

gemeente BERGEN

GEWIJZIGD

De raad van de gemeente Bergen;

gelezen het voorstel van het college van Bergen van 18 december 2012;

gezien het advies van de commissie Bestemmingsplannen van 15 januari 2013;

gelezen de memo aan de raad van 29 januari 2013, waarin staat aangegeven dat bepaalde wijzigingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

het bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7' (bijlage I), d.d. 23 januari 2013, kenmerk NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-C001, inclusief de nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage II), vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bergen op 7 februari 2013

de griffier,

de voorzitter,

Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 7 februari 2013
Naam opsteller : Bart Limmen
Informatie op te vragen bij : Bart Limmen
Portefeuillehouders : Alwin Hietbrink

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7'

Aan de raad,

Beslispunt:	Vaststellen bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7' met imrocode NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-B001 (bijlage I), inclusief de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage II) op basis van artikel 3.1 en artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
--------------------	--

1. Waar gaat dit voorstel over?

Het voorstel behelst de vaststelling van het bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7' (imrocode NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-B001).

Aanleiding

Aanvrager wil graag een woning bouwen tussen de percelen Meerweg 7 en Midden Geestweg 1 in Bergen. Aanvrager is overigens eigenaar van al deze percelen. Het perceel waar de woning geplaatst dient te worden, wordt op dit moment gebruikt als tuin bij de woningen Meerweg 7 en Midden Geestweg 1.

Aanvrager heeft geprobeerd de woning in het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid' op te laten nemen. De gemeente stond daar in beginsel niet positief tegenover. Mevrouw heeft dit aangevochten bij de Raad van State, waar ze uiteindelijk in het gelijk is gesteld. De Raad van State is van mening dat de onderbouwing van de gemeente onvoldoende is.

Na bestudering van de uitspraak van de Raad van State en de stedenbouwkundige situatie zijn wij nu van mening dat een extra woning tot de mogelijkheden behoort.

Het perceel is voldoende breed, stedenbouwkundig sluit het goed aan bij de omgeving (afrondding bouwblok) en aangezien we het buitengebied open en groen willen houden, betekent dit dat we dan de bebouwde kom dienen te verdichten om toch nog nieuwe woningen te kunnen realiseren.

Deze ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde kom'. Het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid' is voor dit perceel niet van toepassing aangezien de Raad van State dit heeft vernietigd.

Medewerking is mogelijk door een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen. Onderhavig bestemmingsplan zal het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk maken. Bijgaand treft u het bestemmingsplan aan (bijlage I).

Procedure tot zover

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de inspraakverordening vanaf 8 maart 2012 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 5 reacties ingediend.

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 van het hoogheemraadschap.

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is een 'nota van beantwoording inspraak en vooroverleg' opgesteld. Hierin worden de ingekomen reacties van repliek voorzien. In het bestemmingsplan vindt u de inspraaknota. Mocht u nog geïnteresseerd zijn in de inspraakreacties dan zijn deze in te zien bij de griffie.

(Aangezien de inspraakreacties voor een groot deel overeenkomen met de ingediende zienswijzen, wordt hier niet uitgebreid ingegaan op de inspraaknota.)

De ingekomen reacties zijn geen aanleiding geweest het bestemmingsplan te wijzigen of aan te passen.

Het voorontwerp is vervolgens uitgewerkt tot ontwerp. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van artikel 3.8 Wro vanaf 12 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Ook is de kennisgeving elektronisch toegezonden aan het hoogheemraadschap. Ook zij zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de hiervoor genoemde termijn.

Voor de goede orde wordt hier nog vermeld dat de hierboven genoemde kennisgeving niet aan de provincie en de rijksoverheid zijn toegezonden. In correspondentie hebben zij aangegeven bij welke plannen zij een kennisgeving willen ontvangen en bij welke niet. In onderhavige casus is het niet nodig omdat, het betreffende perceel is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied en er geen rijksbelangen in het geding zijn.

Gedurende de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen door omwonenden ingediend. 1 van de zienswijzen is buiten de termijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk.

Voor de volledigheid hebben wij deze toch van antwoord voorzien.

De zienswijzen zijn kort samengevat en van antwoord voorzien in de 'nota van beantwoording zienswijzen'. Bijgaand treft u deze nota aan (bijlage II) evenals de ingediende zienswijzen (bijlage III).

Kort gezegd komt de nota hier op neer (hoofdpijnen):

De woningen Meerweg 7 en Midden Geestweg 1 worden recreatief verhuurd. Dit zal waarschijnlijk ook met de nieuwe woning gebeuren.

Hier heeft het college als volgt op gereageerd: Deze twee panden maken geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Bovendien dienen de 2 woningen conform het bestemmingsplan te worden gebruikt (evenals de nieuwe woning). Zo niet, dan wordt in principe handhavend opgetreden. Aanvrager heeft overigens aangegeven dat zij de woningen weer conform het bestemmingsplan zal gaan gebruiken. De nieuwe woning is in principe voor eigen gebruik. Dit is echter geen eis van de gemeente. De woning mag best verkocht of verhuurd worden aan een derde. Het is niet verboden om hieraan geld te verdienen. Het gaat erom of het ruimtelijk acceptabel is.

De natuurwaarden zijn onvoldoende onderzocht

Reactie college: Onze experts bekijken of de natuurwaarden voldoende zijn onderzocht. Zij zijn van mening dat in onderhavig geval de natuurwaarden voldoende in beeld zijn gebracht en worden gewaarborgd. Er is niet onderbouwd aangegeven waarom dit niet het geval zou zijn. Bovendien wordt het perceel reeds jaren lang intensief als tuin gebruikt, waardoor weinig tot geen natuurwaarden op het perceel aanwezig zijn.

Het nieuwbouwplan zorgt voor een onveilige verkeerssituatie

Reactie college: Het perceel wordt ontsloten via een reeds bestaande uitrit (welke in het verleden ook is vergund). Destijds is dus reeds bekeken of er verkeersonveilige situaties zouden ontstaan. Dit was niet het geval en daarom is de uitritvergunning ook verleend. Bovendien komen dergelijke

situaties vaker voor en betreft het een 30km/u weg. De toevoeging van 1 woning verslechtert de verkeerssituatie niet of nauwelijks.

Het nieuwbouwplan is brandgevaarlijk

Reactie gemeente: De brandweer heeft naar het plan gekeken. Wanneer het rietendak van de woning Meerweg 7 wordt behandeld (en de aanvrager heeft aangegeven dat zij dat zullen doen), zijn er verder geen brandtechnische bezwaren.

Onbegrijpelijk dat het standpunt van de gemeente is gewijzigd

Reactie gemeente: De Raad van State heeft besloten dat de gemeente onvoldoende had onderbouwd dat er geen extra woning kan worden toegevoegd. Stedenbouwkundige argumenten zijn daarvoor gebruikt. Echter dat bleek niet voldoende te zijn.

Aan de hand van de uitspraak van de Raad van State is het verzoek in al zijn facetten opnieuw bekeken en is het college tot de conclusie gekomen dat medewerking toch tot de mogelijkheden behoort.

Stedenbouwkundig is het bouwplan onacceptabel

Mede gezien de uitspraak van de Raad van State zijn wij nu van mening dat het plan stedenbouwkundig acceptabel is. Er wordt voldoende afstand gehouden tot naburige percelen (niet afwijkend ten opzichte van de rest van de wijk), het past in het straat- en bebouwingsbeeld, het perceel is voldoende groot (niet afwijkend ten opzichte van de rest van de wijk), het bouwblok wordt mooi afgerond, de voorgevelrooilijn wordt in acht genomen en de woning is aan de straatzijde gelegen waardoor er geen sprake is van wonen achter wonen.

