

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afdeling : Burgers en Bedrijven
Team : Vergunningen
Contactpersoon : Jos Blauw
Telefoonnummer : (072) 888 03 56
Bijlage(n) : Diverse

Ons kenmerk : 16uit07281
Zaaknummer : 2014.00019
Uw brief van : 10 januari 2014
Uw kenmerk : -
Verzenddatum : 27 oktober 2016

Onderwerp : Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

U hebt op 10 januari 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van een opnieuw gebouwde recreatiewoning op het perceel Dokter van Peltlaan 43S in Bergen (NH). In deze brief informeren wij u over de beslissing die wij op de aanvraag hebben genomen.

Besluit omgevingsvergunning

Wij hebben besloten u de omgevingsvergunning te verlenen. U treft de vergunning aan in de bijlage. Lees de vergunning goed door, dat kan misverstanden voorkomen. Aan de vergunning zijn namelijk voorschriften verbonden. Wij wijzen u erop dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat deze onherroepelijk is. De vergunning treedt overigens pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken (zes weken na de dag van de bekendmaking van het besluit).

Betaling leges

Voor de behandeling van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor apart een nota. Bij deze nota geven wij ook aan op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

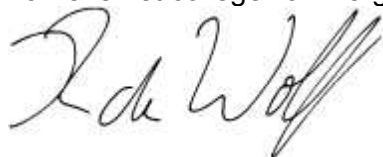
Start- en gereedmelding

Vergeet u niet de start en beëindiging van de bouw te melden via bijgevoegde meldingsformulieren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met team Toezicht en Handhaving op werkdagen tussen 09:00 en 10:00 uur op telefoonnummer (072) 888 00 00.

Tot slot

Hebt u nog vragen? Neemt u dan contact op met Jos Blauw, medewerker Vergunningen via telefoonnummer (072) 888 03 56. Wilt u bij correspondentie het zaaknummer vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens het college van Bergen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René de Wolf', with a stylized, cursive script.

René de Wolf
juridisch medewerker Vergunningen

Bijlagen:

1. Besluit aanvraag omgevingsvergunning
2. Aanvraag omgevingsvergunning
3. Zienswijzennota 'Dokter van Peltlaan 43S in Bergen'
4. Bijbehorende tekeningen en berekeningen

Omgevingsvergunning

Gemeente Bergen	Datum besluit 18 oktober 2016	Datum verzending: 27 oktober 2016	Nummer 2014.00019/16uit07281
-----------------	----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Het verzoek is ingediend door of voor :	██████████
Adres :	████████████████████
Postcode en woonplaats :	████████████████████

Ontvangen op 10 januari 2014, waarbij een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het legaliseren van een opnieuw gebouwde recreatiewoning op het perceel Dokter van Peltlaan 43S Bergen (NH).

Wij overwegen ten aanzien van deze aanvraag het volgende.

Ten aanzien van de procedure

Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage, is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijke aanvraag

De aanvraag is op volledigheid getoetst aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) en wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Gewijzigde procedure

Bij besluit van 4 maart 2014 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een recreatiewoning op het perceel Dokter van Peltlaan 43s in Bergen.

Op 17 februari 2015 heeft de rechtbank Noord-Holland in beroep de verleende omgevingsvergunning vernietigd. Daarbij heeft de rechtbank het college opgedragen om een nieuw besluit te nemen op de aanvraag.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 20 januari 2016 (zaaknummer 201502401/1/A1) het tegen die uitspraak ingediende hoger beroep, ongegrond verklaard. De Afdeling heeft daarin geoordeeld – in navolging van de rechtbank – dat de recreatiewoning geen bijbehorend bouwwerk is als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht. De omgevingsvergunning kon daarom niet worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a 2° Wabo jo artikel 4, eerste lid, Besluit omgevingsrecht.

