



gemeente BERGEN

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN WATERTORENWEG 14, EGMOND AAN ZEE

20 april 2021

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Watertorenweg 14, Egmond aan Zee' heeft vanaf 19 februari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgeving gedaan in de Staatscourant. Het ontwerpbesluit met de relevante stukken heeft ter inzage gelegen op het gemeentehuis van de gemeente Bergen en is gedurende de terinzagetermijn tevens op www.ruimtelijkeplannen.nl elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Gedurende de terinzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord en is per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een inspraakreactie hebben gegeven niet bij naam te noemen. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

	Reclamant
1	Reclamanten 1
2	Liander
3	Reclamant 3
4	Reclamant 4

Nr. 1	Zienswijzen en beantwoording reclamanten 1
1.1	<u>Eigendom</u> Door het plaatsen en publiceren van de term 'verkocht' op de websites www.wbmakelaardij.nl en www.funda.nl is de indruk gewekt dat de bebouwing en de grond waarop de bebouwing staat verkocht is. Dit is niet het geval. De personen die conservatoir beslag hebben laten leggen op de bebouwing en de grond, hebben als rechtmatige eigenaar geen vergunningen of bestemmingswijziging voor de locatie aangevraagd. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De aanvrager van de bestemmingswijziging heeft een koopcontract getekend met de erfgenaam van de locatie die op dat moment tekenbevoegd was. In het koopcontract is opgenomen dat de koper zorgdraagt voor de bestemmingswijziging. Het conservatoir beslag dat is gelegd doet hierbij niet ter zake. Het eigendom van de gronden is overigens geen criterium bij de vraag of het project overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. Wel moet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kunnen worden aangetoond. Er is in dit geval geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.</i>