De privacy wordt aangetast

Reactie gemeente: De privacy wordt niet onevenredig aangetast. Dergelijke situaties komen vaker voor en bovendien past het in het beleid (bebouwde kom verdichten om buitengebied groen te houden. Dit gaat gepaard met enige beperking van privacy).

Voor een nadere uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage II).

Al met al zijn de ingediende zienswijzen geen aanleiding geweest het bestemmingsplan te wijzigen of aan te passen.

Het bestemmingsplan wordt als vervolgstap aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de toelichting, de planregels en de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft regels voor het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden met betrekking tot de gronden die zijn gelegen tussen de percelen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7. Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is om een woning (plus bijgebouwen) mogelijk te maken. Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het oude plan en beoogt voor het perceel een actuele en eenduidige planologisch-juridische regeling te bieden.

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

Een vastgesteld bestemmingsplan. Aanvrager kan vervolgens een woning en daarbij behorende bijgebouwen op het perceel realiseren (er is nog wel een omgevingsvergunning nodig).

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

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

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

Naast de gemeente: de omwonenden van het plangebied, de eigenaar en het hoogheemraadschap.

a. Burgerparticipatie

Er is een bestemmingsplanprocedure doorlopen, waarbij omwonenden ruim de mogelijkheid hebben gekregen om op de plannen te reageren (inspraak en ontwerp).

b. Externe communicatie

zoals gebruikelijk bij postzegelbestemmingsplannen

De terinzageleggingen zijn vooraf gepubliceerd in de gemeentelijke huis-aan-huis-bladen en het ontwerpbestemmingsplan is eveneens gepubliceerd in de Staatscourant.

De stukken waren analoog in te zien op het gemeentehuis en ook digitaal raadpleegbaar (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl).

De omwonenden zijn over de terinzageleggingen geïnformeerd.

c. Extern overleg gevoerd met

Aanvrager

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

Niet van toepassing.

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, de gemeentelijke huis-aan-huisbladen en langs elektronische weg binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners (artikel 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. Indien geen beroepschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel beroepschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State. Beroep heeft echter geen schorsende werking. Hiervoor dient een voorlopige voorziening aangevraagd te worden. Pas nadat daarop is beslist, treedt het bestemmingsplan in werking. Na het bestemmingsplan dient er nog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd die dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de bouwverordening.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Alle kosten zijn voor rekening van aanvrager. Voor de gemeente zijn geen kosten met dit plan gemoeid. Ook de eventuele planschade is voor rekening van aanvrager. Een en ander is contractueel vastgelegd.

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

Zie punt 1.

Bijlagen:

- I. Bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7'
- II. Nota van beantwoording zienswijzen
- III. Zienswijzen
- IV. Raadsbesluit

Bergen, 18 december 2012

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester

**NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'PERCEEL TUSSEN
MIDDEN GEESTWEG 1 EN MEERWEG 7'**

Inhoudsopgave

- | | |
|----------------|--------|
| 1. Inleiding | blz. 3 |
| 2. Zienswijzen | blz. 4 |

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 12 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Het ontwerpbestemmingsplan was eveneens raadpleegbaar via internet (www.bergen-nh.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl). In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Ook is de kennisgeving elektronisch toegezonden aan het hoogheemraadschap. Ook zij zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen gedurende de hiervoor genoemde termijn.

Voor de goede orde wordt hier nog vermeld dat de hierboven genoemde kennisgeving niet aan de provincie en de rijksoverheid zijn toegezonden. In correspondentie hebben zij aangegeven bij welke plannen zij een kennisgeving willen ontvangen en bij welke niet. In onderhavige casus is het niet nodig omdat, het betreffende perceel is gelegen in Bestaand Bebouwd Gebied en er geen rijksbelangen in het geding zijn.

Gedurende de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend door omwonenden. De 3 zienswijzen zijn integraal opgenomen in een afzonderlijke bijlage.

In het volgende hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de zienswijzen en worden deze van een antwoord voorzien door het gemeentebestuur. Tevens wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen of wijzigingen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 12 juli 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend en wel de volgende:

	Naam	Datum ontvangst
1.	De heer G.T.M. Neuteboom; Midden Geestweg 5	22 augustus 2012
2.	Stichting Univé Rechtshulp namens mevrouw J.W. van der Leeuw; Midden Geestweg 5	22 augustus 2012 (fax; 21 augustus 2012)
3.	Rensen advocaten namens mevrouw E.M. Bijwaard; Midden Geestweg 3 en de heer G.T.M. Neuteboom; Midden Geestweg 5	23 augustus 2012 (fax; 23 augustus 2012)

De eerste twee zienswijzen zijn ingediend binnen de genoemde termijn en zijn daarmee ontvankelijk. De derde zienswijze is ingediend buiten de termijn (evenals de gestuurde fax), hetgeen betekent dat deze zienswijze niet ontvankelijk is. Alhoewel de derde zienswijze buiten de termijn is ingediend, zullen wij deze voor de volledigheid toch van antwoord voorzien.

De zienswijzen zijn hieronder per categorie samengevat en van antwoord voorzien (cursief).

Verhuur

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 ontwerpbestemmingsplan. Het is te eenvoudig om te zeggen dat dit punt een kwestie van handhaven is. De afdeling Handhaving zal daar nu en in de toekomst niets aan doen. De gemeente kan op zijn minst onderzoeken wat de bedoeling van de aanvrager is met de woning. De gemeente Bergen pikt hier trouwens zelf ook een graantje in mee in verband met de toeristenbelasting. Welk belang is groter? Een karakteristieke buurt grenzend aan een natuureservaat of nieuwbouw die niet bedoeld is voor eigen bewoning en gesitueerd wordt in de achtertuin van Midden Geestweg 3.

Reactie gemeente

Zoals in de inspraaknota reeds is aangegeven maken de percelen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan. Feitelijk heeft de opmerking over deze 2 woningen niets te maken met het nieuwe bouwvlak.

Alle woningen (zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning) dienen conform het bestemmingsplan gebruikt te worden. Is dit niet het geval dan zullen wij in principe handhavend optreden. De opmerking dat de afdeling Handhaving daar nu en in de toekomst niets aan zal doen, nemen wij voor kennisgeving aan. Strijdigheden met beleid zullen in principe altijd gehandhaafd worden. De vraag of er daadwerkelijk gehandhaafd wordt heeft ook te maken met prioritering.

Aanvrager heeft overigens aangegeven dat zij de 2 bestaande woningen weer conform het bestemmingsplan zal gaan gebruiken. De beide woningen worden verkocht dan wel

verhuurd. Tevens heeft aanvrager aangegeven dat de 2 woningen niet meer vermeld staan op de betreffende sites voor vakantiewoningen.

Aanvrager heeft daarnaast aangegeven dat het de bedoeling is om de nieuw te bouwen woning uiteindelijk zelf te gaan bewonen. Dit is overigens geen eis die vanuit de gemeente wordt opgelegd. De enige eis die vanuit ons komt is dat de woning permanent moet worden bewoond (dan wel permanent verhuurd). Dus dat de woning niet voor aanvrager persoonlijk is, is niet relevant. Het gaat erom of de woning ruimtelijk gezien acceptabel is. Dat iemand winst wil maken met de bouw van een woning is niet verboden. Op de ruimtelijke inpasbaarheid wordt later ingegaan.

Natuurwaarden

In het gebied komen (beschermde) dieren voor. Zo ook in het plangebied. In het kader van het bestemmingsplan is dit aspect onvoldoende onderzocht. Er moet een veldonderzoek komen (als voorbeeld worden de beschermde boskikkers en kleine salamanders in het ecologisch rapport niet genoemd). Meer bomen verwijderen is bezwaarlijk omdat in deze bomen vleermuizen huizen en migreren. Uit het onderzoek van de gemeente blijkt niet waaruit blijkt dat de te kappen boom geen verblijfplaats voor vleermuizen is. Een onderzoeksverslag is er niet. Het plangebied ligt bovendien op slechts 4m van een Natura-2000 gebied.

