hier zal gehoor aan worden gegeven. Bovendien wordt het perceel op dit moment reeds intensief gebruikt. Het is immers in gebruik als tuin bij een woning. Mede om die reden zijn de ecologische aspecten beperkt.*

*Er wordt ten behoeve van dit plan 1 boom gekapt. In deze boom huizen geen vleermuizen. Het kappen van 1 boom heeft, zoals het onderzoek aangeeft, geen effect op het functioneren van de mogelijke migratieroute voor vleermuizen. De overige bomen blijven ongemoeid. Een en ander is nog nader bekeken door onze bomendeskundige. Hij heeft aangegeven dat deze boom geen ecologische waarde heeft (en dat er geen vleermuizen in huizen) en dat de boom gekapt kan worden (er moet nog wel vergunning voor worden aangevraagd).*

10. De privacy van naburige percelen wordt aangetast.

#### *Reactie gemeente*

*Allereerst wordt opgemerkt dat het bouwen van een woning in een binnenstedelijke situatie een te verwachten maatschappelijke ontwikkeling is. Het is niet zondermeer zo dat in de bebouwde kom altijd de situatie hetzelfde zal blijven. Dit temeer omdat het bouwen in het buitengebied wordt beschouwd als een niet wenselijke ontwikkeling, hetgeen impliceert dat er binnenstedelijk gebouwd moet worden. Verdichting van het woningenbestand in de kern kan leiden tot vermindering van de privacy.*

*Zoals uit vaste jurisprudentie blijkt kan aan een bepaalde planologische situatie, waarbij sprake is van een vrij uitzicht, geen blijvende rechten worden ontleend. Eenzelfde argumentatie is van toepassing op het gestelde verlies van privacy. Na afweging van vele belangen wordt geconcludeerd dat het -eventuele- verlies van privacy niet dusdanig is dat het plan daardoor in haar huidige vorm geen doorgang kan vinden. Zo ook in dit geval.*

*De nieuwe woning zal bestaan uit de begane grond met daarop een kap. Op de begane grond komen de primaire vertrekken (intensief gebruik door bewoners; woonkamer, keuken, e.d.). Aangezien deze vertrekken zijn gelegen op de begane grond hebben deze door de aanwezigheid van erfafscheidingen (in welke vorm dan ook) geen of nauwelijks zicht op de naburige percelen. Wat betreft de verdiepingen. Dit zijn secundaire vertrekken waar de bewoners over het algemeen relatief gezien kort verblijven dan wel slapend doorbrengen. Gezien de beperkte aanwezigheid van mensen op de verdiepingen wordt de privacy ook beperkt aangetast.*



*Ook vanuit de tuin kan een beperking optreden in het kader van de privacy, maar dat is ons inziens eveneens acceptabel aangezien dat in de huidige situatie ook al reeds het geval is. Het perceel wordt nu immers ook gebruikt als tuin.*

*Daarnaast veroorzaken de reeds bestaande woningen al een beperking van de privacy. De toevoeging van deze woning verandert dat maar marginaal.*

*Als laatste wordt nog opgemerkt dat een dergelijke situatie vaker voorkomt in de gemeente, hetgeen betekent dat dit geen uitzonderlijke situatie is.*

*Al met al bezien zijn wij van mening dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast.*

#### 11. Er is sprake van planschade.

##### *Reactie gemeente*

*Planschade is geen toetsingskader of iets ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien door realisering van het plan schade wordt ondervonden in de vorm van waardevermindering van particulier eigendom of anderszins vanwege ernstige aantasting van het woongenot, kan worden verzocht om schadevergoeding. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.*

*Een eventueel verzoek om planschade ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan zal worden voorgelegd aan een planschadebureau dat B&W adviseert.*

*De gemeente en verzoeker zullen een planschadeverhaalovereenkomst met elkaar afsluiten, hetgeen betekent dat eventuele planschade zal worden betaald door de verzoeker. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.*

#### 12. De kans op bouwschade is aanwezig.

##### *Reactie gemeente*

*Deze kans is altijd aanwezig wanneer er iets gebouwd gaat worden. Uiteraard zal er technisch alles aan gedaan worden om dit te voorkomen. Wanneer er onverhoopt toch sprake is van schade aan de omliggende woningen dient deze schade door de verzekeraar van de bouwondernemer/projectontwikkelaar te worden vergoed. Het verdient aanbeveling om de huidige situatie op te nemen en vast te leggen om zo eventuele schade te kunnen aantonen (bouwexploit).*

#### 13. Er is sprake van schaduwwerking en beperking van lichttoetreding. Mede als gevolg van extra erfbebouwing.

##### *Reactie gemeente*

*Er wordt niet ontkend dat er extra bebouwing op het perceel zal komen. Dat is een feit. Echter deze toename van bebouwing vinden wij acceptabel. Dit, zoals eerder vermeld, heeft onder andere te maken met het feit dat wij het buitengebied open en groen willen, hetgeen betekent dat de bebouwde kom mag worden verdicht. Dit sluit eveneens aan bij provinciaal en zelfs rijksbeleid.*

*Er zijn voor het nieuwe bouwvlak bezonningsdiagrammen gemaakt. Deze treft u bijgaand aan. Alleen de woningen aan de Lijtweg kunnen hinder ondervinden van de nieuwbouw. Deze hinder is in onze ogen beperkt mede gezien het feit dat de reeds aanwezige bomen op het perceel al voor aanzienlijke schaduwwerking zorgt. In de nieuwe situatie verandert er dus niet veel.*

*Ook wanneer de hoge bomen (15m hoog) weg zouden zijn, is er naar onze mening nog steeds sprake van een acceptabele situatie. In de zomer (toch de belangrijkste periode) is er nauwelijks sprake van schaduwwerking op naburige percelen. Daarbij ook nog eens opgemerkt dat er op basis van het huidige bestemmingsplan bijgebouwen neergezet mogen worden op de erfgrans met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5m. Dat levert eveneens de nodige schaduw op.*

*In het voorjaar en najaar is de schaduwwerking iets groter, maar dan wordt er in verhouding minder buiten gezeten. In de winter is dit effect nog groter.*

*Al met al gezien vinden wij het een acceptabele situatie en worden de naburige percelen niet onevenredig aangetast.*

14. Er wordt aangegeven dat behalve wonen ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In het plan wordt echter het begrip kleinschalige activiteiten niet nader omschreven zodat het plan op dit punt in strijd is met de rechtszekerheid.

*Reactie gemeente*

*In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt in artikel 1.30 een definitie gegeven van het begrip 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten'. In de begripsomschrijving wordt verwezen naar het Activiteitenbesluit. Daarin staat wat is toegestaan.*

*Verder gelden deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor alle woningen in de omgeving. Deze nieuwe woning mag dat dus ook.*

**Conclusie**

De ingediende inspraakreacties leiden niet tot een wijziging of aanpassing van het bestemmingsplan.