

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad : Bergen
Raadsvergadering : 26 april 2018
Zaaknummer : BB18.00040
Voorstelnummer : RAAD180012
Commissie : Bestemmingsplannen
Commissie : 3 april 2018
Soort agendering : Ter bespreking
Agendapunt :
Team : Plannen en Projecten
Opsteller(s) : Marcel Stellingwerf
Telefoonnummer :
Bijlagen: :

Onderwerp:	– vaststelling bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doorntjes 22a'
-------------------	--

Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

1. het ontwerp bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doorntjes 22a', zoals vervat in de dataset met planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPG01011Doorntj22a-A001, ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, wegens anderszins verzekering van de kosten.

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

Op het perceel Doortjes 22a in Bergen is momenteel een (illegale) woning aanwezig, die deels uit een voormalige zomerwoning en deels uit een voormalig atelier bestaat, die bouwkundig met elkaar verbonden zijn als één geheel en één gebouw vormen. Het gebruik van het gebouw, dat o.g.v. het vigerende bestemmingsplan deels is bestemd als atelier en deels als recreatiewoning, is al jarenlang gericht op een reguliere woonfunctie.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel deze aanwezige woning te legaliseren en als burgerwoning te bestemmen en de bestaande mogelijkheid voor een recreatiewoning ter plaatse te weg te bestemmen. Dit bestemmingsplan ligt ook in lijn met een uitspraak van het Raad van State uit 2012.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doortjes 22a' ongewijzigd vaststelt.

2 KEUZERUIMTE

In beginsel heeft uw raad één van drie mogelijkheden voor dit bestemmingsplan:

1. het ongewijzigd vast te stellen;
2. het gewijzigd vast te stellen; of
3. niet(s) vast te stellen.

Gezien het belang van de aanvrager, er mede uitvoering wordt gegeven aan een gerechtelijke uitspraak en de doorlopen procedure, waarbij geen zienswijzen zijn ingediend, wordt de eerste optie geadviseerd.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: n.v.t.

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten: Het huidige bestemmingsplan voor deze locatie betreft: 'Bergen Dorpskern - Zuid'

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

n.v.t.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Strijd met bestemmingsplan

Het perceel waar het betreffende gebouw op staat is in het verleden kadastraal gesplitst van de naastgelegen woning Doortjes 22s en betreft al geruime tijd een zelfstandig perceel. Voor het perceel geldt momenteel het bestemmingsplan 'Bergen Dorpskern - Zuid', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 24 maart 2009. Op grond van dit bestemmingsplan kent de woning op Doortjes 22s een bestemming 'Wonen- 2' en zijn aan het perceel Doortjes 22a de nadere aanduidingen 'recreatiewoningen' en 'maximale oppervlakte 120 m²' toegekend.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er ter plaatse van de zomerwoning en het atelier geen sprake is van een bouwvlak. Ter plaatse is wel een recreatiewoning of een bijgebouw toegestaan. Bijgebouwen en recreatiewoningen mogen echter niet worden gebruikt voor permanente bewoning. Voor wat betreft het afwijkend gebruik is in het bestemmingsplan bepaald dat gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, niet onder het overgangsrecht valt. Uit het vigerende bestemmingsplan vloeit voort dat het gebruik als (burger)woning ter plaatse van het gebouw aan de Doortjes 22a niet is toegestaan.

In het verleden is regelmatig geprocedeerd over het toegestane gebruik op het perceel Doortjes 22a. De aanleiding hiervoor lag onder meer in de (juridische) interpretatie van de bepalingen van het voorgaande bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan gemeente Bergen' uit 1937 (voor het atelier) en het daaruit voortvloeiende overgangsrecht. Voor de recreatiewoning was het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom' het voorgaande bestemmingsplan.

Uitspraak Raad van State

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 mei 2012 (ECLI: NL: RVS:2012: BW5902) op het hoger beroep dat was ingesteld door de voormalige bewoner in twee zaken, die betrekking hebben op de afwijzing van het verzoek vrijstelling te verlenen voor permanente bewoning van de zomerwoning en het atelier en op de verlening van een persoonsgebonden gedoogbeschikking ten behoeve van deze permanente bewoning, volgt in dat verband dat de zomerwoning ter plaatse is toegestaan, maar permanente bewoning niet, ook niet onder het overgangsrecht. Ten aanzien van het atelier overweegt de Afdeling dat het gebruik van het atelier als woning in overeenstemming was met het op grond van het Uitbreidingsplan geldende bestemming 'Woningen' en het gebruik van het atelier als woning daarmee onder het overgangsrecht valt.

