

1411000133

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

Datum ontvangst

2014.00019

Formulierversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer 1134971
 Aanvraagnaam recreatiewoning
 Uw referentiecode Dr. van Peltlaan 43

Ingediend op 10-01-2014
 Soort procedure Reguliere procedure

Projectomschrijving legaliseren recreatiewoning

Opmerking

-

Gefaseerd

Nee

Blokkerende onderdelen weglaten

Nee

Persoonsgegevens openbaar maken

Nee

Kosten openbaar maken

Nee

Bijlagen die later komen

-

Bijlagen n.v.t. of al bekend

-

Bevoegd gezag

Naam:

Gemeente Bergen NH

Bezoekadres:

Jan Ligthartstraat 4
1817 MR Alkmaar

Postadres:

Postbus 175
1860 AD Bergen

Telefoonnummer:

072-8880000

Faxnummer:

072-8880100

E-mailadres algemeen:

info@bergen-nh.nl

Website:

www.bergen-nh.nl

Contactpersoon:

-

Bereikbaar op:

iedere werkdag van 8.30-16.30 uur

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van de gemeente Bergen NH

Nummer: 2014.00019

Datum: 18 Oktober 2016

Namens het College
juridisch medewerker vergunningen

R. de Wolf

Behoort bij schrijven / besluit

nummer:

2014.00019

datum:

04 MAART 2014

namens het College

juridisch medewerker vergunningen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2013.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Burgerservicenummer

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

3 Correspondentieadres

Adres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

Formulierversie
2013.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	37050098
Vestigingsnummer	000010541985
Statutaire naam	Ontwerphuis Dick Kooij
Handelsnaam	Ontwerphuis Dick Kooij

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	D.J.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Kooij
Functie	eigenaar

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	1862 DE
Huisnummer	91
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Joke Smitstraat
Woonplaats	Bergen (NH)

4 Correspondentieadres

Adres	Joke Smitstraat 91 1862 DE Bergen (NH)
-------	---

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	072-5818052
Faxnummer	-
E-mailadres	info@ontwerphuisdickkooij.nl

Formulierversie
2013.01

Locatie

1 Adres

Postcode 1861KB
Huisnummer 43
Huisletter S
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Dokter van Peltlaan
Plaatsnaam Bergen (NH)

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel

☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie

bestaande recreatiewoning op het achtererf van woonhuis
nr. 43 heeft huisnummer 43S

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Zorgwoning

Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?

- ☐ Zorgwoning(en)
☒ Geen zorgwoning(en)

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

bestaande zomerwoning is in 2011 tot de beganegrondvloer gesloopt.
De nieuwe zomerwoning is op de bestaande beganegrondvloer herbouwd

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

zomerwoning

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

zomerwoning

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies	2	30	25
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	hout, horizontaal	zwart
- Plint gebouw	metsewerk	bruin
- Gevelbekleding	hout, horizontaal	zwart
- Borstweringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	n.v.t.	n.v.t.
Kozijnen	merantie	wit
- Ramen	merantie	wit
- Deuren	merantie	wit
- Luiken	n.v.t.	n.v.t.
Dakgoten en boedelen	garantplex	wit
Dakbedekking	sedum begroeiing	groen

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Formulierversie
2013.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
01-complete-Set-pdf	01-complete-Set.pdf	Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	10-01-2014	In behandeling
03-Fotos-pdf	03-Fotos.pdf	Welstand	10-01-2014	In behandeling

Formulierversie
2013.01

Kosten

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)?

15000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

15000

Formulierversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	1134971
Aanvraagnaam	recreatiewoning
Uw referentiecode	Dr. van Peltlaan 43

Ingediend op	10-01-2014
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	legaliseren recreatiewoning
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Bergen NH
Bezoekadres:	Jan Ligthartstraat 4 1817 MR Alkmaar
Postadres:	Postbus 175 1860 AD Bergen
Telefoonnummer:	072-8880000
Faxnummer:	072-8880100
E-mailadres algemeen:	info@bergen-nh.nl
Website:	www.bergen-nh.nl
Contactpersoon:	-
Bereikbaar op:	iedere werkdag van 8.30-16.30 uur

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen NH

Nummer: 2014.00019

Datum: 18 Oktober 2016

Namens het College
juridisch medewerker vergunningen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

 Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2013.01

Locatie

1 Adres

Postcode	1861KB
Huisnummer	43
Huisletter	S
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Dokter van Peltlaan
Plaatsnaam	Bergen (NH)
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	bestaande recreatiewoning op het achtererf van woonhuis nr. 43 heeft huisnummer 43S
----------------------------------	--

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Zorgwoning

Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?

- ☐ Zorgwoning(en)
☒ Geen zorgwoning(en)

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

bestaande zomerwoning is in 2011 tot de beganegrondvloer gesloopt.
De nieuwe zomerwoning is op de bestaande beganegrondvloer herbouwd

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

zomerwoning

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

zomerwoning

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies	2	30	25
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	hout, horizontaal	zwart
- Plint gebouw	metselwerk	bruin
- Gevelbekleding	hout, horizontaal	zwart
- Borstweringen	n.v.t.	n.v.t.
- Voegwerk	n.v.t.	n.v.t.
Kozijnen	merantie	wit
- Ramen	merantie	wit
- Deuren	merantie	wit
- Luiken	n.v.t.	n.v.t.
Dakgoten en boeidelen	garantplex	wit
Dakbedekking	sedum begroeiing	groen

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

-

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☐ Ja

☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
01-complete-Set-pdf	01-complete-Set.pdf	Gezondheid Overige gegevens veiligheid Welstand Constructieve veiligheid Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties Kwaliteitsverklaringen Anders	10-01-2014	In behandeling
03-Fotos-pdf	03-Fotos.pdf	Welstand	10-01-2014	In behandeling

Zienswijzennota

Dokter van Peltlaan 43 in Bergen

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen NH	
Nummer:	2014.00019
Datum:	18 Oktober 2016
Namens het College juridisch medewerker vergunningen	
	

14 september 2016

1. Inleiding

1.1 Algemeen

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. In dat kader heeft het ontwerpbesluit met ingang van 7 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van de besluitvorming over de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Procedure

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden, indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De vergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een ‘buitenplanse afwijking’ met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Volgens artikel 3.10 aanhef en onder a Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In aanvulling op afdeling 3.4 Awb zijn de aanvullende regels opgenomen in de artikelen 3.12, 3.13 en 3.14 Wabo van toepassing.

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 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.

Na de zienswijzenronde beslist burgemeester en wethouders over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit kan degene die een zienswijze heeft ingediend of een belanghebbende aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend, beroep instellen bij de rechtbank. Het besluit wordt bekend gemaakt op de gemeentelijke informatiepagina in de gemeentelijke huis- aan huisbladen, de Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van gemeente Bergen. Het besluit ligt gedurende zes weken ter visie.

1.3 Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning, is op 22 juli 2016 een zienswijze ingediend door Achmea Rechtsbijstand namens d[REDACTED]. Bij de zienswijze is een brief van [REDACTED] gevoegd met daarin hun kant van het verhaal en hun opmerkingen over de gang van zaken en een toelichting op de zienswijzen en de ruimtelijke onderbouwing gegeven. Daarnaast zijn bij e-mail van 27 juli 2016 nog twee aanvullingen per mail op de zienswijze ontvangen. Dit betreft de stukken 'Nadere toelichting op de zienswijze' en 'De ruimtelijke onderbouwing van de Rho adviseurs'.

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn bij de gemeente ingediend en voldoende gemotiveerd en wordt derhalve als ontvankelijk aangemerkt. De zienswijze is per onderdeel samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hierbij is de gemeentelijke reactie steeds cursief gedrukt. De aanvulling op de zienswijze, nadere toelichting op de zienswijze ingediend door [REDACTED] betreft een uitgebreide herhaling van de zienswijze van Achmea Rechtsbijstand. Voor de beantwoording wordt daarom verwezen naar de beantwoording van de zienswijze ingebracht door Achmea Rechtsbijstand. De opmerkingen over de ruimtelijke onderbouwing verwoord in het document 'De ruimtelijke onderbouwing van de Rho' en ingediend door [REDACTED] is, voor zover niet ingebracht door Achmea Rechtsbijstand, voorzien van een reactie onder punt 3.12

2. Zienswijze

2.1 Onjuiste aanvraag.

Reclamant is van mening dat in de aanvraag ten onrechte wordt gesproken over een opnieuw gebouwde recreatiewoning omdat op het perceel nooit een recreatiewoning heeft bestaan. Er was alleen een zomerwoning. Een zomerwoning is niet hetzelfde als een recreatiewoning, en dit is ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven. Door nu een aanvraag om "legalisatie van een opnieuw gebouwde recreatiewoning toe te staan", wordt gehandeld in strijd met de uitspraak van de Raad van State.

Reactie

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. Dit blijkt uit de notulen van de raadsvergadering.¹ Percelen met deze bestaande rechten krijgen in nieuwe bestemmingsplannen de aanduiding 'rw'. Die aanduiding heeft betrekking op een 'recreatiewoning'. Omdat op het perceel altijd een zomerwoning aanwezig is geweest, en deze ook positief was bestemd, wordt gelet op de planologische visie

¹ zie pagina 4 van de planologische visie en ook: notulen raadsvergadering d.d. 26 juni 2007, p.14-15, notulen raadsvergadering 21 april 2009, p. 13-15, memo van college aan de raad d.d. 19 mei 2009.

gesproken over een recreatiewoning. Overigens hebben de eigenaars van de recreatiewoning deze woning ook als zomerwoning aangekocht.