Als gevolg van deze uitspraken is het college gehouden een nieuw besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft conform afdeling 3.4 van de Awb en artikel 3.12 van de Wabo na publicatie op de gemeentelijke informatiepagina, in gemeentelijke huis- aan huisbladen, de Staatscourant en op de website van gemeente Bergen met ingang van 7 juli 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar op de website van gemeente Bergen. Gedurende deze termijn heeft een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze bij burgemeester en wethouders kunnen indienen. Naar aanleiding van de terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is

opgenomen en voorzien van onze reactie in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzennota maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is bepaald dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo, de gemeenteraad hiervoor vooraf een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. In artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat de raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 en 11 oktober 2011 categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van het Bor). Onderhavig project valt binnen de bovengenoemde categorieën van gevallen. Om deze reden is geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Ten aanzien van de activiteit bouwen

Bouwbesluit

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het gevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

U heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

Bouwverordening

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder b van de Wabo moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien niet aannemelijk is gemaakt dat het gevraagde bouwwerk voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de Bouwverordening.

Het bouwplan voldoet vanwege het ontbreken van een veldonderzoek niet aan de Bouwverordening.

Volgens de bodemnotitie zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders kan voor gebouwen bestemd voor het structureel verblijf van personen zoals bijvoorbeeld recreatiewoningen tot maximaal 50 vierkante meter (m²) vrijstelling worden verleend van veldonderzoek NEN-5740 wanneer de bodembelasting op grond van historie conform NEN-5725 nihil of zeer beperkt is. Op dit perceel is de bodemkwaliteit op basis van historie zeer beperkt belast en kan vrijstelling worden verleend van veldonderzoek NEN-5740 voor de legalisatie van de recreatiewoning. Voor het overige heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan deze voorschriften.

Strijd met bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of exploitatieplan, of regels die zijn gesteld op grond van artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het perceel Dokter van Peltlaan 43s is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern Zuid', vastgesteld op 24 maart 2009 en heeft de bestemming 'Wonen-2'. Het perceel beschikt niet over de nadere aanduiding 'recreatiewoning (rw)'.

Het bouwplan is op de volgende 5 punten strijdig met de planregels:

1. Het bouwen van een recreatiewoning is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (rw) toegestaan (artikel 24, lid 3, onder c);
2. Vrijstaande bijgebouwen moeten in of op een afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gesitueerd (artikel 24, lid 4, onder k);
3. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 50m² (artikel 24, lid 4, onder m);
4. De oppervlakte per bijgebouw mag maximaal 50m² bedragen (artikel 24, lid 4, onder q);
5. Vrijstaande bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap, hellingshoek 30-50 (artikel 24, lid 4, onder v).

Welstand

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder d van de Wabo mag de omgevingsvergunning alleen worden verleend indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Op 24 februari 2014 heeft de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit Bergen over deze aanvraag een positief advies gegeven.

Bij de beoordeling is het bouwwerk op zichzelf, en in relatie met de omgeving getoetst. Er zijn geen bijzondere omstandigheden waarom wij van dit advies zouden moeten afwijken, zodat wij dit advies hebben overgenomen. Op 2 maart 2016 zijn gewijzigde tekeningen ontvangen. De wijzigingen hebben betrekking op de sloop van de overkapping en de sloop van een deel van de berging. Daardoor is de oppervlakte van de op het perceel aanwezige bebouwing, in overeenstemming met de maximaal toegelaten vergunningsvrije bebouwing op grond van het Bor, bijlage II. Het college is van oordeel dat deze wijzigingen kunnen worden aangemerkt als wijzigingen van ondergeschikte aard. Gelet op de totale omvang van het bouwplan, gaat het om relatief geringe wijzigingen die bovendien geen impact hebben op de ruimtelijke uitstraling. Het gaat immers om de sloop van de overkapping en van een deel van de berging en dit heeft geen betrekking op de recreatiewoning.

Omdat door de sloop van deze twee bouwwerken, waarvoor de tekeningen zijn aangepast, het aanzicht niet of nauwelijks veranderd (gezien vanaf het perceel van reclamant verandert er helemaal niets), heeft het college besloten om de aanvraag niet opnieuw ter beoordeling voor te leggen aan de Adviescommissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit.

Ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo dient bij aanvragen omgevingsvergunning die in strijd zijn met het bestemmingsplan deze aanvraag mede te worden aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Het onderhavige plan valt buiten de criteria van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en daarmee buiten onze bevoegdheid om op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken. De omgevingsvergunning is uitsluitend mogelijk via een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide procedure).

Medewerking is mogelijk indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben besloten hieraan medewerking te verlenen. Daar liggen de volgende overwegingen aan ten grondslag:

Bestaande rechten per abuis weg bestemd

Reden om mee te werken aan legalisatie van de zomerwoning vindt zijn grondslag in de 'Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2007. Het doel van deze visie is een algemeen uitgangspunt te formuleren hoe, en of verschillende recreatieve functies op particuliere erven met een woonbestemming in nieuwe bestemmingsplannen moeten worden bestemd. De verschillende definities van recreatief gebruik, waaronder zomerwoning, is losgelaten en waarbij vast wordt gehouden aan de definitie 'recreatiewoning'. Uitgangspunt van de visie is om nieuwe recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming niet toe te staan. Bestaande rechten daarentegen, d.w.z. recreatiewoningen die met vergunning zijn gerealiseerd, of op grond van het bestemmingsplan mochten worden gebouwd, worden niet ingeperkt. Percelen met deze bestaande rechten krijgen in nieuwe bestemmingsplannen de aanduiding 'rw'. Die aanduiding heeft betrekking op een 'recreatiewoning'.

Op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Bebouwde kom 1973' mocht op het perceel een zomerwoning van 45m² gebouwd worden. Per abuis is vergeten de bestaande rechten m.b.t. de zomerwoning op het perceel op te nemen in het thans geldende bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern Zuid'. Met verlening van deze omgevingsvergunning wordt daarmee de gemaakte fout hersteld en wordt alsnog de bestaande situatie gelegaliseerd.

Vergunningsvrij bouwen

De totale oppervlakten en bouwhoogten van de bijgebouwen en de zomerwoning zijn niet groter dan is toegestaan op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (vergunningsvrij bouwen). De ruimtelijke impact is daarom niet groter dan wat is toegestaan op grond van vergunningsvrij bouwen. Op grond van het Bor mag de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (vergunningsvrij en vergunningplichtig) voor dit perceel niet meer dan 88,2 m² bedragen. Op het perceel staat totaal 104,31 m² aan bijbehorende bouwwerken. Een deel van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (16,1 m²) zal worden gesloopt worden. Op 2 maart 2016 zijn daarom gewijzigde tekeningen ontvangen. De overkapping en een deel van de berging is daarbij komen te vervallen.

Omdat het gebruik ten behoeve van recreatiewoning in combinatie met het bouwen niet als vergunningsvrij kan worden aangemerkt is het bouwplan worden getoetst aan de geldende bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Beperkte overschrijding van de bouwregels

De recreatiewoning past voor wat betreft locatie en afmetingen grotendeels bij het gestelde in het bestemmingsplan. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen wordt niet gehaald en bedraagt minder dan 2 m. Dit is een vanuit het verleden gegroeide situatie die inmiddels al tientallen jaren zo is, de voormalige zomerwoning stond immers op dezelfde locatie. Daarnaast dient slechts rekening te worden gehouden met een afstand van 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens in het geval van een vrijstaand bijgebouw of bij panden op percelen met een perceelsbreedte van minder dan 15 m. Het betreffende perceel is 12,3 m breed en aan de afstand van 1 m wordt zeer beperkt afgeweken.

Met betrekking tot het ontbreken van een kap kan worden gesteld dat deze niet te zien is vanaf de openbare weg. Een kap met de maximaal toegestane nokhoogte (5 m) op grond van het Bor en het bestemmingsplan zal bovendien ruimtelijk gezien een grotere belemmering vormen voor aangrenzende percelen. De recreatiewoning heeft een lessenaars dak met goothoogten van 2,89 m en 3,5 m. De overschrijdingen zijn daarmee zeer beperkt en aanvaardbaar.

Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage is opgenomen. Hieruit blijkt dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen bezwaren bestaan tegen de aanvraag. Tevens blijkt dat er geen archeologische, cultuurhistorische of natuurwaarden worden aangetast.

Conclusie

Recreatiewoningen zijn veelvoorkomend bij percelen in de gemeente Bergen. De betreffende recreatiewoning voldoet grotendeels aan de maatvoering zoals omschreven in het bestemmingsplan. Er wordt in principe slechts beperkt afgeweken van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, hoogte en kapvorm. Omdat er in het verleden op deze locatie altijd legaal een zomerwoning heeft gestaan en deze per abuis is weg bestemd in het geldende bestemmingsplan en de recreatiewoning daarnaast zo is uitgevoerd dat er zo min mogelijk zicht op is en overlast kan ontstaan, wordt gesteld dat de recreatiewoning zoals qua bouw als gebruik ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor legaliseren van de recreatiewoning op het perceel Dokter van Peltlaan 43S in Bergen is een zienswijze ontvangen. De ontvankelijke zienswijze is in de bij dit besluit gevoegde zienswijzenotitie samengevat en van onze reactie voorzien. Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van de reclamant en het algemeen belang.

Het college is van oordeel dat de belangen van de reclamant, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad.

Gelet op het vorenstaande zijn er geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan. Het college is van oordeel dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en meent dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo.

BESLUIT

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Besluiten wij:

- de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uit maken van de vergunning voor de volgende activiteiten:
 - bouwen (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo);
 - handelen in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo).
- Vrijstelling te verlenen op grond van artikel 2.1.5. Bouwverordening van veldonderzoek NEN-5740 door een KWALIBO-erkend bodemadviesbureau voor bouwwerken bestemd voor het structureel verblijf van personen.

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van het ontwerp besluit:

- Aanvraag omgevingsvergunning, aanvraagnummer 1134971, datum indiening 10-01-2014;
- Tekening 01, Situatie – bebouwingsgebied, gewijzigd 02-03-2016;
- Tekening 02, Situatie nieuw, gewijzigd 02-03-2016;
- Tekening 03, Begane grond, gewijzigd 02-03-2016;
- Tekening 04, Gevels – bestaand, gewijzigd 02-03-2016;
- Tekening 05, Gevels- nieuw, gewijzigd 02-03-2016;

- Tekening 06, Hoogtedoorsnede, gewijzigd 02-03-2016;
- Tekening 07, Constructie, gewijzigd 02-03-2016;
- Tekening 08, Details nieuw, gewijzigd 02-03-2016;
- Ruimtelijke onderbouwing, Rho adviseurs, projectnummer 401128.20160509, datum 22-04-2016;
- Zienswijzennota 'Dokter van Peltlaan 43' in Bergen, datum 15-09-2016

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden (artikel 6.1 Wabo). Het besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (ofwel zes weken na ter inzage legging van de omgevingsvergunning).

Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de sectie Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan: uw naam en adres, uw handtekening, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient en de reden van uw beroep.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de rechtbank in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de sectie Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend. Voor het indienen van een beroepschrift en voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u wel griffierecht betalen. Van de rechtbank hoort u hoeveel dit is en hoe u dit moet betalen.

Bergen, 18 oktober 2016

Namens het college van Bergen,



René de Wolf
juridisch medewerker Vergunningen

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de sectie Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan: uw naam en adres, uw handtekening, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient en de reden van uw beroep.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de rechtbank in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de sectie Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Holland vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u wel griffierecht betalen. Van de rechtbank hoort u hoeveel dit is en hoe u dit moet betalen.

VOORSCHRIFTEN

De aanvraag reguliere omgevingsvergunning 2014.00019 wordt verleend onder de volgende voorschriften:

Geen.