Een en ander leidt tot de situatie dat het voormalige atelier mag worden bewoond en anderzijds dat de bewoning in de voormalige zomerwoning slechts persoonsgebonden mag plaatsvinden. Voor de praktijk is deze uitspraak van de Raad van State een weinig bevredigende uitspraak. Gelet op het praktische gebruik van de zomerwoning en het atelier gezamenlijk als één woning is het moeilijk voorstelbaar hoe het ene deel mag worden bewoond en tegen het andere deel handhavend kan worden opgetreden, zowel vanuit juridisch als vanuit maatschappelijk perspectief.

Second-opinion

Mede gelet op de uitkomst van de uitspraak van de Raad van State en ter voorkoming van mogelijke precedentwerking is nader juridisch advies ingewonnen bij Houthoff Buruma. Naar aanleiding van dit advies heeft het college op 7 februari 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de huidige bestemming van de recreatiewoning en atelier op perceel Doorntjes 22a Bergen naar een woonbestemming in de vorm van één (burger)woning onder de voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheid als recreatiewoning wordt wegbestemd. Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan de wijziging van het vigerende bestemmingsplan tot de bestemming 'wonen' voor het gebouw en het wegbestemmen van de mogelijkheid van de recreatiewoning.

3.2 Overwegingen van het college

Met het vaststellen van dit ontwerp bestemmingsplan wordt, mede o.b.v. een gerechtelijke uitspraak, een planologisch juridisch wenselijke situatie vastgelegd.

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

n.v.t.

3.4 Participatie, samenspel

Op 4 juli 2017 heeft uw college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doorntjes 22a' en deze vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens gedurende 4 weken ter inzage gelegen en is tegelijkertijd naar alle betrokken vooroverlegpartners toegezonden. Gedurende deze termijn zijn geen inspraak reacties ontvangen. Ook de vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot het wijzigen van bestemmingsplan.

Daarna heeft bestemmingsplan als ontwerp vanaf 30 november 2017 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn géén zienswijzen ontvangen.

Ook worden er geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Aan de raad kan derhalve worden voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Na vaststelling wordt het besluit opnieuw gepubliceerd en ter inzage gelegd voor 6 weken. Tijdens deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt aangetekend is het besluit onherroepelijk.

3.5 Risico's

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen de vaststelling. Echter zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, dus de kans hierop wordt als gering ingeschat.

3.6 Financiën

De aanvrager draagt de kosten voor de planontwikkeling. Voor de ambtelijke kosten worden leges in rekening gebracht, conform de legesverordening. Tevens is er een planschadeovereenkomst afgesloten.

3.7 Inkoop

n.v.t.

3.8 Juridische Zaken

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan (art. 3.6 Wro).

3.9 Communicatie

Deze ter inzagelegging van het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in de 'Duinstreek', in het gemeenteblad en de Staatscourant.

3.10 Duurzaamheid

n.v.t.

3.11 Veiligheid

n.v.t.

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

Met het vaststellen van het bestemmingsplan en het publiceren van het besluit wordt er een nieuw planologisch juridisch kader voor het plangebied vastgesteld. Indien er geen beroep wordt aangetekend, is hiermee de procedure afgerond en het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Het ontwerp bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doorntjes 22a' is als bijlage toegevoegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2018;

gezien het advies van de Cie. Bestemmingsplannen van 10 april 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6, Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t:

1. het ontwerp bestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening Bergen Dorpskern-Zuid, Doorntjes 22a', zoals vervat in de dataset met planidentificatie: NL.IMRO.0373.BPG01011Doorntj22a-A001, ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, wegens anderszins verzekering van de kosten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van donderdag 26 april 2018



De heer A. Idema
griffier



Mevrouw drs. H. Hafkamp
voorzitter