Anders dan reclamant stelt, wordt niet gehandeld in strijd met de uitspraak van de Afdeling. In de uitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de aanvraag betrekking heeft op een recreatiewoning en dat beoordeeld diende te worden of die recreatiewoning als bijbehorend bouwwerk in de zin van artikel 4, eerste lid, aanhef, van bijlage II van het Bor kan worden aangemerkt. De Afdeling stelt dat geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk. De verleende vergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo is volgens de Afdeling terecht vernietigd door de rechtbank. De rechtbank heeft volgens de Afdeling terecht het heroverwegingsbesluit vernietigd, en heeft het oorspronkelijke besluit herroepen en het college heeft opgedragen een nieuw besluit te nemen.

De constatering van de Afdeling dat een recreatiewoning niet hetzelfde is als een zomerwoning zoals bedoeld in het bestemmingsplan en een recreatiewoning niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan kan vallen betekent nog niet dat geen medewerking aan de legalisatie van de woning kan worden verleend.

Omdat sprake is van een aanvraag en als gevolg van de uitspraken daarop alsnog dient te worden beslist, menen wij dat voldoende argumenten zijn om een omgevings vergunning te verlenen. Door nu wel de procedure (toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°) te volgen, wordt alsnog gehoor gegeven aan de uitspraak.

2.2. Gemeentelijk belang

Met het project is geen gemeentelijk belang gemoeid, enkel een particulier belang en dus kan hiervoor geen projectbesluit genomen worden.

Reactie

Van een projectbesluit is geen sprake. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo is per 1 oktober 2010 artikel 3.10 Wro komen te vervallen. De mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.12 Wabo.. In artikel 3.10 Wabo is aangegeven dat een uitgebreide procedure (3:4 Awb) van toepassing is op de aanvraag om een omgevingsvergunning indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening kan slechts een vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° (projectbesluit). De vergunning kan alleen worden verleend als geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een dergelijke vergunning kan worden verleend als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In de Wabo noch in de daarop gebaseerde regelgeving is bepaald dat deze vergunning alleen zou kunnen worden verleend als sprake is van gemeentelijke belangen.

2.3 Ruimtelijke onderbouwing

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er staan feitelijke onjuistheden in, waaronder dat al sprake was van een recreatiewoning, dat voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid en dat er een bouwvergunning was voor de oude zomerwoning. Er ontbreekt een belangenafweging.

Reactie

Met betrekking tot de bouwvergunning van de recreatiewoning, doelt reclamant waarschijnlijk op de tekst bij Fig.2.1. Hier is inderdaad ten onrechte aangegeven dat voor de oude zomerwoning vergunning is verleend. De tekst bij dit plaatsje zal in de ruimtelijke onderbouwing worden aangepast en de zienswijze leidt dan ook voor dit onderdeel, tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

Dat niet voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid kunnen wij niet delen. Zoals onder aangegeven onder 2.1 is in 'Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven' is het beleid erop gericht om nieuwe recreatiewoningen op particuliere erven 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. Aangezien de zomerwoning in het voorgaande bestemmingsplan positief was bestemd had deze zomerwoning in het vigerend bestemmingsplan de aanduiding 'recreatiewoning' moet krijgen.

In het ontwerpbesluit en in de bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing is wel degelijk een belangenafweging gemaakt. Er is voldoende gemotiveerd waarom wij van mening zijn dat de huidige recreatiewoning kan worden gelegaliseerd. Wij zijn van mening dat belangen van reclamant ook niet onevenredig worden geschaad. De recreatiewoning is slechts geschikt voor twee personen. Van overlast als gevolg van het gebruik van die recreatiewoning, is geen sprake. Omdat het gebruik als recreatiewoning nog niet is vergund, is de woning nog niet als zodanig in gebruik. Niet is vastgesteld dat de gestelde overlast zodanig is dat van ernstige overlast of hinder kan worden gesproken.

Reclamant stelt in de bijlage bij de zienswijze van Achmea Rechtsbijstand dat sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat. Naar het oordeel van het college is daar geen sprake van.

De ramen aan de achterzijde van de recreatiewoning zijn dichtgemaakt. Dit is ook in de vergunning opgenomen. Van geluidsoverlast is niet gebleken. Met betrekking tot de afmeting van het bouwwerk merken wij op dat er geen sprake is van een verslechtering (m.b.t. schaduwwerking en uitzicht) ten opzichte van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden voor het perceel van reclamant. In het definitieve besluit en in deze zienswijzennota, die onderdeel uitmaakt van het besluit, wordt nog nader ingegaan op de belangen van reclamant.

2.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

De recreatiewoning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat de aanduiding 'RW' bewust is weg bestemd, en niet op een fout berust. De volgende redenen worden genoemd:

- De laatste jaren werd het bouwwerk niet gebruikt en verhuurd als recreatiewoning.
- De recreatiewoning is bij de inventarisatie t.b.v. het huidige bestemmingsplan en het recreatiewoningenbeleid niet geregistreerd. De eigenaren van het perceel hebben nooit gereageerd tegen de vermeende foutief ingetekende situatie op hun perceel.
- De onderhavige recreatiewoning valt niet onder het overgangsrecht, omdat er alleen een zomerwoning was toegestaan en voor de zomerwoning/schuur nooit een bouwvergunning is verleend.
- Een recreatiewoning is iets heel anders dan een zomerwoning.
- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Reactie

De recreatiewoning is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan. Om die reden wordt ook een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen. De grondslag voor het verlenen van medewerking is de planologische visie uit 2007. Hierin staat dat bestaande rechten niet worden ingeperkt. Omdat er in het voorgaande bestemmingsplan een zomerwoning was toegestaan, had in het vigerende bestemmingsplan aan het perceel de aanduiding 'recreatiewoning' moeten worden toegekend.

De recreatiewoning is onbewust wegbestemd. Uit niets is gebleken dat de zomerwoning bewust is weg bestemd. Dit blijkt in ieder geval niet uit de stukken die behoren bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Met verlening van deze omgevingsvergunning wordt daarmee de gemaakte fout hersteld en wordt alsnog de bestaande situatie gelegaliseerd.

In het geldende bestemmingsplan zijn op meerdere percelen in het plangebied bestaande rechten conform de planologische visie wel gerespecteerd, waarbij de aanduiding zomerwoning is vervangen door de aanduiding 'recreatiewoning'. Dit is onder meer het geval bij de nabijgelegen percelen Dokter van Peltlaan nr. 33 en nr. 40.

Dat de laatste jaren het bouwwerk niet werd gebruikt als recreatiewoning is niet van belang omdat op grond van de planologische visie uit 2007 bestaande planologische rechten uit het voorgaande bestemmingsplan niet worden ingeperkt. Er is hier sprake van een planologisch recht omdat in de planologische visie de verschillende definities van recreatief gebruik is losgelaten, en recreatief gebruik van een gebouw (waaronder een zomerwoning) valt onder de noemer 'recreatiewoning'.

Reclamant merkt terecht op dat geen aanspraak kan worden gedaan op het overgangsrecht omdat de voormalige zomerwoning nooit was vergund. Het is juist dat ook de Raad van State heeft geoordeeld dat de recreatiewoning niet onder het overgangsrecht valt.

Het college is zich bewust van het verschil tussen zomerwoning en recreatiewoning. In de planologische visie wordt hier ook uitgebreid op ingegaan. De verschillende definities van recreatief gebruik, waaronder zomerwoning is losgelaten en recreatief gebruik van een gebouw valt onder de noemer 'recreatiewoning'. Het college meent dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat daarom de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Reclamant stelt in de bijlage bij de zienswijze van Achmea Rechtsbijstand dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Naar het oordeel van het college is daar geen sprake van. De omgevingsvergunning voorziet in een functiewijziging. Onder het oude bestemmingsplan was een zomerwoning toegestaan en in het vigerende bestemmingsplan is die mogelijkheid geschrapt. Het plan voorziet dan ook niet in het toestaan van een nieuwe functie op het perceel van de aanvrager. Gezien de aard van de functiewijziging, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.5 Strijdigheid met gemeentelijk beleid

In de 'Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven' uit 2007 is bepaald dat er geen nieuwe recreatiewoningen bij woningen gebouwd mogen worden.

Reactie

Uitgangspunt van de visie is om nieuwe recreatiewoningen op particuliere erven 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. Het gaat daarbij om nieuw op te richten recreatiewoningen op particuliere erven. In dit geval gaat het om een reeds aanwezige recreatiewoning. Van strijd met het gemeentelijk beleid is naar het oordeel van het college geen sprake.

2.6 Welstand

De gewijzigde tekeningen zijn niet voorgelegd aan welstand. Verder ontbreekt een gemotiveerd advies van welstand bij de stukken. Reclamant vraagt zich af of welstand wel gekeken heeft naar de gevolgen van de bouw van de recreatiewoning voor de situatie van de omliggende percelen. Het bouwplan valt uit de toon vanwege afwijkende vorm, hoogte en volume.

Reactie

Anders dan reclamant stelt, is beoordeeld of de aanvraag niet in strijd is met de 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.² 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.