1.2	<u>Sonderingsonderzoek</u> Het uitgevoerde sonderingsonderzoek heeft veel schade veroorzaakt. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Het sonderingsonderzoek maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ook de wijze waarop dit is uitgevoerd en de vraag of dit schade heeft veroorzaakt, staat los van het bestemmingsplan.</i>
1.3	<u>Bomenkap</u> Een aangevraagde vergunning voor kap van bomen is geweigerd omdat de aanvragers geen eigenaren waren. Er zijn 28 gezonde bomen op het erf aanwezig, waaronder de oudste boom van Egmond aan Zee. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen is na overleg met de gemeente ingetrokken. Deze aanvraag staat los van het bestemmingsplan. Voor de bouw van de woningen is bomenkap noodzakelijk en zal vergunning moeten worden aangevraagd. In dit kader worden geen knelpunten voorzien die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan. De oude boom is meer dan 80 jaar oud. Bij een eventuele aanvraag voor het kappen van deze boom zal de levensvatbaarheid van de boom door een boomdeskundige inzichtelijk gemaakt moeten worden. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is de kap van deze boom niet noodzakelijk.</i>
1.4	<u>Vergunningaanvragen</u> Er zijn diverse vergunningaanvragen ingediend. Om deze aanvragen te laten honoreren is de indruk gewekt dat het perceel met de woning reeds verkocht is. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De aanvrager van de bestemmingswijziging heeft een koopcontract getekend met de erfgenaam van de locatie. Er is uitsluitend een aanvraag omgevingsvergunning voor kappen ingediend. Deze is na overleg met de gemeente ingetrokken.</i>
1.5	<u>Sloop</u> De sloop van de unieke atelierwoning kan niet doorgaan om dat er nog auteursrecht op de architectuur rust. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Uit jurisprudentie volgt dat een gegronde reden voor een eigenaar voldoende is om een gebouw te slopen. Alleen als er een onevenredigheid is tussen de gegronde reden en zwaarwegende belangen van de architect om het gebouw te behouden mag er niet worden gesloopt, op grond van misbruik van recht. Het is dan aan de architect om die zwaarwegende belangen van hem aan te tonen..</i>
1.6	<u>Transparantie</u> Reclamanten zien graag een uitgebreide begroting van het plan. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst.</i>
1.6	<u>Vleermuisonderzoek</u> De ecoloog heeft niet kunnen vaststellen over er vleermuisverblijfplaatsen aanwezig waren omdat hem geen toegang is verleend. Het vleermuisonderzoek heeft reclamanten op kosten gejaagd en veel vertraging veroorzaakt.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol waarbij gewerkt is met een zogenaamde batdetector om geluid van vleermuizen te kunnen waarnemen. Toegang tot het perceel of de woning is hiervoor niet nodig. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen, was het noodzakelijk dat dit onderzoek zou worden uitgevoerd voordat het ontwerpbestemmingsplan aan het College van B&W kon worden voorgelegd. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat er geen vleermuisverblijfplaatsen in de gebouwen aanwezig zijn.</i>
1.7	<u>Verzakkende grond</u> Rooi van de bomen en het verwijderen van de bebouwing zal leiden tot verdere verzakking van de grond. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Mogelijke verzakking van de grond staat los van het bestemmingsplan en staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Hiervoor kunnen voorafgaand aan de bouw maatregelen voor worden getroffen.</i>
1.8	<u>Splitsing</u> Reclamanten verzoeken om het perceel niet in tweeën te delen, maar het perceel als één geheel in tact te laten. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Gelet op de ruimtelijke structuur van de Watertorenweg, is het splitsen van het perceel in twee percelen met een breedte van ca. 15 m ruimtelijk acceptabel. De nieuwe percelen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur.</i>
<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. 2	Liander
2.1	<u>Ondergrondse kabels</u> In het betreffende perceel liggen aan de noordzijde, nabij de noordelijke perceelsgrens, ondergrondse midden- en laagspanningskabels van Liander. Deze kabels zijn van groot belang voor de elektriciteitsvoorziening in de wijk. Het is daarom noodzakelijk dat deze kabels niet worden beschadigd en dat Liander de nodige toezichts- en onderhoudstaken kan blijven uitvoeren. Om de veilige ligging van de kabels te borgen, dient een strook van ten minste twee meter aan weerszijden van het hart van de kabel vrij te blijven van bouwwerken, perceelsverharding en diepwortelende beplanting. Om deze reden is het in ieder geval ongewenst dat binnen die strook een hoofdgebouw en/of bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een hoofdgebouw op slechts een paar meter van de zijdelingse erfgrens, waarbij buiten het bouwvlak ook gebouwen zullen zijn toegestaan. Gezien de ligging van de kabels van Liander is dit een onwenselijke en onveilige situatie. Op 22 maart 2021 is een proefsleuvenonderzoek gedaan om de exacte ligging van de kabels te achterhalen. Liander verzoekt om het bestemmingsplan niet in de huidige vorm vast te stellen dan nadat gebleken is dat het bouwplan niet aan de veilige ligging van de kabels in de weg staat. Indien het bouwplan daaraan wel in de weg staat, dient dat plan te worden aangepast om de veilige ligging van de kabels en daarmee de elektriciteitsvoorziening in de wijk te borgen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Langs de erfgrens met het perceel Watertorenweg 16 liggen inderdaad enkele kabels in de grond. Een eerdere Klic-melding had geen resultaten opgeleverd. De ligging van de kabels geeft geen belemmering voor de realisatie van de hoofdgebouwen binnen de</i>