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. De ecologische paragraaf wordt gecontroleerd door experts en zij zijn van mening dat het onderzoek akkoord en voldoende is. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat dit anders is. De enkele opmerking dat er veldonderzoek gedaan moet worden omdat bepaalde beschermde soorten niet zijn benoemd, is onvoldoende onderbouwd. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat deze diersoorten er zitten, mede gezien het feit dat het perceel op dit moment reeds intensief wordt gebruikt als tuin bij een woning. Mede om die reden zijn de ecologische aspecten beperkt.

In de toelichting van het bestemmingsplan is eveneens ingegaan op het feit dat het plangebied in de nabijheid is gelegen van Natura 2000-gebied. Onderbouwd is aangegeven dat dit geen negatieve effecten met zich zal meebrengen. Dit mede gezien het feit dat het reeds een woonomgeving betreft.

De bomenexpert van de gemeente heeft ter plaatse bekeken of de boom gekapt kan worden en of er vleermuizen in de boom aanwezig zijn. De expert heeft te kennen gegeven dat de boom kan worden gekapt en dat dit geen negatieve effecten op vleermuizen zal hebben.

Inrit/uitrit

Het is onduidelijk op welke grondslag een uitritvergunning is verleend voor een perceel dat al een uitrit heeft. Meerweg 7 is feitelijk toegankelijk via de Lijtweg en de uitritvergunning zou dan ook ten onrechte kunnen zijn verleend indien daardoor ten behoeve van een perceel 2 uitritvergunningen zijn afgegeven. Het is vast beleid dat per perceel maar 1 uitritvergunning wordt verleend. Strikt genomen zou er dan ook een grondslag zijn om de vergunning in te trekken.

De nieuwe inrit is verkeersonveilig doordat er geen zicht is op de drukke Meerweg. Meer bomen verwijderen is bezwaarlijk gelet op de aanwezigheid van vleermuizen.

Over de verkeersveiligheid wordt erg lichtzinnig gedaan door de gemeente. Met de nodige schroom wordt vanaf de Midden Geestweg de Meerweg op gereden, wetende dat veel automobilisten geen zicht hebben op en geen rekening houden met verkeer van rechts.

Ondanks de 3 verkeersdrempels lokt de brede rechte Meerweg ongekend hard rijden uit. De

verkeerssituatie is hier gevaarlijk. Net zo gevaarlijk als bij 'De Sanderij' in Schoorl waar wel bomen zijn gekapt in het kader van de veiligheid. Bovendien is er nooit iets gevraagd hierover aan bewoners/moeders van schoolgaande jeugd.

Reactie gemeente

Het is inderdaad correct dat er in principe maar 1 uitrit per perceel is toegestaan. Dit om niet onnodig veel aansluitingen op een rijweg te hebben. Toch is er in het verleden een uitritvergunning voor dit perceel verleend. Of destijds gemist is dat er aan de zijde van de Lijtweg reeds een uitrit aanwezig was, is niet te achterhalen. Wellicht dat het gewoon is meegenomen en de 2^e uitrit geen probleem was gezien het feit dat de uitritten ver van elkaar af zijn gelegen. Mede gezien het feit dat het een hoekperceel betreft. Feit blijft dat de uitritvergunning verleend is en destijds voldeed aan alle aspecten (o.a. veiligheid). De uitrit mocht er dan ook komen. Gezien de nieuwe gewenste planologische situatie (toevoegen van een woning) zien wij geen reden om de uitritvergunning in te trekken.

Wij zijn niet van mening dat er een onveilige verkeerssituatie zal ontstaan. Zoals eerder vermeld is de betreffende uitritvergunning verleend, waarbij alle facetten (verkeer, beheer en onderhoud, civiel technisch) zijn afgewogen. Destijds is geconcludeerd dat de uitritvergunning kon worden verleend en dat er dus geen verkeersonveilige situatie zou ontstaan. 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. Qua zicht verandert er dus feitelijk niets.

De opmerking dat er met de nodige schroom vanaf de Midden Geestweg de Meerweg wordt opgereden (door het beperkte zicht) is naar onze mening een andere discussie. Deze situatie bestaat reeds en onderhavige planologische wijziging heeft daar geen invloed op. Bovendien staat dit kruispunt niet bekend als verkeersonveilig. Dat het zicht wellicht enigszins beperkt is, betekent juist dat er rustig gereden dient te worden.

Dat de Meerweg hard rijden uitlokt wordt bestreden. Er zijn verkeersdrempels aangebracht en ook de hele uitstraling van de weg is naar onze mening niet van dien aard dat het hard rijden uitlokt. Te hard rijden zal ongetwijfeld wel eens voorkomen, maar daar dient dan handhavend tegen opgetreden te worden. Deze discussie staat feitelijk los van het toevoegen van de woning.

In onderhavige casus hoeven geen bomen gekapt te worden (los van 1 boom op het perceel). Dat wellicht in andere gevallen wel bomen zijn gekapt doet hier niets aan af. In onze ogen is deze situatie verkeersveilig en hoeft er niets veranderd te worden. Helemaal gezien het feit dat dit een bestaande situatie betreft (uitrit).

Het is niet zo dat bij elke planologische wijziging bewoners en moeders van naar schoolgaande jeugd worden gevraagd hoe zij tegenover de plannen staan. Onze experts

kunnen deze afweging maken. Bovendien zijn wij van mening dat de toevoeging van 1 woning geen of nauwelijks effect heeft op de verkeersveiligheid van de Meerweg.

Brandgevaarlijk

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.

Dat de woning Meerweg 7 geïmpregneerd kan worden, wil niet zeggen dat dit niet brandgevaarlijk meer is. Het impregneren moet dan vaak worden herhaald (ongeveer eens in de 5 jaar). Dit is niet te controleren en bovendien niet verplicht voorgeschreven.

Bovendien komt de eis van het impregneren niet in het ontwerp voor.

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. Aanvrager heeft aangegeven dat zij op voorhand het dak van Meerweg 7 zal behandelen. Op die manier is het bouwplan brandveilig en voldoet het aan het Bouwbesluit. Op die manier is volledig aan de zienswijze tegemoet gekomen en is er geen grondslag meer om het plan te weigeren.

Wat betreft het onderhoud merken wij op dat het niet mogelijk is de onderhoudsverplichting op voorhand te regelen. Aangezien het bouwplan, na behandeling van de kap, voldoet aan het Bouwbesluit kunnen wij niet anders dan medewerking verlenen.

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.

Raad van State

Het beroep van mevrouw Hofstede-Koekenbier tegen het bestemmingsplan is door de Raad van State terecht gegrond verklaard nu de gemeenteraad niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom geen bouwvlak op het perceel zou mogen komen (motiveringsgebrek). De Raad van State heeft geoordeeld dat bepaalde stedenbouwkundige argumenten (terreinbreedte en dichtslibben achtertuinen) onvoldoende waren om het verzoek te weigeren. Dat laat onverlet dat geen medewerking kan worden verleend vanuit andere stedenbouwkundige argumentatie en afwegingen.