De afwijkingen ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering is beperkt. De regels voor de maatvoering gelden voor zowel bijgebouwen, als voor recreatiewoning met dien verstande dat de oppervlakte van recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 50m². De oppervlakte van de recreatiewoning bedraagt 36,54m². De goothoogte mag maximaal 3m en de hoogte mag maximaal 5m bedragen. De goothoogte bedraagt 3,5 m. De afwijking bedraagt maximaal 0,50m. Omdat de recreatiewoning voorzien is van een lessenaarsdak, is dit tevens de maximale hoogte. Hiermee blijft de hoogte van het bouwwerk ruimschoots onder de maximaal toegestane bouwhoogte. Dat het bouwplan uit de toon zou vallen vanwege afwijkende vorm, hoogte en volume is dus zeer beperkt en bovendien subjectief. Daarnaast is het mogelijk om op grond van de regels in Bijlage II bij het Bor vergunningsvrij te bouwen, waarbij omvangrijkere bouwwerken kunnen worden gebouwd met een grotere ruimtelijke uitstraling

Op grond van de bouwregels mag de recreatiewoning of andere bijgebouwen zelfs in de achterperceelsgrens worden gebouwd. Omdat de recreatiewoning 1,1m uit deze perceelsgrens is

gebouwd, is sprake van een extra groen buffer tussen perceel van de aanvrager en reclamant. Reclamant wordt daarom naar onze mening ook niet extra (gelet op de bestaande bouw mogelijkheden) benadeeld door het volume en afmetingen van de recreatiewoning. De opmerking dat het bouwwerk uit de toon valt is bovendien zeer subjectief.

2.7 Precedentwerking

Reclamant vreest voor precedentwerking omdat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan en ook niet aan het geldende beleid.

Reactie

Van precedentwerking is geen sprake. Het gaat om een aanvraag waarbij wordt beoordeeld of die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en of de motivering van het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Omdat daarvan sprake is, is het college van oordeel dat de gevraagde vergunning kan worden verleend. Bovendien wordt iedere aanvraag voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan, als zodanig beoordeeld. Ten aanzien van de strijdigheid met het bestemmingsplan en het geldende beleid, wordt verwezen naar de onderdelen 2.4 en 2.5.

2.9 Belangenafweging

Het ontbreekt aan een goede belangenafweging. De belangen van reclamant, aantasting van zijn woongenot zijn onvoldoende meegewogen.

Reactie

Zie onze reactie 2.3

2.10 Evidente privaatrechtelijke beperking

Er is sprake van strijdigheid met het burennrecht omdat de recreatiewoning op minder dan 2 m afstand van de perceelsgrens van reclamant is gelegen en er ramen zijn aangebracht die rechtstreeks zicht geven op het perceel van de reclamant.

Reactie

De afstand van twee meter die door reclamant wordt genoemd, heeft geen betrekking op de ligging van de recreatiewoning. Met betrekking tot gevelopeningen is in artikel 5:50 BW bepaald dat het niet is toegestaan om binnen 2m van de perceelsgrens, vensters of andere muuropeningen te hebben voor zover deze op het naburige perceel uitzicht geven. Het is overigens wel toegestaan om lichtopeningen te hebben mits zij zijn voorzien van niet te openen en ondoorzichtige vensters. Omdat de gehele achtergevel van de recreatiewoning niet is voorzien van vensters, is geen sprake van strijd met artikel 5:50 BW. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is geen sprake.

2.11 Waardevermindering van de woning

Reclamant is van mening dat een recreatiewoning zo dicht op hun woning gevolgen heeft voor de waarde van de woning.

Reactie

Voor een verzoek om een tegemoetkoming van planschade, geldt de procedure op grond van de Wro. Dit valt buiten de beoordeling van de onderhavige aanvraag. Als een belanghebbende meent planschade te ondervinden vanwege een nadelige planologische wijziging, als gevolg van de omgevingsvergunning, dan kan de belanghebbende een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen bij het college. Een verzoek om planschade kan pas worden ingediend als de schadeoorzaak (de omgevingsvergunning) onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning geen rechtsmiddelen meer kunnen worden aangewend. Een verzoek om planschade dient binnen 5 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, te worden ingediend.

2.12 De ruimtelijke onderbouwing van de Rho adviseurs

Reclamant is van mening dat de ruimtelijke onderbouwing niet gebruikt kan worden omdat deze ondeugdelijk is en de uitgangspunten onjuist zijn. Reclamant is bovendien van mening dat de uitspraak van de Afdeling door het college wordt genegeerd. Reclamant baseert zijn mening op diverse overwegingen in de uitspraak op het hoger beroep.

Met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing worden nog de volgende opmerkingen geplaatst.

- a) Tekeningen bij de aanvraag kloppen niet o.a. afstand tot zijdelingse erfgrans;
- b) Aan of bij een recreatiewoning mag niet vergunningvrij gebouwd worden;
- c) De oppervlakte aan erfbouw overschrijdt de maximaal toegestane 50m²;
- d) Recreatiewoning kan planologisch geen bijgebouw zijn;
- e) Andere recreatiewoningen met aanduiding RW verschillen qua ligging en uiterlijk met de van Peltlaan 43;
- f) Maximaal toegestane hoogte wordt overschreden;
- g) Het afdekken van de ramen aan de achterzijde is op grond van privaatrecht onvoldoende en voldoet niet aan de brandveiligheid (afgevraagd wordt of de brandveiligheid wel is onderzocht).

Reactie

De Afdeling heeft inderdaad geoordeeld dat geen planologische mogelijkheid bestaat tot het oprichten van een recreatiewoning, en ook dat een recreatiewoning niet hetzelfde is als een zomerwoning in het bestemmingsplan. Ook heeft de Afdeling overwogen dat een recreatiewoning niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan kan vallen (zie reactie onder 2.1). De Afdeling heeft de overweging van de rechtbank dat het college gehouden is om een nieuw besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning, in stand gelaten. Als gevolg daarvan is het college gehouden alsnog te beslissen op de aanvraag.

De Afdeling heeft geoordeeld dat de vergunning op onjuiste grondslag berust, (verkeerde procedure) omdat geen sprake is van een bijbehorend bouwwerk (de recreatiewoning hebben wij in eerste instantie beoordeeld als een bijbehorend bouwwerk bij de woning als bedoeld in artikel 1 lid 1 van Bijlage II Bor). Het college kon daarom volgens de Afdeling geen vergunning verlenen, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo.

Met betrekking tot de opmerkingen over de ruimtelijke onderbouwing het volgende:

- a) *De maatvoering op de tekeningen is afkomstig van een digitale meting van de kadastertekeningen. Deze meting is zeer nauwkeurig. Reclamant heeft niet onderbouwd waarom de maatvoering niet zou kloppen. In de praktijk kan het zo zijn dat de perceelsscheiding niet op de kadastrale erfgrans is gelegen. Bovendien is de enige strijdigheid*

met betrekking tot de afstand van de recreatiewoning tot de perceelsgrens, gelegen in de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, en niet met de achterste perceelsgrens die grenst aan het perceel van reclamant. Bovendien hebben de zijdelingse burens geen bezwaar tegen deze afstand. Ook is niet gebleken dat reclamant hinder ondervindt van deze afwijking tot de zijdelingse perceelsgrens.

- b) *Reclamant merkt terecht op dat aan of bij een recreatiewoning geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Op de tekening aangegeven vergunningsvrije bouwwerken, behoren bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, de woning. Dit blijkt ook uit de tekening.*
- c) *Omdat een recreatiewoning niet als vergunningsvrij bouwwerk kan worden aangemerkt en gelet op de reeds aanwezige bebouwing en de bestemmingsplanregel, hebben wij geoordeeld dat de aanvraag alleen kan worden toegestaan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo. Als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is, dan pas kan de vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo worden geweigerd.*

Bij de beoordeling voor toepassing van deze bevoegdheid, is naast het planologisch recht uit het voorgaande bestemmingsplan, meegewogen wat de maximale bebouwingmogelijkheden zijn van het perceel. Dit is gelet op de mogelijkheden krachtens het Bor (vergunningsvrij bouwen), meer dan wat op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.

Op grond van bijlage II van het Bor, artikel 2, lid f onder 2 mag in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100m² en kleiner of gelijk aan 300m² vergunningsvrij, 50m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m² worden bebouwd. Bij de berekening van deze oppervlakte worden reeds aanwezige vergunde bouwwerken meegeteld. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie nog een deel gesloopt moet worden.

Voor het perceel Dokter van Peltlaan 43 is het bebouwingsgebied 291m². Hieruit volgt dat op het perceel 88,20m² (50m² + 38,20m²) vergunningsvrij gebouwd mag worden. De totaal aanwezige erfbebouwing inclusief de recreatiewoning bedraagt 88,2m²:

- aanbouw achter woning 29,58m²;*
- bijkeuken 14,43m²;*
- recreatiewoning 36,54m²;*
- berging 7,67m²;*

De bebouwing voldoet hiermee aan de maximaal toegestane oppervlakte voor vergunningsvrij bouwen. Hieruit volgt dat wij ruimtelijk gezien geen bezwaar hebben tegen de hoeveelheid bebouwing. Reclamant wordt hierdoor niet benadeeld omdat dit krachtens bijlage II van het Bor vergunningsvrij is toegestaan.

- d) *In het ontwerpbesluit hebben wij de recreatiewoning niet als bijgebouw aangemerkt. Dit is het gevolg van de uitspraak van de Afdeling. In navolging van de uitspraak van de Afdeling hebben wij besloten de uitgebreide procedure te doorlopen (artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 van de Wabo en besloten om alsnog vergunning te verlenen.*

- e) *Uitgangspunt bij de beoordeling is dat bestaande planologische rechten niet worden ingeperkt. Zie ook reactie onder 2.1.*
- f) *In onze reactie onder 2.6 is gemotiveerd aangegeven waarom een afwijking van de goothoogte toelaatbaar is.*
- g) *In onze reactie onder 2.10 is aangegeven dat geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Op de vergunningstekening is aangegeven dat de achtergevel een WBDO (weerstand tegen brandoverslag en doorslag) heeft van 60 minuten.*

4. Afweging

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

Het college is van oordeel dat de belangen van de reclamanten, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

Wel zal naar aanleiding van de zienswijze zoals hiervoor genoemd onder 2.3, figuur.2.1. in de ruimtelijke onderbouwing worden aangepast.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijze er niet toe heeft geleid dat het college een ander standpunt inneemt ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar oordeel van het college 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.

Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Noord-Holland.

CRITERIA 'VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN'

Bor, Bijlage II, ingangsdatum 01.11.2014:

berekening Bebouwingsgebied:

- achtererfgebied: meting via digitale kadastertekening = 340,85 m²
- minus oorspronkelijk hoofdgebouw: 6,20 x 8,04 m¹, zie bouwtekening = 49,85 m²
 - de erker aan de voorzijde valt niet onder het hoofdgebouw.

= Bebouwingsgebied: = 291,00 m² +

hoofdstuk II, artikel 2, lid f2;

- in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner of gelijk aan 300 m²:
- 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m².
- in dit geval is het bebouwingsgebied 291,00 m²;
- totaal mag er: 50 m² + 38,20 m² = 88,20 m² vergunningsvrij gebouwd worden!

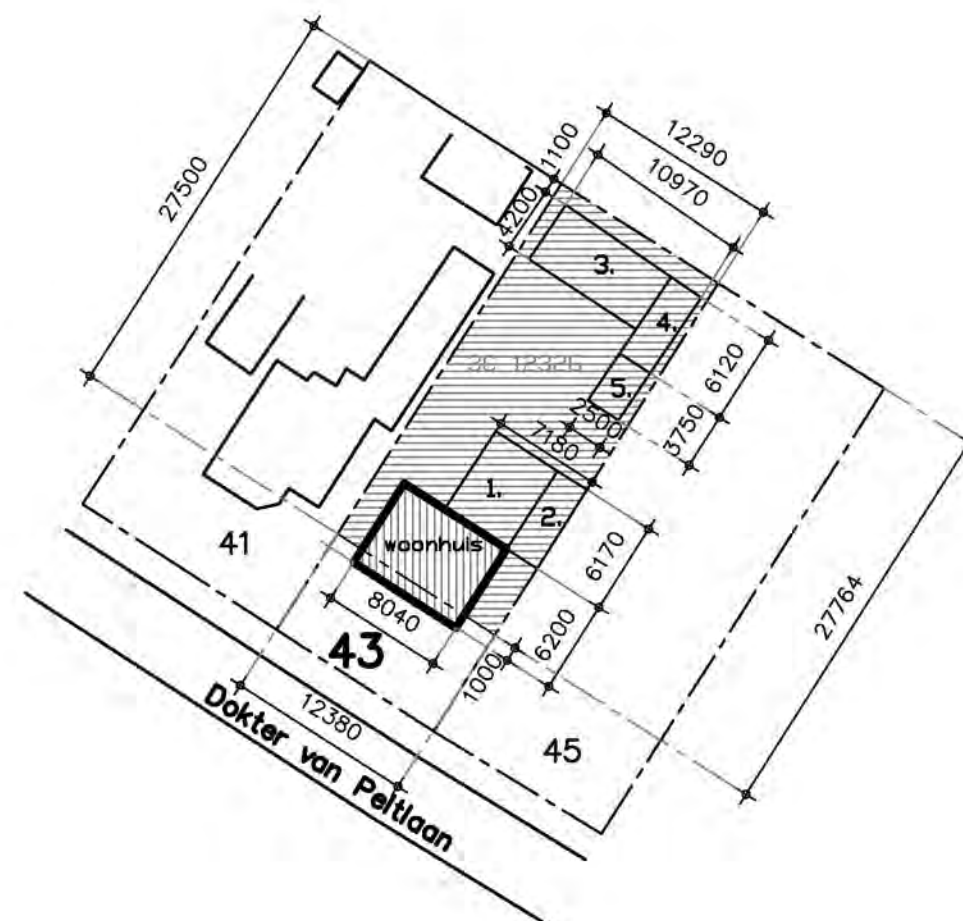
AANWEZIGE BEBOUWING IN BEBOUWINGSGEBIED:

- 1. aanbouw achter woning: 4,89 x 6,17 m¹ = 30,17 m²;
- 2. bijkeuken (vroegere carport): 2,34 x 6,17 m¹ = 14,43 m²;
- 3. recreatiewoning: 4,20 x 8,70 m¹ = 36,54 m²;
- 4. berging: (2,27 x 4,20 m¹) + (2,50 x 1,90 m¹) = 14,28 m²;
- 5. overkapping: 2,50 x 3,75 m¹ = 9,37 m².

totaal aanwezige bebouwing: 104,79 m²

maximaal toegestane bebouwing: 88,20 m²

totaal te slopen: 16,10 m²



arcering Bor, Bijlage II



oorspronkelijk hoofdgebouw: 49,85 m²
geheel passend binnen bouwvlak bestemmingsplan.



bebouwingsgebied:
= achtererfgebied minus hoofdgebouw

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen NH

Nummer: 2014.00019

Datum: 18 Oktober 2016

Namens het College
juridisch medewerker vergunningen

Rauw



ontwerphuis
dick kooij

Joke Smitstraat 91
1862 DE Bergen NH
telefoon: 072-5818052
mobiel: 06-30062257
info@ontwerphuisdickkooij.nl
www.ontwerphuisdickkooij.nl

werk:

i.o.v.

onderwerp:

onderlegger: digitaal bestand van Kadaster!

gewijzigd: C
02.03.2016

aanpassen bestaande bebouwing op achtererf, Dr. van Peltlaan 43, 1861 KB Bergen

dhr. M. Padmos, Dr. van Peltlaan 43, 1861 KB Bergen NH, , tel. 072-5818941

situatie – Bebouwingsgebied

schaal: 1:500

datum: 24.10.2013

blad: 01



situatie

BESTAAND

gemeente: Bergen NH
plaats: Bergen NH
sectie C nr. 1232
schaal 1:500

totaal aanwezige bebouwing, zie blad 01: 104,79 m²
 maximaal toegestane bebouwing: 88,20 m²

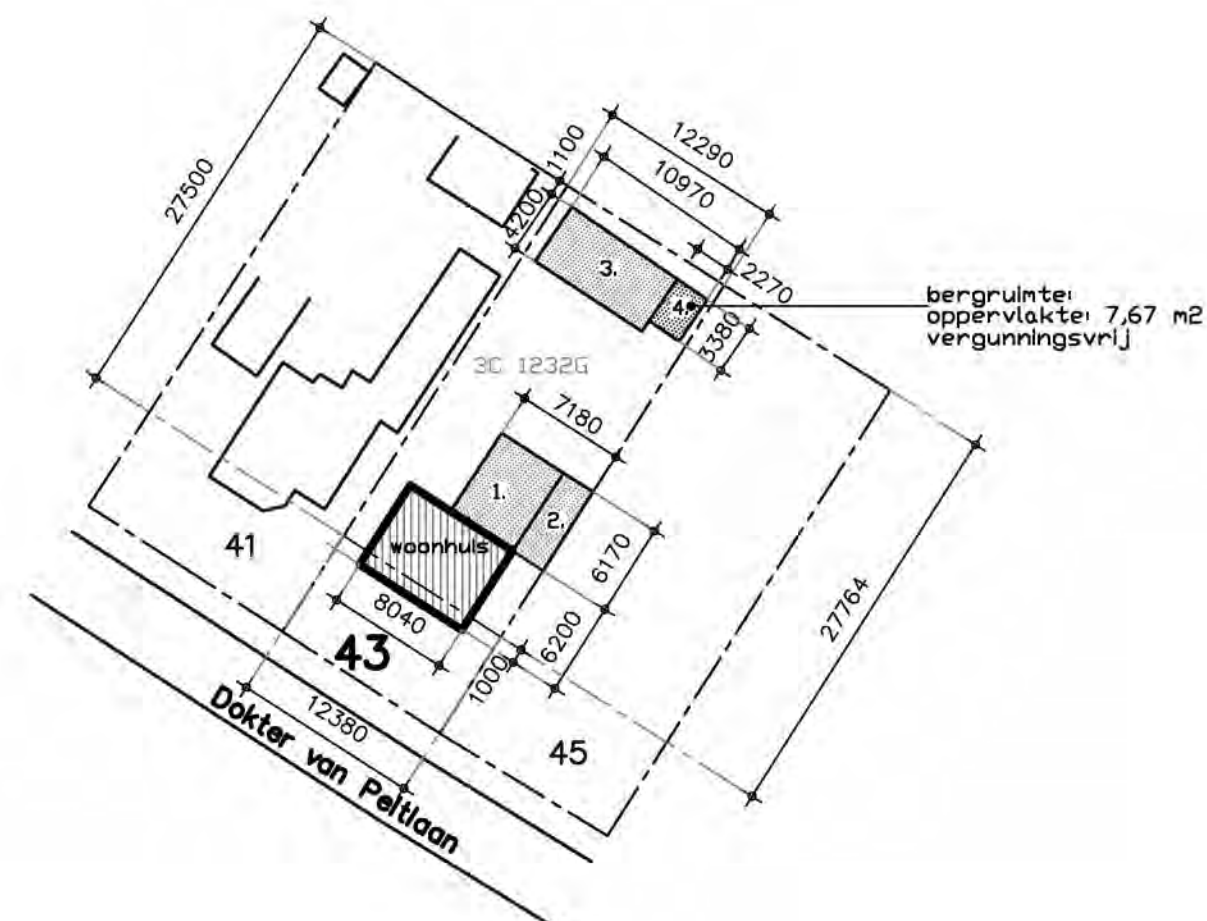
totaal te slopen: 16,10 m²

- 4. gedeelte van de bestaande berging wordt gesloopt;
- 5. bestaande overkapping wordt geheel gesloopt;
- er is géén sloopmelding noodzakelijk: minder dan 10 m³ afval en gebouwd na 1994: er is ook géén asbestinventarisatierapport nodig.