	<i>bouwvlakken. Wel zijn er beperkingen voor de realisatie van eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen tussen hoofdgebouw en perceelgrens, deze strook dient vrij te blijven van bebouwing, er is op de kavels echter voldoende ruimte op gronden die niet in het invloed gebied van deze kabels zijn gelegen bijgebouwen te plaatsen. Het opnemen van een dubbelbestemming voor de bescherming van de kabels is alleen gebruikelijk bij hoogspanningsleidingen. De ligging van de kabels staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.</i>
Conclusie De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. 3	Reclamant 3
3.1	<u>Bomenkap</u> In juni 2020 is een aanvraag ingediend bij de gemeente Bergen om (alle) bomen te kappen op het perceel. Tegen het kappen van de bomen was in juli 2020 nog geen bezwaar mogelijk. Het niet doorgaan van dit plan heeft nooit in de gemeentekrant gestaan. Wordt dit plan alsnog ingediend zodra de overdracht heeft plaatsgevonden? Staat dit plan als aanvraag bij de gemeente nog steeds als in behandeling? <i><u>Gemeentelijke beantwoording</u></i> De gemeente is verplicht om vergunningaanvragen te publiceren. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen is na overleg met de gemeente ingetrokken. Deze aanvraag staat los van het bestemmingsplan. Voor de bouw van de woningen is bomenkap noodzakelijk en zal vergunning moeten worden aangevraagd. Dit zal dan opnieuw gepubliceerd worden. Na verlening van de vergunning is het mogelijk om bezwaar aan te tekenen.
3.2	<u>Bomen en groen</u> Aan de voorzijde van het erf staat een oude boom. Deze boom is ongeveer 85 jaar en aan het eind van zijn bestaan. Als straks alle bomen en groen verdwijnt om twee woningen te bouwen, doet dit geen goed aan de beleving van het gebied. <i><u>Gemeentelijke beantwoording</u></i> Bij een eventuele aanvraag voor het kappen van de oude boom zal de levensvatbaarheid van de boom door een boomdeskundige inzichtelijk gemaakt moeten worden. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is de kap van deze boom niet noodzakelijk. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ter plaatse bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en worden toekomstbestendige woningen op ruime percelen gerealiseerd die qua ligging en oriëntatie passend zijn in het straatbeeld.
3.3	<u>Flora en fauna</u> Het verbaast reclamant dat in het ecologisch onderzoek niet benoemd wordt dat in de buurt zeer veel verschillende vlinders en stinsenplanten aanwezig zijn en de huismus bijna niet isesignaleerd. Verder worden vraagtekens gezet bij de opmerking dat tijdens het bezoek bijna geen nesten van andere vogels zijn aangetroffen. <i><u>Gemeentelijke beantwoording</u></i> Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau. Het onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het onderzoek niet zorgvuldig zou zijn uitgevoerd.
3.4	<u>Inritten</u> Reclamant vraagt zich af of het noodzakelijk en gewenst is om per kavel een aparte inrit te realiseren vanaf de Watertorenweg. In de afgelopen 70 jaar is er nooit sprake geweest van een inrit naar het perceel.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Elk perceel zal worden voorzien van een inrit om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Voor het maken van een de inritten zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.</i>
3.5	<u>Peil</u> Het huidige pand ligt lager dan het straatniveau. Reclamant heeft vernomen dat er een meter opgehoogd zal worden. Reclamant vreest voor verzakking en scheuren in de woning als gevolg van de extra druk op de grond. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Het bouwpeil zal voorafgaand aan de bouw door de gemeente worden vastgesteld. Het veroorzaken van schade en het verhalen ervan zijn privaatrechtelijke zaken, waar de gemeente buiten staat. Overigens is het gebruikelijk dat een aannemer een zogeheten CAR-verzekering afsluit en voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie van naastgelegen panden uitvoert om een nulmeting vast te stellen.</i>
3.6	<u>Rioolaansluitingen</u> Bij de vernieuwing van het riool zijn al twee rioolaansluitingen voor het perceel gerealiseerd. Reclamant vindt dit voorbarig aangezien de gemeenteraad nog over het bestemmingsplan moet beslissen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Om eventuele kosten in de toekomst te besparen is op verzoek van de aanvrager tijdens de werkzaamheden een T-stuk geplaatst ter plaatse van het perceel. Dit staat los van de vaststelling van het bestemmingsplan en hier wordt niemand door benadeeld.</i>
3.7	<u>Eigendom</u> Op de aanvraag omgevingsvergunning voor de bomenkap is geen toestemming verleend omdat de aanvrager geen eigenaar is van het perceel. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De aanvrager van de bestemmingswijziging heeft een koopcontract getekend met de erfgenaam van de locatie die op dat moment tekenbevoegd was. De aanvrager van een bestemmingswijziging hoeft geen eigenaar te zijn. Wel moet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan kunnen worden aangetoond. Er is in dit geval geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.</i>
3.8	<u>Aanvrager</u> Reclamant kan uit de stukken niet opmaken wie de aanvrager is en daarmee verantwoordelijk is voor de bestemmingsplanwijziging. Er is conservatoir beslag gelegd waardoor de erfgenaam geen recht heeft om de aanvraag in te dienen. Eventuele planschade kan op de gemeente Bergen verhaald worden. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De aanvrager van de bestemmingswijziging heeft een koopcontract getekend met de erfgenaam van de locatie die op dat moment tekenbevoegd was. Dat dit voor de indiener van de zienswijze onvoldoende duidelijk was is niet relevant.</i>
3.9	<u>Lichtinval</u> Reclamant vreest als gevolg van het bouwplan een afname van de lichtinval en een lagere opbrengst van de zonnepanelen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in vergelijking tot het nu geldende bestemmingsplan zijn niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting van lichtinval en afname van zonlicht op de zonnepanelen. Indien reclamant echter van mening is dat sprake is van waardedaling als gevolg van de vaststelling van het</i>