Dat de uitspraak van de Raad van State een bepaalde richting aangeeft wordt niet gevolgd. Uit de uitspraak valt niet af te leiden dat de afdeling een bepaalde ontwikkeling goedkeurt. De gemeente kan zich derhalve niet verschuilen achter de uitspraak van de Raad van State. Het is onbegrijpelijk dat de gemeente eerst het plan stedenbouwkundig afkeurt (de stedenbouwkundige geeft dat zelfs aan bij de Raad van State) en vervolgens, ondanks dat het beleid niet wijzigt, ineens toch medewerking wil verlenen. Het is een volslagen raadsel waar om het standpunt van de gemeente 180 graden is gedraaid.

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 (in ieder geval de stedenbouwkundige argumenten die zijn gebruikt). Andere facetten dienen de doorslag te geven.

Aan de hand van de uitspraak hebben wij de zaak opnieuw bekeken in al zijn facetten (ook stedenbouwkundig) en zijn tot de conclusie gekomen dat medewerking toch tot de mogelijkheden behoort. Wij verschuilen ons dan ook niet achter de uitspraak van de Raad van State.

Wij zijn inmiddels van mening dat het plan stedenbouwkundig mogelijk is. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Stedenbouw

De nieuwe bebouwing is in strijd met het stedenbouwkundige beeld ter plaatse, het past niet in het bebouwingspatroon, doet afbreuk aan de maatvoering van het perceel waarop oorspronkelijk Meerweg 7 is opgericht, het dichtslibben van de langgerekte achtertuinen wordt op deze manier niet voorkomen, het wordt te dicht bebouwd, het past niet binnen de uitgangspunten die gelden voor de Geestbuurt (de gemeente spreekt zichzelf tegen), er wordt geen bouwblok gecompleteerd, het wordt te dicht op naburige percelen gesitueerd (helemaal gezien de bijgebouwen) en te dicht bij het bos/groen, afstanden tot de naburige percelen die gehanteerd worden bij het nieuwe bouwplan komen niet overeen met de reeds bestaande woningen in de wijk.

Bestreden wordt dat meer woningen dicht op elkaar worden gebouwd. Pas in het centrum staan woningen die ook zo dicht op elkaar staan. En zeker bij de woningen met rietdaken en met hout bekleedde woningen is de afstand groter. Deze hebben allemaal een ruime tuin (karakteristiek voor Bergen). Alleen op enkele plaatsen aan de zuidkant van het plangebied staan een aantal woningen wat dichter op elkaar maar deze zijn geen 10m hoog, geheel van steen en dus wezenlijk anders.

Anders dan in de inspraaknota staat, is de nokhoogte van Midden Geestweg 1 lager dan 10m.

Op de verbeelding is de afstand tot de naburige percelen niet 3m maar 2m.

Reactie gemeente

Wij zijn uiteindelijk tot de conclusie gekomen dat het plan stedenbouwkundig acceptabel is en wel om de volgende redenen:

- *De woning past in het straatbeeld (langs de Meerweg komen meerdere 'tussen'woningen voor).*
- *Het bouwblok wordt gecompleteerd.*
- *Er wordt voldoende afstand gehouden tot de naburige percelen.*
- *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.*

- De nieuwe 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.
- Er 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 en daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen. 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 erfbouwingsregeling).
- De diepte van de achtertuin en de grootte van het perceel vinden wij eveneens acceptabel. Soortgelijke percelen zijn veelvuldig in de wijk te vinden.

Dat het plan niet past binnen de uitgangspunten van de Geestbuurt wordt, gelet op voorstaande, dan ook bestreden. Stedenbouwkundig is het niet dusdanig afwijkend dat geen medewerking kan worden verleend. Bovendien staat in de toelichting van het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid' dat toevoeging van nieuwe hoofdgebouwen mogelijk is als de ruimtelijke situatie dit toestaat. Wij zijn van mening dat dit hier het geval is.

Het dichtslibben van achtererven dient voorkomen te worden. In dit geval is er niet echt sprake van een achtererf. Het betreffende perceel is immers gelegen aan de straatzijde. Om die reden kan er ook een woning toegevoegd worden. De bedoeling van deze regel is om achtererven die volledig door bebouwing zijn omsloten, niet verder dicht te laten slibben. Dat is hier niet het geval.

Wij zijn niet van mening dat afbreuk wordt gedaan aan de maatvoering van het perceel waarop oorspronkelijk Meerweg 7 is opgericht. Stedenbouwkundig is reeds beschreven waarom wij van mening zijn dat de toevoeging van de woning acceptabel is (of liever gezegd het afsplitsen van de tuin).

Hierbij willen wij nog opmerken dat de Meerweg 7 geen beschermde status heeft en bovendien kiest de aanvrager er zelf voor om een kleinere tuin bij Meerweg 7 over te houden.

Er wordt beweerd dat de nieuwe woning en de daarbij behorende bijgebouwen te dicht op naburige percelen gesitueerd wordt. Ook wordt er te dicht op bos/groen gebouwd. Wij delen deze mening niet. Zoals al eerder aangegeven komen de afstanden tot naburige percelen vaker voor in de wijk. Natuurlijk zijn niet alle afstanden in de wijk overal gelijk (historisch zo gegroeid). Maar over het algemeen (los van park Meerwijk) staan de woningen betrekkelijk dicht op elkaar. Standaard wordt een afstand van het hoofdgebouw tot naburige percelen gesteld op 3m. Deze maat wordt genoemd in het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid'. In tegenstelling tot de bewering dat deze maat in onderhavig plan 2m is, is de afstand 3m aan weerszijden van de nieuw te projecteren woning en voldoet daarmee aan dit uitgangspunt.

Wat betreft de situering van de bijgebouwen merken wij op dat het betreffende perceel reeds in gebruik is als tuin en dat daar bijgebouwen gerealiseerd mogen worden net als op ieder ander perceel.

Het is inderdaad correct dat aan de overkant van de weg natuur is gelegen. Dit heeft echter geen invloed op het bouwplan. De oostzijde van de Meerweg is reeds helemaal verstedelijkt en wordt al jaren intensief gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Qua natuuraspecten gaat de omgeving er dan ook niet op achteruit.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de nokhoogte van Midden Geestweg 1 lager is dan 10m. De feitelijke situatie is inderdaad lager dan 10m. Echter volgens het vigerende bestemmingsplan is een nokhoogte toegestaan van 10m en dat geldt ook voor de omliggende woningen. Het ligt dus in de lijn om de nieuwe woning eveneens deze nokhoogte mee te geven (gelijkheidsbeginsel).

Vrijstellingsbevoegdheid

Er wordt geen gebruik gemaakt van de vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan voor een dergelijk bouwvlak. Waarom wordt dit dan wel mogelijk gemaakt door een bestemmingsplan?

Reactie gemeente

Volgens ons wordt hier de wijzigingsbevoegdheid bedoeld, die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid'. Deze wijzigingsbevoegdheid laat, onder bepaalde voorwaarden, een nieuw bouwvlak toe. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter geen gebruik gemaakt worden aangezien het betreffende perceel geen onderdeel meer uitmaakt van het bestemmingsplan 'Bergen dorpskern zuid'. Dit als gevolg van de uitspraak van de Raad van State (de voorschriften en de plankaart zijn voor het betreffende perceel vernietigd). Anders hadden we hier inderdaad gebruik van kunnen maken. Het bouwplan past immers binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Permanente bewoning zomerhuisjes

Permanente bewoning van zomerhuisjes wordt nu door de gemeente beëindigd. Vreemd dat wel een woning van 10m hoog met bijgebouwen op een klein stukje grond tussen 2 andere woningen in wordt toegestaan.