DEFINITIEVE BEBOUWING IN BEBOUWINGSGEBIED:

1. aanbouw achter woning: 4,79 x 6,17 m¹ = 29,56 m²;
 2. bijkeuken (vroegere carport): 2,34 x 6,17 m¹ = 14,43 m²;
 3. recreatiewoning: 4,20 x 8,70 m¹ = 36,54 m²;
 4. berging: 2,27 x 3,38 m¹ = 7,67 m²;

totaal aanwezige bebouwing: 88,20 m²
 bebouwing voldoet hiermee aan het maximaal te bebouwen bebouwingsgebied!



gemeente: Bergen NH
 plaats: Bergen NH
 sectie C nr. 1232
 schaal 1:500

onderlegger: digitaal bestand van Kadaster!

gewijzigd: C
 02.03.2016

aanpassen bestaande bebouwing op achtererf, Dr. van Peltlaan 43, 1861 KB Bergen

Dr. van Peltlaan 43, 1861 KB Bergen NH, , tel. 072-5818941

situatie – Nieuw

schaal: 1:500

datum: 24.10.2013

blad: 02



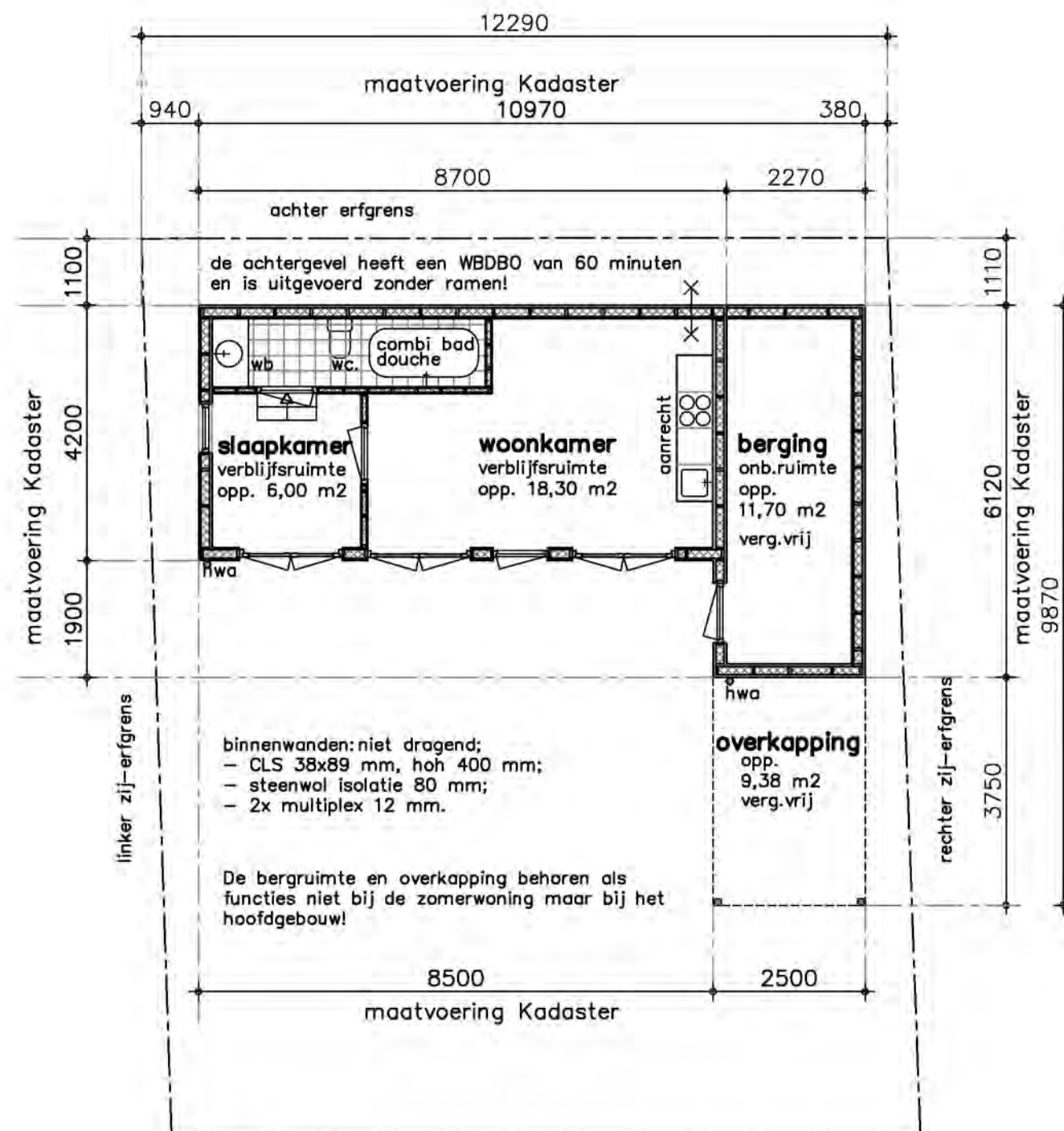
ontwerphuis
 dick kooij

Joke Smitstraat 91
 1862 DE Bergen NH
 telefoon: 072-5818052
 mobiel: 06-30062257
 info@ontwerphuisdickkooij.nl
 www.ontwerphuisdickkooij.nl

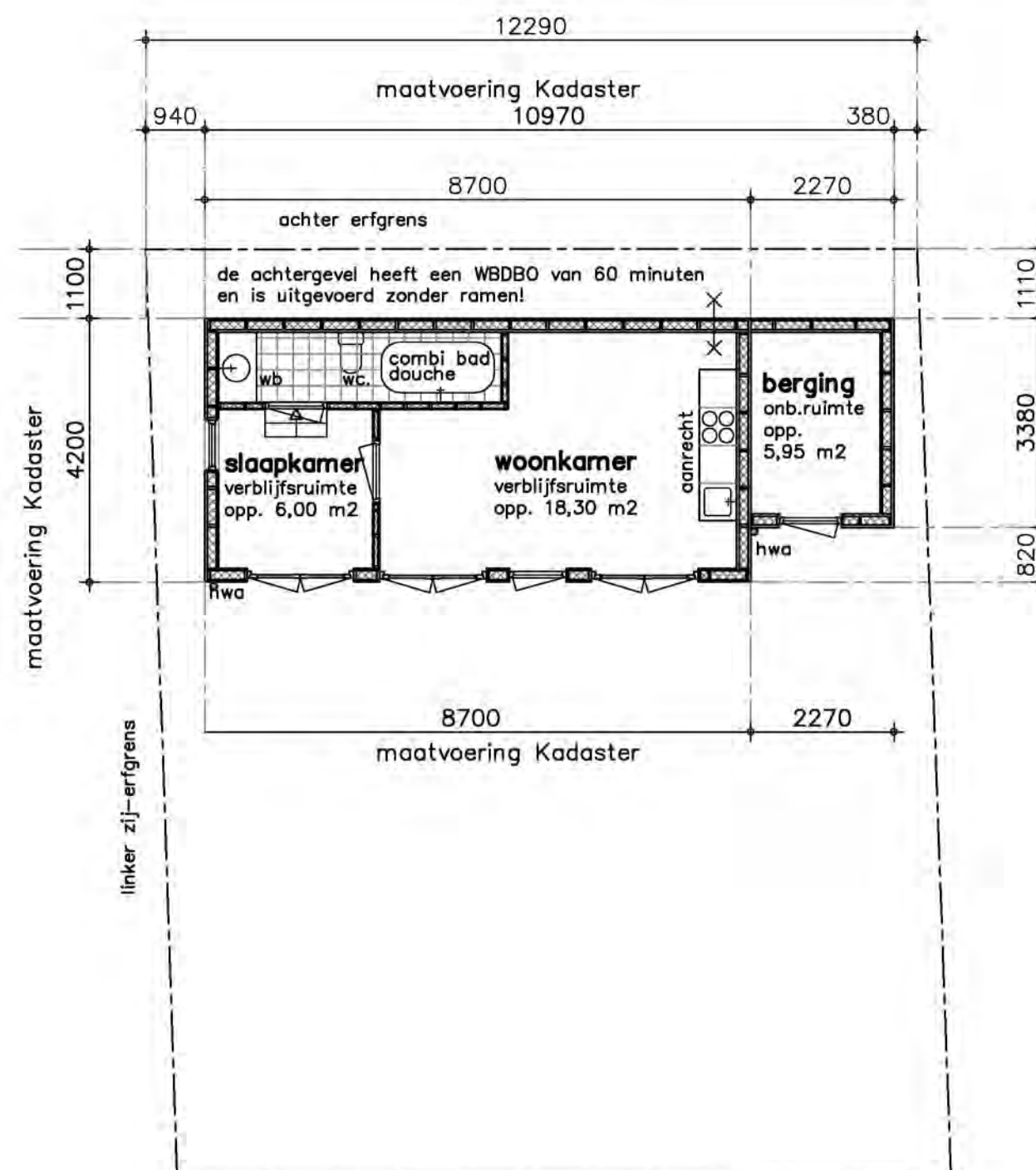
werk:

i.o.v.