	<i>bestemmingsplan, kan nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek staat echter los van de procedure van het bestemmingsplan.</i>
3.10	<u>Aanbouw</u> Reclamant heeft vernomen dat er op de perceelsgrens een blinde muur van 4 meter hoog en 14 meter lang is voorzien. Hier mag echter niet gebouwd worden in verband met de ligging van hoofdkabels van Liander. Reclamant wil niet dat er een muur en aanbouw op de perceelsgrens gebouwd wordt. Dit kan ook aan de andere zijde van de nieuwe woning komen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn buiten de bouwvlakken niet anders dan in het nu geldende bestemmingsplan is opgenomen. Dit geldt ook voor de beperkingen die het gevolg zijn van de aanwezigheid van de kabels van Liander. Bij het bouwplan dient hier door de initiatiefnemer rekening mee te worden gehouden.</i>
3.11	<u>Afmetingen bouwvlakken</u> Reclamant vraagt zich af waarom het bouwvlak 8 meter breed en 15 meter lang moet zijn. Een breedte van 7 meter zou voldoende moeten zijn. Zeker als hier ook nog een verdieping op komt. Hiermee kan ook de afname van licht en zon op het perceel van reclamant worden beperkt. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Een bouwvlakbreedte van 8 meter is niet onredelijk op deze locatie. De bouwvlakken van bestaande woningen aan deze zijde van de Watertorenweg, waaronder het bouwvlak van de woning van reclamant, zijn breder dan 8 meter.</i>
<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

Nr. 4	Reclamanten 4
4.1	<u>Aanvulling 01/04/2021</u> Reclamanten stellen dat de koopovereenkomst niet meer geldig zou zijn omdat die gesloten is met de vorige vereffenaar, en er inmiddels een nieuwe vereffenaar is aangesteld. Tevens zou er conservatoir beslag gelegd zijn. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>De aanvrager heeft in juli 2019 een rechtsgeldige koopovereenkomst gesloten met de (vorige) vereffenaar. Dat zij per 9 februari 2021 bij beschikking van het hof is vervangen door een ander vereffenaar doet daar niet aan af. De nieuwe vereffenaar is daaraan gebonden en zal daaraan gehouden worden. Om dat veilig te stellen en zonodig af te dwingen heeft de initiatiefnemer conservatoir beslag tot levering gelegd.</i> <i>De indeplaatsstelling van een andere vereffenaar is niet relevant met de (geldigheid en afdwingbaarheid van de) koopovereenkomst, noch met uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</i>
<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
	De inhoud van deze zienswijze is verder identiek aan de zienswijze van reclamanten 1. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> <i>Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamanten 1.</i>
<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.	