Reactie gemeente

Het is inderdaad waar dat de gemeente permanente bewoning van zomerhuisjes tegengaat. Dit heeft te maken met het feit dat zomerhuisjes vaak op achterven zijn gelegen en wij het niet gewenst vinden dat er woningen achter woningen ontstaan (in verband met bereikbaarheid hulpdiensten, niet passend in het bebouwingspatroon, etc.). De omzetting is echter wel toegestaan als het zomerhuis voldoet aan bepaalde voorwaarden. Als het zomerhuis is gelegen aan de straatzijde, past binnen het straatbeeld en voldoet aan andere voorwaarden werken wij mee aan de omzetting. Op dat moment volgt er eigenlijk een soortgelijke afweging als met het toestaan van een nieuw bouwvlak.

Privacy

Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de privacy van omwonenden. Er is rechtstreeks zicht op de naburige percelen. De privacy wordt dan ook aangetast. Anders dan gesteld, behoeven naastgelegen percelen niet te verwachten dat een woning zou worden bijgebouwd. Het is geen te verwachten maatschappelijk risico (het is immers in strijd met het oude en het nieuwe bestemmingsplan en het bouwbesluit in het kader van de brandveiligheid).

Reactie gemeente

In de nota inspraak is opgemerkt dat het bouwen van een woning in een binnenstedelijke situatie een te verwachten maatschappelijke ontwikkeling is. Hiermee wordt bedoeld dat het niet zondermeer zo is dat in de bebouwde kom altijd de situatie hetzelfde zal blijven. Men woont in stedelijk gebied en in dit gebied kunnen ontwikkelingen plaatsvinden (normaal maatschappelijk risico). 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. Dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan is juist. Daardoor dient er een nieuwe procedure doorlopen te worden, waarbij alle belangen worden afgewogen. Dit is ook gebeurd.

Wat betreft de brandveiligheid, daar is reeds eerder in deze nota op ingegaan en vormt geen belemmering (meer) voor de bouw van de woning.

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 dit 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.

Anti-dubbeltelbepaling

Bestemmingsplannen plegen ook bestaande situaties te conserveren en gaan in het algemeen uit van de stelling dat eenmaal bij een bouwvergunning betrokken percelen niet nogmaals kunnen worden betrokken in een vergunningaanvraag door afsplitsing van delen van het perceel.

Het betreffende stukje grond waar de woning moet worden gebouwd mag niet meer voor andere doeleinden worden gebruikt nadat de bestemming is verwezenlijkt (tuin, erf).

Reactie gemeente

De anti-dubbeltelbepaling is van toepassing bij de toetsing van omgevingsvergunningen aan bestemmingsplannen. In dat kader mogen, simpel gezegd, gronden niet dubbel gebruikt worden bij de toetsing van een bouwplan. In dit kader wordt een nieuw planologisch regime van toepassing verklaard en wordt er een totale nieuwe planologische/ruimtelijke afweging gemaakt. De anti-dubbeltelbepaling heeft hiermee niets van doen. Het gaat erom of het nieuwe bouwplan ruimtelijk acceptabel is.

Daarnaast voldoen de overgebleven 2 woonpercelen aan het bestemmingsplan (qua bebouwingsvoorschriften). Ook in dat kader is de anti-dubbeltelbepaling niet van toepassing.

Beroep/bedrijf aan huis

Er wordt aangegeven dat behalve wonen ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. In het plan wordt echter het begrip kleinschalige activiteiten niet nader omschreven (bijv. met een bedrijvenlijst) zodat het plan op dit punt in strijd is met de rechtszekerheid. In de nota wordt verwezen naar de begripsomschrijving, maar dan wordt miskent dat de aanduiding 'aan-huis-gebonden beroepen' niet nader is omschreven.

Bovendien worden er in de begripsomschrijving termen gebruikt als 'in overwegende mate' en 'met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past'. Dit is te vaag. Ook wordt opgemerkt dat type A inrichtingen belastend kunnen zijn voor de omgeving (peuterspeelzalen, voor- en naschoolse opvang, etc.).

Reactie gemeente

In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan wordt zowel het begrip 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' als het begrip 'aan-huis-gebonden beroepen' omschreven. Naar onze mening zijn de begripsbepalingen duidelijk.

Voor wat betreft 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' wordt verwezen naar het Activiteitenbesluit. Daarin staat exact beschreven wat is toegestaan. Om die reden is er juist sprake rechtszekerheid. Dat type A inrichtingen belastend kunnen zijn voor de omgeving wordt niet ontkend. Echter in de voorschriften wordt geregeld dat het slechts om een beperkt oppervlak gaat en dat het te allen tijde ondergeschikt moet blijven aan de woning. Op die manier is de overlast beperkt.

Daarbij wordt nog opgemerkt dat dergelijke activiteiten bij alle woningen in de omgeving is toegestaan. Deze algemene regel is in alle recente bestemmingsplannen opgenomen.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel is het dan ook logisch om de nieuwe woning deze mogelijkheden eveneens te geven. Voor de bewoners die zienswijzen hebben ingediend geldt dus ook dat zij, onder bepaalde voorwaarden, deze activiteiten mogen uitvoeren.

Planschade

Het is niet gebleken dat met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten. Met name voor Midden Geestweg 3 heeft de realisering van het bouwplan na vaststelling van het bestemmingsplan te vrezen voor aanzienlijke 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 hebben inmiddels een planschadeverhaalsovereenkomst met elkaar afgesloten, hetgeen betekent dat eventuele planschade zal worden betaald door de verzoeker. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Beleid verdichten bebouwde kom

Nimmer is kennis genomen van een beleid van de gemeente dat erop zou zien dat het buitengebied open en groen dient te blijven met als gevolg dat de bebouwde kom zou mogen worden verdicht. Het is juist dat voor de komst van extra woningen in het buitengebied provinciale medewerking nodig is en overeenstemming met rijksbeleid. Het is niet juist dat ten gevolge daarvan de bebouwing in de bebouwde kom mag worden verdicht.

Reactie gemeente

Zowel het beleid van het rijk als van de provincie is er op gericht om het buitengebied open en groen te houden. Daarbij spreekt met name de provincie uit dat woningbouw in eerste instantie dient plaats te vinden in de bebouwde kom. Bouwen in het buitengebied is wel mogelijk, maar dan dient er eerst aangetoond te worden dat het binnen de kern niet meer mogelijk is (nut en noodzaak aantonen; dit is bijna onmogelijk omdat er altijd wel ergens ruimte is binnen de bebouwde kom).

Om te bewerkstelligen dat het buitengebied open blijft en toch een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd, dient de woningbouw dus in de kern te worden opgelost, hetgeen betekent dat er in de kern dus wordt verdicht. Uiteraard op een acceptabele wijze.

Het beleid van de gemeente is niet anders. In de bestemmingsplannen voor het buitengebied wordt nieuwe bebouwing zoveel mogelijk geweerd (ruimtelijk ongewenst). Dit betekent dat om toch nieuwbouw te kunnen plegen dit in de kern wordt gerealiseerd, hetgeen een verdichting van bebouwing met zich mee brengt. Dit is een bewuste keuze die is gemaakt. Ook de Structuurvisie Landelijk Gebied hanteert deze benadering. Al met al is het standaard beleid (al jaren) om het buitengebied zoveel mogelijk te vrijwaren van nieuwe bebouwing en de uitbreiding van woningen voornamelijk te zoeken in de kern (of anders nabij de kern).

Achter- dan wel zijerf

Het is jammer dat de 'Meerhoeve' niet aan de Lijtweg ligt op het nog vrije nummer 2. Dan had de minimum erfdiepte van 10m aan de achterzijde geen ongewenste kaveldeling uitgelokt. Het is nu feitelijk moeilijk te bepalen wat precies het achtererf en het zijerf is (gelet op de situering van het poortje, brievenbus en oprit).