onderwerp:

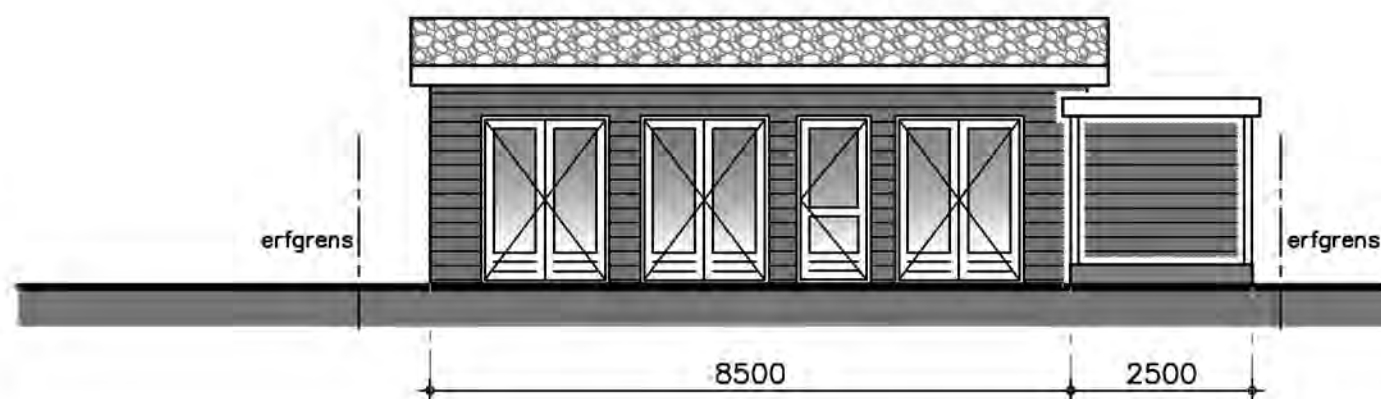


beganegron - bestaand

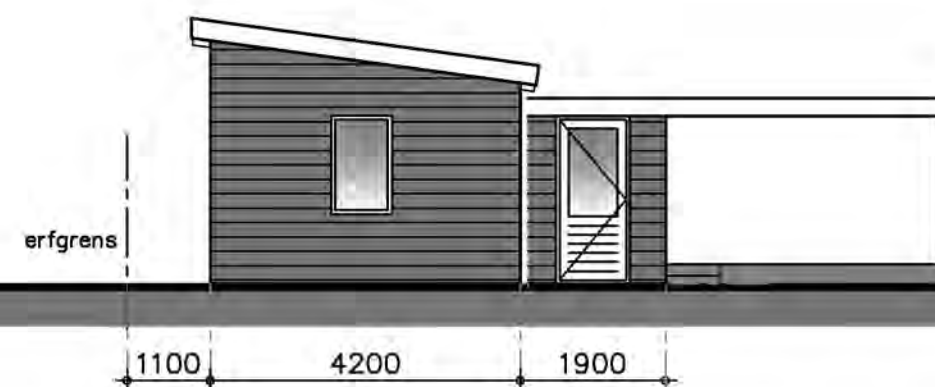


beganegron - nieuw

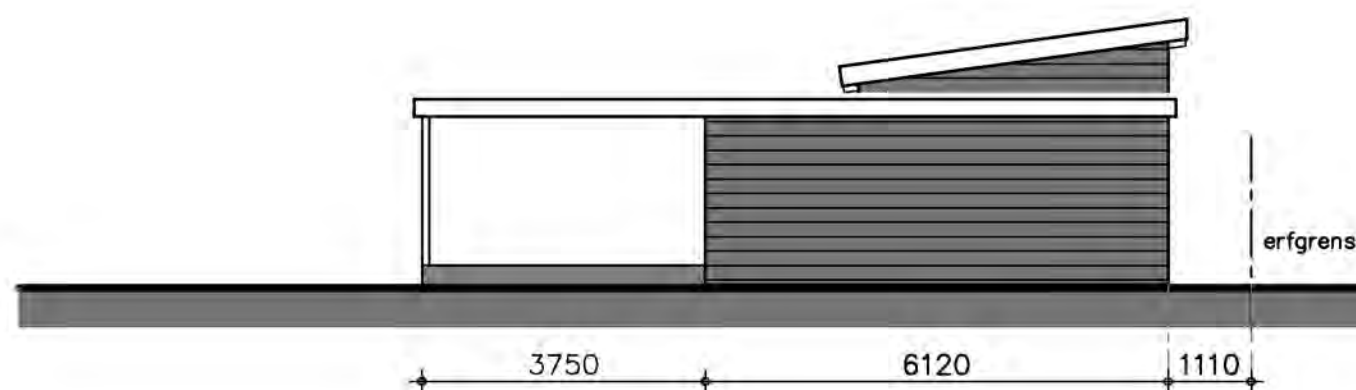




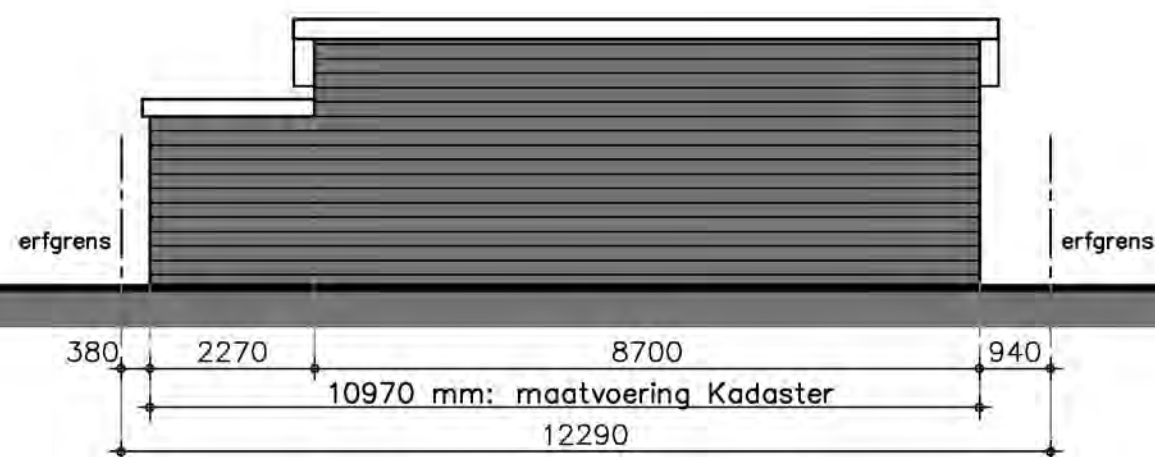
voorgevel – bestaand



linker zijgevel – bestaand



rechter zijgevel – bestaand



achtergevel – bestaand

materialen en kleuren:

– gevels:	horizontale houten delen,	zwart;
– plint:	metselwerk,	bruin;
– kozijnen:	merantie,	wit;
– ramen:	merantie,	wit;
– deuren:	merantie,	wit;
– boeidelen:	garantplex 19 mm,	wit;
– dakrand:	zinken kraal	grijs;
– dakbedekking:	sedum begroeiing	groen.

gewijzigd: C

02.03.2016



ontwerphuis
dick kooij

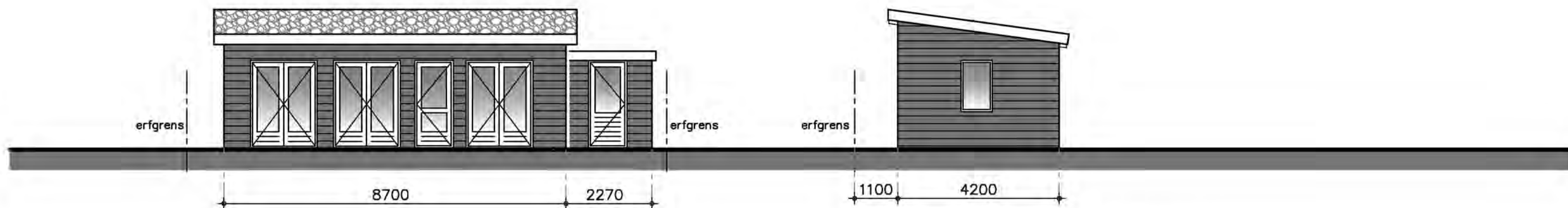
onderwerp:

Gevels – Bestaand

schaal:
1:100

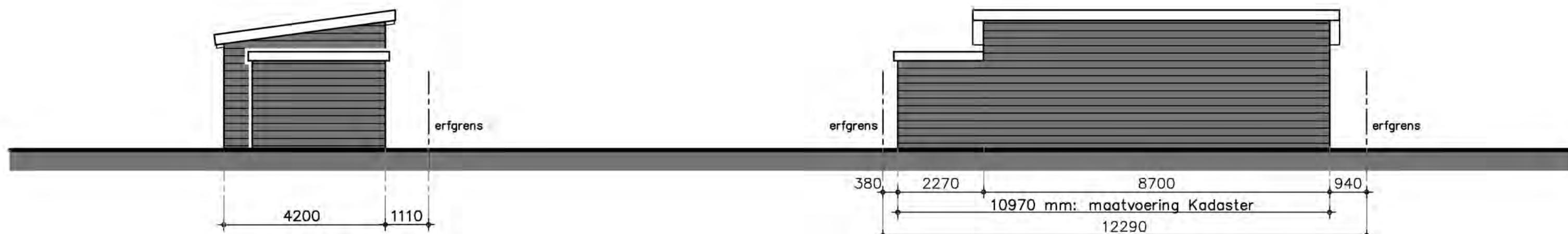
datum:
24.10.2013

blad:
04



voorgevel – nieuw

linker zijgevel – nieuw



rechter zijgevel – nieuw

achtergevel – nieuw

materialen en kleuren:

– gevels:	horizontale houten delen,	zwart;
– plint:	metselwerk,	bruin;
– kozijnen:	merantie,	wit;
– ramen:	merantie,	wit;
– deuren:	merantie,	wit;
– boeidelen:	garantplex 19 mm,	wit;
– dakrand:	zinken kraal	grijs;
– dakbedekking:	sedum begroeiing	groen.

gewijzigd: C
02.03.2016



ontwerphuis
dick kooij

onderwerp:

Gevels – Nieuw

schaal:
1:100

datum:
24.10.2013

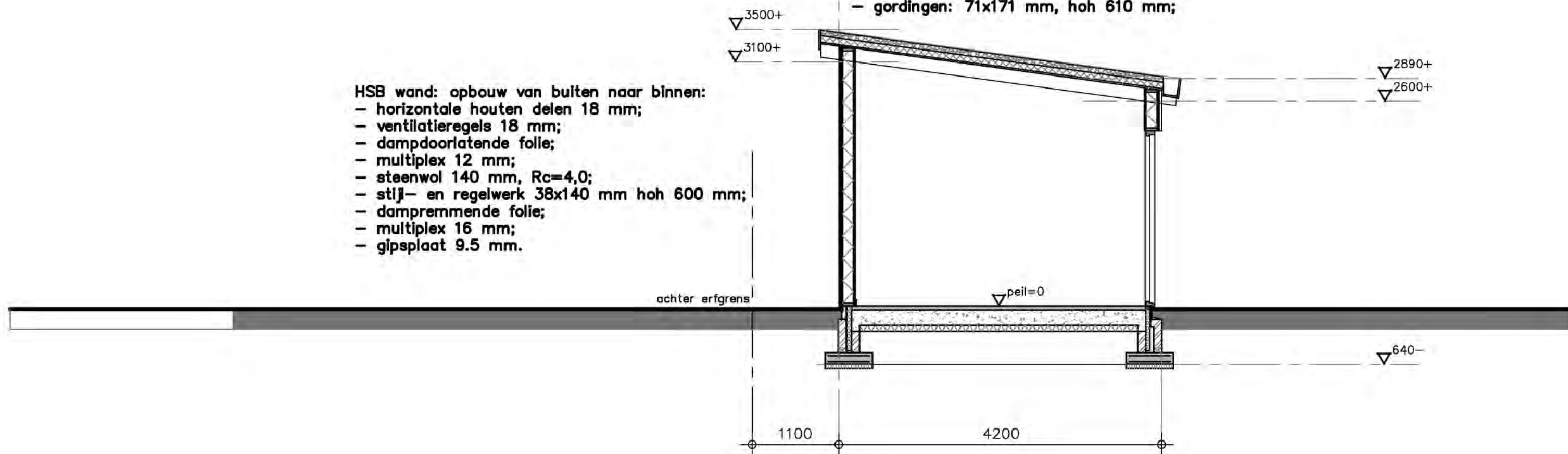
blad:
05

HSB wand: opbouw van buiten naar binnen:

- horizontale houten delen 18 mm;
- ventilatieregels 18 mm;
- dampdoorlatende folie;
- multiplex 12 mm;
- steenwol 140 mm, $R_c=4,0$;
- stijl- en regelwerk 38x140 mm hoh 600 mm;
- dampremmende folie;
- multiplex 16 mm;
- gipsplaat 9.5 mm.

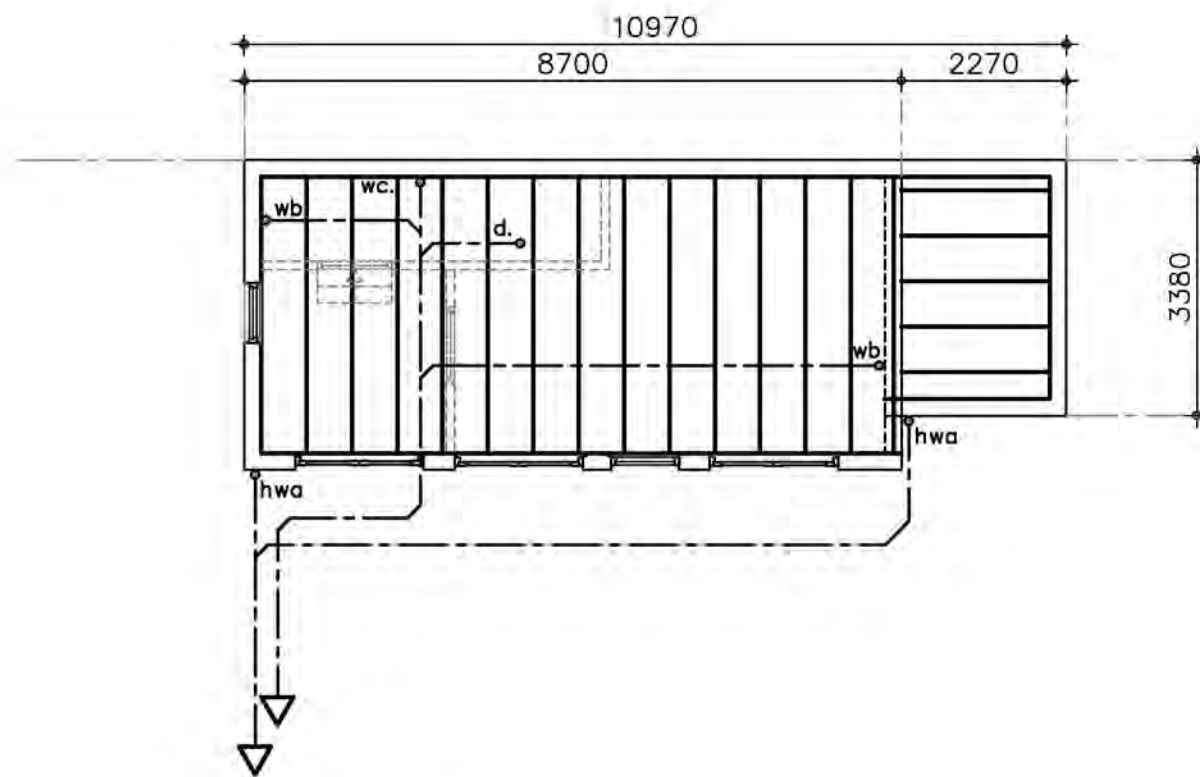
dakconstructie:

- sedum dakbegroeiing;
- geïsoleerde dakplaat $R_c= 3,5$;
- gordingen: 71x171 mm, hoh 610 mm;



hoogtedoorsnede – bestaand





Riolering:
HWA naar bestaande HWA riolering;
DWA naar bestaande DWA riolering.

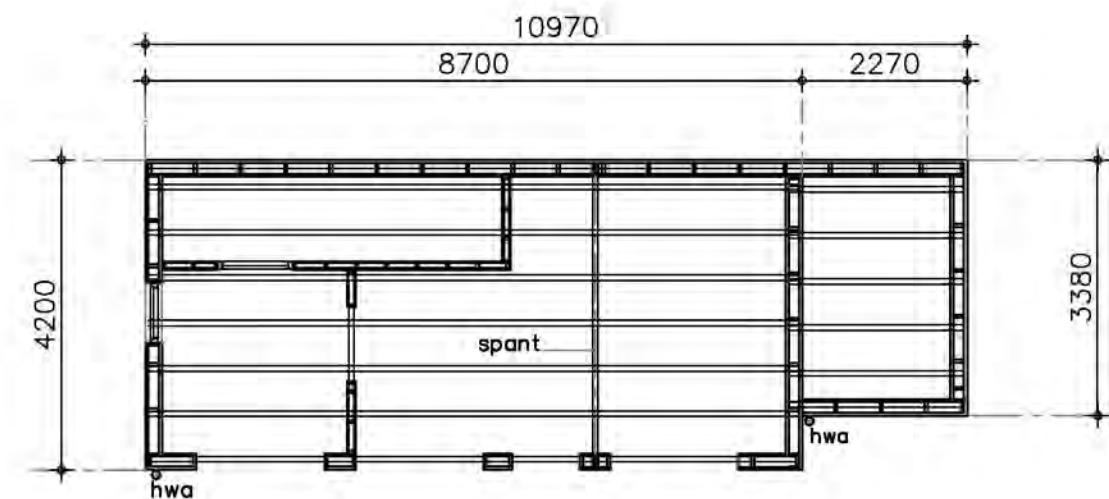
fundering—beganegrondvloer — bestaand

voorschriften volgens V.B.T. '86 en V.B.U. '88 NEN 6720

betonkwaliteit	B25
cementsoort	hoogovencement A
milieuklasse	2
konsistentiegebied	3
betonstaalkwaliteit	FeB 500
dekking	35 mm.