Reactie gemeente

Of de woning Meerweg 7 nu hoofdzakelijk is gesitueerd op de Lijtweg of de Meerweg is in deze niet zo interessant. Het gaat erom dat het af te splitsen perceel is gelegen aan de straatzijde. Op die manier past de nieuwe woning in het bebouwingspatroon e.d. (zie kopje Stedenbouw). Of dat dan achtererf is of niet doet niet ter zake.

Conclusie

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



gemeente BERGEN

MEMO van college aan de raad

datum : 29 januari 2013
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Vraag commissie over bestemmingsplan 'Perceel tussen
Midden Geestweg 1 en Meerweg 7'
Portefeuillehouder : De heer A. Hietbrink
Inlichtingen bij : De heer B. Limmen

Aanleiding

Tijdens de commissievergadering van 15 januari 2013 heeft de heer Zeiler van Gemeentebelangen gevraagd of de gehanteerde werkwijze formeel en juridisch correct is in het bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7'. Hij vroeg zich af of ons college kan werken met een postzegelbestemmingsplan voor het door de Raad van State vernietigde deel van het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' zonder dat het perceel is afgesplitst. Wethouder Hietbrink heeft toegezegd dat dit vóór uw raadsvergadering van 7 februari 2013 wordt uitgezocht.

Reactie

Feitelijk hoeft slechts het perceel dat door de Raad van State is vernietigd (Bijlage 1), te worden herzien. Voor de overige percelen is het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid' in werking getreden.

Of het nu met een postzegelbestemmingsplan, een correctieve herziening van het bestemmingsplan of een partiële herziening van het bestemmingsplan (voor de drie woningen) wordt gedaan, maakt niet uit. Het gaat erom dat het totaalplaatje klopt. Aangezien het niet vernietigde deel akkoord is, hoeft dit niet te worden aangepast.

De eigendomssituatie is voor de plaatsing van het nieuwe bouwvlak niet relevant. Wij leggen een bepaald planologisch regime vast en dat is het toetsingskader. De locatie van het bouwvlak ligt vast en er is dus geen discussie over mogelijk waar de woning wordt geplaatst ongeacht wie de eigenaar is.

Voor bijgebouwen ligt dit net even anders. Voor bijgebouwen op het perceel is de eigendomssituatie ruimtelijk gezien niet relevant. Planologisch gezien maakt het namelijk niet uit wie de eigenaar van de grond is. Of de eigenaar bijgebouwen realiseert of de buren maakt ruimtelijk gezien niet uit. Het gaat erom dat het aantal vierkante meters bebouwing wordt gerespecteerd. Zo is het ook in het moederplan geregeld (bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid').

Wij merken hier op dat de heer Zeiler een punt heeft wat betreft de onduidelijkheid over welke grond nu bij welke woning hoort. Op het moment dat de percelen kadastraal niet gesplitst zijn, is het lastig om te bepalen hoe de gronden verdeeld zijn. Voor het bouwvlak

maakt het niet uit (maar 1 locatie mogelijk), maar voor de bijgebouwen kan dit problemen opleveren. Juridisch zou de huidige werkwijze in theorie kunnen, immers er wordt aangesloten bij de gedachte van het moederplan. Het is ruimtelijk niet relevant welke grond bij welke woning hoort en in dit geval is de grond al wel kadastraal opgesplitst (zie Bijlage 2). Echter nog niet geheel conform de gewenste situatie (het nieuwe kadastrale perceel is iets kleiner). Bij de toetsing van bijgebouwen aan het bestemmingsplan kan dit tot discussies leiden.

Om die discussies te voorkomen stellen wij voor op de verbeelding een aanduiding op te nemen dat het nieuwe perceel 1 bouwperceel betreft (Bijlage 3; de huidige verbeelding en de nieuwe verbeelding). Op die manier is duidelijk welk stuk grond bij welk perceel behoort, los van de eigendomssituatie. Ook nemen wij een bepaling in de regels op dat het hoofdgebouw op minimaal 3m van de zijdelingse perceelgrens af moet worden gebouwd. Op die manier wordt de aanvrager verplicht om de kadastrale splitsing conform de gewenste ruimtelijke situatie te regelen alvorens de woning kan worden gebouwd. Het eerder afgesplitste perceel dient dus weer aangepast te worden. Dit staat overigens los van het nieuwe planologische regime.

Naar aanleiding van deze vraag hebben wij geconstateerd dat het vernietigde perceel niet even groot is als het plangebied zoals deze nu aan u wordt voorgelegd. Het vernietigde perceel is groter (tuin van Meerweg 7 en Midden Geestweg 1). Dit hiaat dienen wij te herstellen. In het kader van deze procedure is dat niet meer mogelijk. We nemen dit op bij de correctieve herziening van bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern Zuid'. Wij zullen dan de 2 overgebleven percelen (Midden Geestweg 1 en Meerweg 7) als geheel in de herziening opnemen. Op deze manier is alles planologisch en juridisch juist geregeld.

Gelet op voorgaande wordt de toelichting, de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan d.d. 6 juli 2012 hierop aangepast en dient u dit bij de besluitvorming mee te nemen. De aanpassingen zijn te vinden in Bijlage 4. Het aangepaste bestemmingsplan d.d. 23 januari 2013 wordt nu ter besluitvorming aan u voorgelegd. De aangepaste pagina's (alinea's) van het bestemmingsplan treft u aan in Bijlage 5. Het volledige (aangepaste) bestemmingsplan (d.d. 23 januari 2013) wordt digitaal aan u verstrekt.

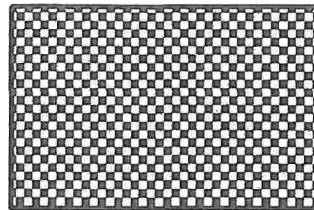
Ook het raadsbesluit wordt in aangepaste vorm aan u voorgelegd (Bijlage 6).

Bijlagen:

- 1; Kaartje waarop het vernietigde perceel staat aangegeven
 - 2; Huidige kadastrale situatie
 - 3; Huidige en aangepaste verbeelding
 - 4; Alle doorgevoerde wijzigingen in het bestemmingsplan
 - 5; Aangepaste pagina's bestemmingsplan
 - 6; Aangepast raadsbesluit
-

Kaart 2

Het in de beslissing onder II.d. van uitspraak no. 200903464/1/R1
genoemde planonderdeel is als volgt weergegeven:





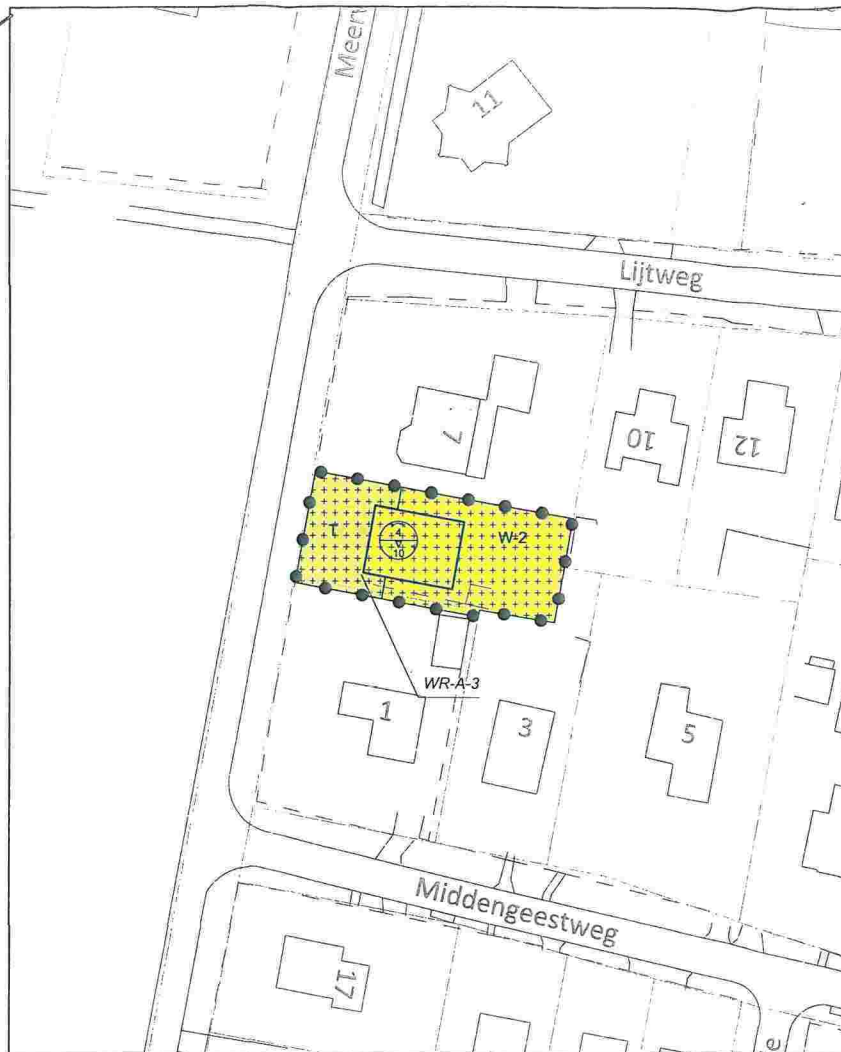
Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.



Schaal 1:925

Datum: 22 januari 2013

'Kulturele
verandering'

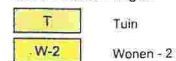


LEGENDA

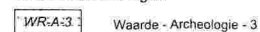
Plangebied



Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



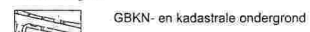
Bouwvlakken



Maatvoeringen



Verklaringen



gemeente

Bergen (NH.)

bestemmingsplan

Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7



identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	1:500
NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-B001	01-02-2012	concept	afmeting	A3
	08-03-2012	voorontwerp	bladnummer	1
projectnummer	06-07-2012	ontwerp	aantal bladen	1
010407 16360 00		vastgesteld	bestand	0WS3-BPL

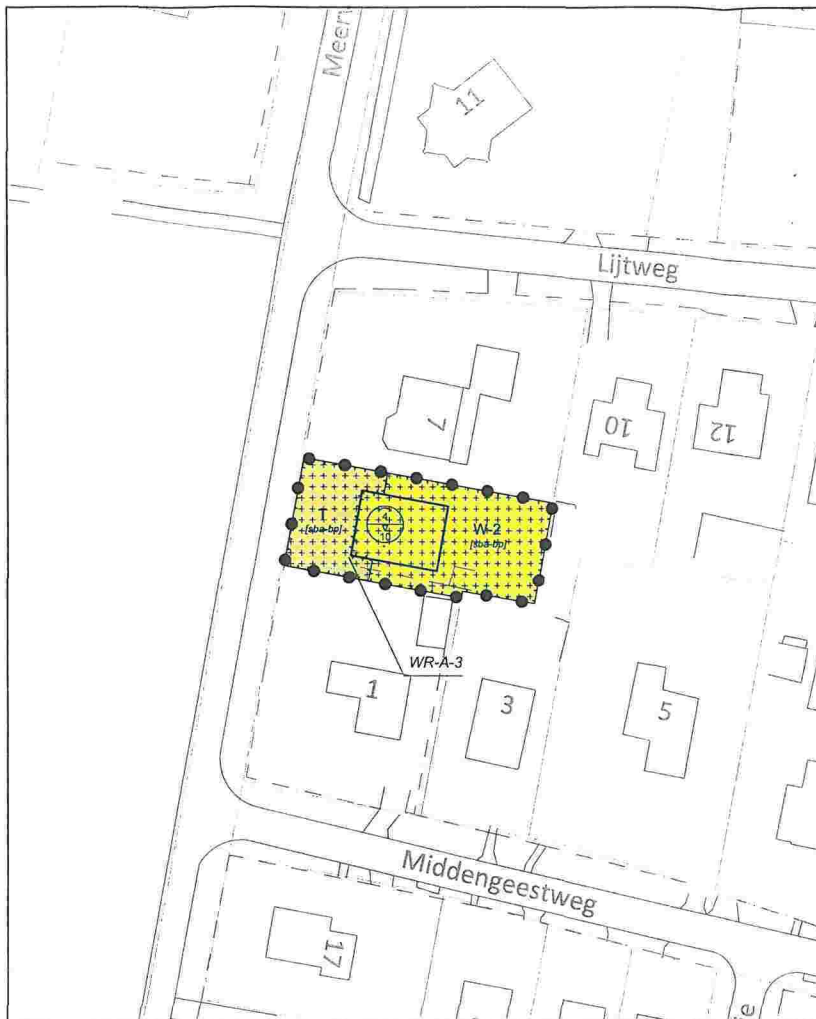


postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

mevr. I. de Feijter
Ing. E.J. Dekkers



LEGENDA

Plangebied



Plangebied

Enkelbestemmingen



Tuin



Wonen - 2

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie - 3

Bouwvlakken



Bouwvlak

Bouwaanduidingen



specifieke bouwaanduiding - bouwperceel

Maatvoeringen



Maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaringen



GBKN- en kadastrale ondergrond

'Nieuwe
versie'

gemeente

Bergen (NH.)

bestemmingsplan

Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7



identificatie	planstatus	tekening
identificatiecode	datum	status
NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-C001	01-02-2012	concept
	08-03-2012	voorontwerp
projectnummer	06-07-2012	ontwerp
010407.16360.00	23-01-2013	ter vaststelling
		besluit



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

mevr. I. de Feijter
Ing. E.J. Dekkers



memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
 Telefoon: 010-2018555
 Fax: 010-4121039
 E-mail: info@rboi.nl

Onderwerp: Toevoegingen bp Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7

Datum: 23 januari 2013

Het bestemmingsplan Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 dat ter vaststelling wordt aangeboden (datum 23 januari 2013) is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (datum 6 juli 2013) op de volgende punten aangevuld.

Verbeelding

- Voor het hele plangebied wordt de 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' [sba-bp] toegevoegd.
- De identificatiecode wordt aangepast van B001 naar C001.

Regels

- In de bestemming Tuin (artikel 3) wordt onder 3.2.1 toegevoegd: 'b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' dient in samenhang met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' binnen de bestemming Wonen - 2 één bouwperceel te worden gerealiseerd.' De bestaande bepaling onder dit sublid krijgt als toevoeging de letter a. De verwijzing naar dit bestaande lid wordt in lid 3.3.1 ook toegevoegd.
- In de bestemming Wonen - 2 (artikel 4) wordt onder 4.2.1 na lid c een nieuw lid toegevoegd: 'd. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' dient in samenhang met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' binnen de bestemming Tuin één bouwperceel te worden gerealiseerd;'
- In lid 4.2.1 wordt sub c vernummerd naar sub d.
- Na lid 4.2.1 sub d wordt een nieuw lid toegevoegd: 'f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' vormen de aangeduide gronden samen met de als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' aangeduide gronden binnen de bestemming Tuin, het bouwperceel zoals onder sub e. bedoeld.'
- In lid 4.2.2 wordt na sub g toegevoegd: 'h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt ten minste 3 m.'

Toelichting

In de toelichting wordt in de juridische planbeschrijving (paragraaf 4.4) onder de bestemmingen Tuin en Wonen - 2 een toelichting opgenomen ten aanzien van de toevoegingen op de verbeelding en in de regels.

4.4 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin (T)

In tegenstelling tot de achtererven en gedeelten van zijerven bij woningen, worden de voortuinen en (delen van) zijtuinen grenzend aan openbaar gebied, behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen-2 opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Alleen erf- en perceelafscheidings en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 1 m, zijn hier toegestaan. Paardenbakken zijn uitgesloten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor aan- en uitbouwen binnen de bestemming Tuin (bijvoorbeeld in de vorm van erkers en serres).

Binnen de bestemming is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' opgenomen. Voor een toelichting op de bijbehorende regeling wordt verwezen naar de toelichting hieronder op artikel 4 (Wonen-2).

Artikel 4 Wonen-2 (W-2)

Deze bestemming is bedoeld voor de vrijstaande woning. De ligging van het bouwvlak is door de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd (minimaal 3 m). Op het bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, (maximale goot- en bouwhoogte (m)). De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10 m. Op het bouwperceel is voorts een maximale oppervlakte van 108 m² toegestaan. De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4 m. Vanuit ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de maximale breedte van een woning te bepalen op 9 m. Verder is bepaald dat vergrotingen van de hoofdmassa en meer ondergeschikte toevoegingen in de vorm van aan- en uitbouwen op minimaal 3 m achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Op de verbeelding wordt dit uitgedrukt door de bestemming Tuin (waar niet gebouwd mag worden) en de woonbestemming. Ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn in de planregels enkele bouwregels opgenomen. De hoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen. In de planregels zijn ten behoeve van afwijken van de bouwregels enkele bepalingen opgenomen. Tot slot zijn in artikel 4.4 specifieke gebruiksregels opgenomen.

Voor het hele plangebied is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' opgenomen. Dit is opgenomen om te bepalen dat het hele perceel tot één bouwperceel moet behoren. Omdat het perceel nog niet geheel kadastraal afgesplitst is conform de wenselijke situatie, kan er onduidelijkheid bestaan over de term bouwperceel en welke gronden behoren bij welke woning. Om hierover onduidelijkheid te voorkomen, is deze aanduiding opgenomen binnen de bestemming Wonen - 2 en de bestemming Tuin. Tevens is bepaald dat het hoofdgebouw op ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat bij een kadastrale afsplitsing die niet wenselijk wordt geacht, het hoofdgebouw te dicht op de perceelsgrenzen wordt gerealiseerd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie-3 (WR - A 3)

De dubbelbestemming Archeologie is gehanteerd voor het gehele plangebied dat een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor het plangebied geldt regime III. In dit archeologie regime dient bij grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van 500 m² of groter met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden. In de planregels van de dubbelbestemming Archeologie is aangegeven wat is toegestaan binnen welk archeologisch regime. In het plangebied geldt dat uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 500 m². Hiervan kan worden afgeweken indien door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Hetzelfde geldt voor een aantal werken en werkzaamheden. In het plangebied geldt een

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf 8 maart 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 gedurende 4 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

In totaal zijn er 5 inspraakreacties ontvangen. In de Nota inspraak en vooroverleg (opgenomen in bijlage 3) zijn de inspraakreacties thematisch samengevat en beantwoord. De ingediende inspraakreacties leiden niet tot een wijziging of aanpassing van het bestemmingsplan. Ten behoeve van beantwoording van gemeente Bergen op een ingediende inspraakreactie zijn bezonningsdiagrammen gemaakt. Deze bezonningsdiagrammen zijn opgenomen in de bijlage 4 en 5 en wezen uit dat de woningen aan de Lijtweg geen hinder ondervinden van de beoogde nieuwbouw.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het Hoogheemraadschap een overlegreactie ingediend. Deze is tevens opgenomen in de Nota inspraak en vooroverleg (bijlage 3). Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het onderhavige bestemmingsplan.

Het plan heeft als ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze kenbaar te maken. De ingediende zienswijzen zijn in een separate Nota zienswijzen behandeld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is het niet nodig een grondexploitatieplan op te stellen. De bouw van de woning voldoet namelijk niet aan de voorwaarden voor een aangewezen bouwplan die zijn beschreven in het bovengenoemde artikel uit de Bro. In artikel 6.2.1a onder lid a wordt namelijk aangegeven dat wanneer het totaal van de exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Wro kan worden verhaald, minder dan 10.000 euro bedraagt, artikel 6.12 lid 2 van toepassing is. Hierin wordt gesteld dat bij dergelijke gevallen geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. De grondexploitatiewet is daarom niet van toepassing voor dit plan. Wel is er een overeenkomst betreft de planschade tussen de gemeente en de aanvrager gesloten. Eventuele planschade zal tenslotte voor rekening zijn van de aanvrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. toegangspaden en hellingsbanen naar ondergrondse ruimten behorende bij gebouwen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de gronden zijn ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met uitzondering van paardenbakken en zwembaden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' dient in samenhang met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' binnen de bestemming Wonen - 2 één bouwperceel te worden gerealiseerd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen geldt:

- a. de hoogte van erf- en perceelafscheidingsen voor de voorgevelrooilijn mag ten hoogste 1 m bedragen en elders ten hoogste 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 1 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a. ten behoeve van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. de diepte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste 1,5 m bedragen gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van aan- en uitbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast door het verlenen van de omgevingsvergunning.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-2 (W-2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van paardenpakken, bouwwerken voor mestopslag, tredmolens, lichtmasten en zwembaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' dient in samenhang met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' binnen de bestemming Tuin één bouwperceel te worden gerealiseerd;
- e. het bouwperceel mag ten hoogste voor 35% bebouwd worden met gebouwen en overkappingen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' vormen de aangeduide gronden samen met de als 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel' aangeduide gronden binnen de bestemming Tuin, het bouwperceel zoals onder sub e. bedoeld.

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. een hoofdgebouw wordt afgedekt met een kap;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 108 m²;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- g. de breedte van een hoofdgebouw, gemeten in het verlengde van de voorgevel tot het meest zijwaarts gelegen gedeelte van het hoofdgebouw, mag ten hoogste 9 m bedragen;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt ten minste 3 m.

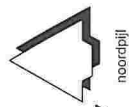
4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub b mogen vrijstaande bijgebouwen in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten



- LEGENDA**
- Plangebied
- Enkelbestemmingen
- Tuin
- Wonen - 2
- Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie - 3
- Bouwvlakken
- Bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- specifieke bouwaanduiding - bouwperceel
- Maatvoeringen
- Maximale goot- en bouwhoogte (m)
- Verklaringen
- GBKN- en kadastrale ondergrond

Bergen (NH.)



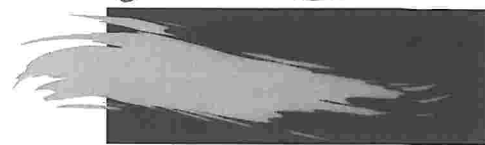
Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	afmeting	bladnummer
NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-C001	01-02-2012	concept	1:1500	A3	1
projectnummer	ter vaststelling	bestand			
010407.16360.00	23-01-2013	0WS3-BPL			



postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555
info@rboi.nl
www.rboi.nl

refere
getekend
: mevr. I. de Feijter
: Ing. E.J. Dekkers



De raad van de gemeente Bergen;

gelezen het voorstel van het college van Bergen van 18 december 2012;

gezien het advies van de commissie Bestemmingsplannen van 15 januari 2013;

gelezen de memo aan de raad van 29 januari 2013, waarin staat aangegeven dat bepaalde wijzigingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

het bestemmingsplan 'Perceel tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7' (bijlage I), d.d. 23 januari 2013, kenmerk NL.IMRO.0373.BPG01008meerweg7-C001, inclusief de nota van beantwoording zienswijzen (Bijlage II), vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bergen op 7 februari 2013

de griffier,

de voorzitter,