PS. combinatievloer Rc. min 3.50

- druklaag 40 mm.
- wapeningsnet in druklaag:
ø5—250 # FeB 500;



kapplan — huidig

zomerwoning:

- spant: 71x171 mm;
- gordingen: 71x171 mm, hoh 610 mm;
- geïsoleerde dakplaat:
 - multiplex 19 mm;
 - PUR isolatie 80 mm. Rc=3,5;
- dakbedekking: sedum begroeiing

Berging:

- balklaag: 71x171 mm, hoh 610 mm;
- geïsoleerde dakplaat:
 - multiplex 19 mm;
 - PUR isolatie 80 mm, Rc=3,5.
- dakbedekking: derbigum 4 mm.



ontwerphuis
dick kooij

gewijzigd: C
02.03.2016

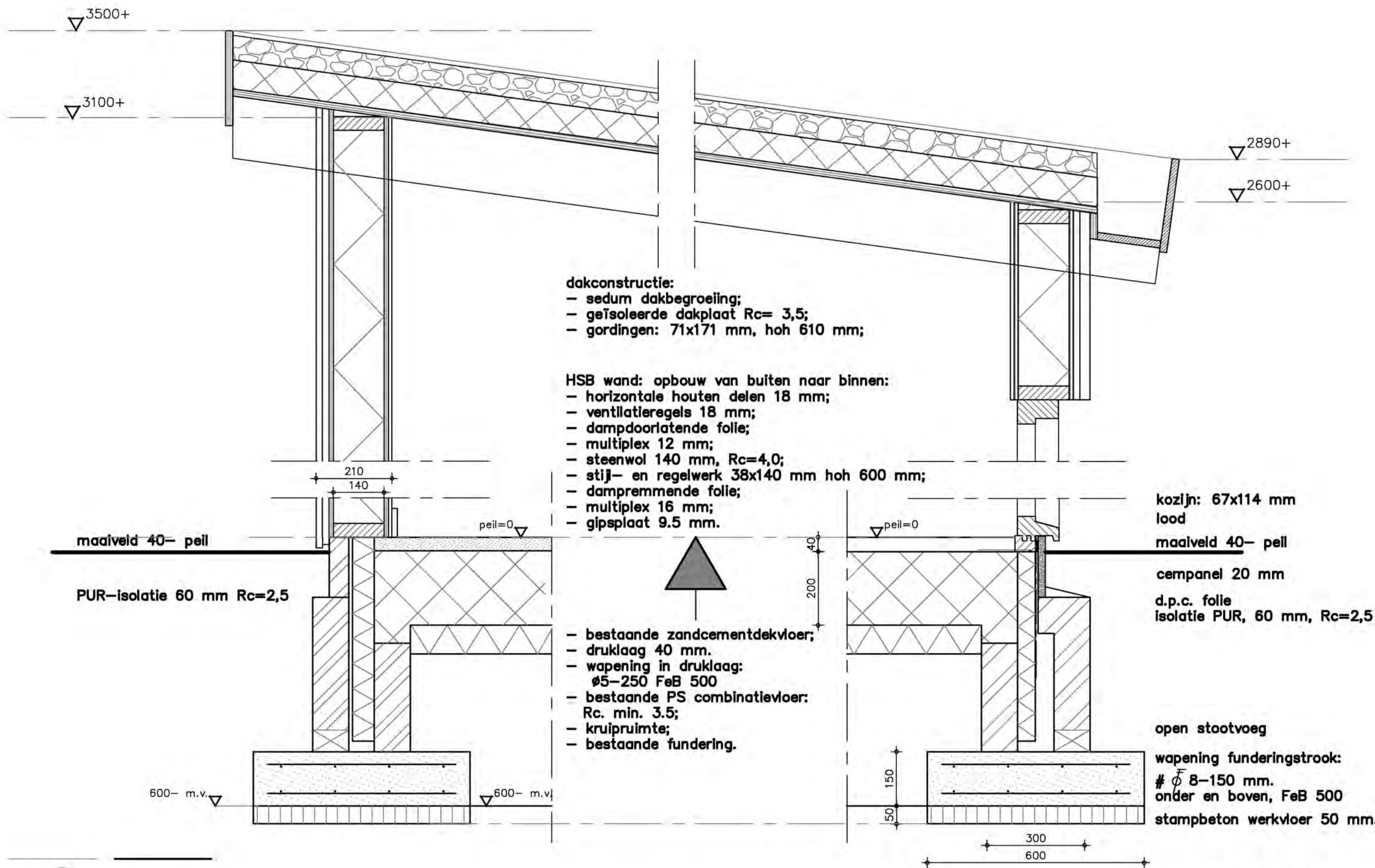
onderwerp:

constructie

schaal:
1:100

datum:
24.10.2013

blad:
07



ontwerphuis
dick kooij

onderwerp:

details

nieuw

schaal:

1:10

gewijzigd: C
02.03.2016

datum:
24.10.2013

blad:

08

BERGEN NH.
Dokter van Peltlaan 43
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen NH

Nummer: 2014.00019

Datum: 18 Oktober 2016

Namens het College
juridisch medewerker vergunningen



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bergen NH.

Dokter van Peltlaan 43

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

401128.20160509

projectleider:

Mevr. I. de Feijter

Auteur:

D.J.E.M. Gooijers Msc.

planstatus

datum:

16-06-2016 definitief



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	9
2.1	Bestaande en beoogde situatie	9
2.2	Ruimtelijke inpasbaarheid	11
Hoofdstuk 3	Beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid	15
3.1	Toetsing aan beleidskaders	15
3.2	Toetsing aan milieutechnische aspecten	16
3.3	Uitvoerbaarheid	16
Bijlage 1	Milieutechnische aspecten	

Hoofdstuk 1 Inleiding

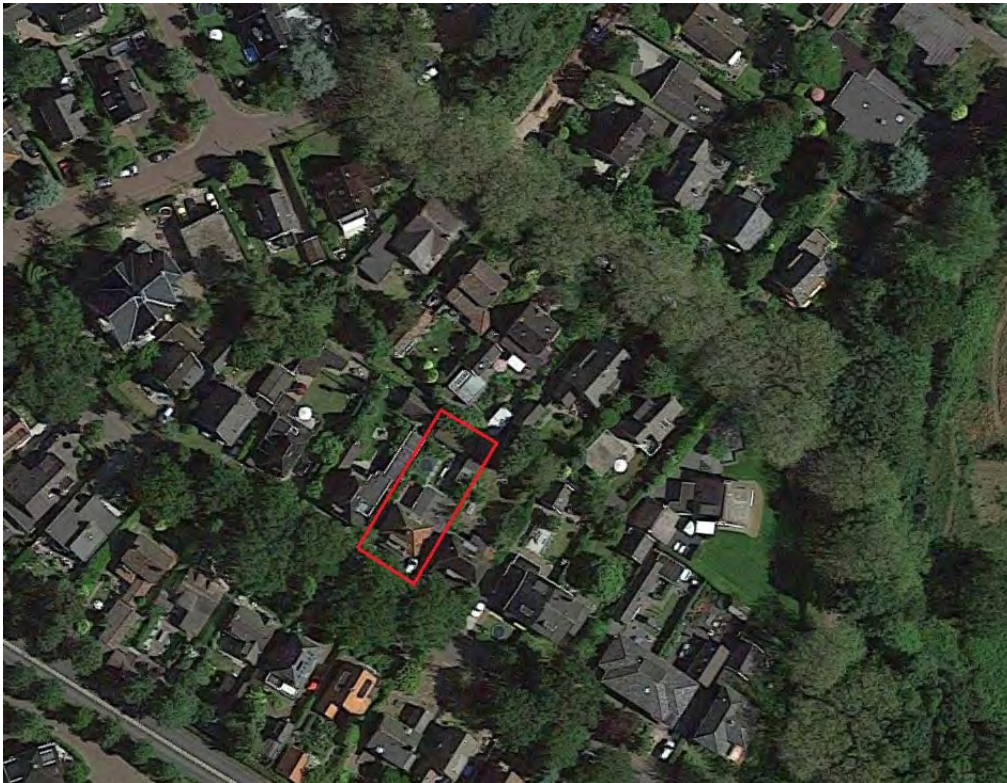
1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Dokter van Peltlaan 43 te Bergen bevindt zich, achter de woning, tevens een pand in gebruik als recreatiewoning. Nadat door omwonenden een verzoek tot handhaving is ingediend tegen het gebruik van het pand als recreatiewoning, heeft de gemeente Bergen NH. een omgevingsvergunning verleend voor legalisatie. Eén omwonende heeft vervolgens bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning, in verband met strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan. De rechtbank heeft de bezwaarmakers gelijk gegeven en de gemeente opgedragen een nieuw besluit op de aanvraag omgevingsvergunning te nemen. Deze uitspraak is nogmaals bevestigd in een hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Om alsnog een positief besluit te kunnen nemen op de aanvraag omgevingsvergunning, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid, vastgesteld op 24 maart 2009. De gemeente Bergen NH. heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Een voorwaarde hiervoor is dat de aanwezigheid van de recreatiewoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet aangetoond worden in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

In figuur 1.1. is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied betreft het perceel Dokter van Peltlaan 43, waar naast de woning ook een recreatiewoning gelegen is met het adres Dokter van Peltlaan 43S. Het perceel is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Bergen en wordt omringd door woningen. Op circa 100 meter ten oosten van het projectgebied ligt Landgoed de Haaf.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied bij benadering (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid, vastgesteld op 24 maart 2009. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van dit plan ter plaatse van het projectgebied, met in groen de locatie van de recreatiewoning.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met in groen de locatie van de recreatiewoning (bron: gemeente Bergen NH.)

Ter plaatse van het perceel Dokter van Peltlaan 43 gelden de bestemmingen 'Wonen-2(a)' en 'Tuin'. De recreatiewoning is gelegen ter hoogte van de gronden met de bestemming 'Wonen-2(a)'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak geplaatst te worden. De oppervlakte van het hoofdgebouw mag, ter plaatse van de aanduiding '(a)', ten hoogste 120 m² bedragen. Ten behoeve van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn er tevens regels gesteld voor wat betreft hoogte, locatie en oppervlakte. Daarbij geldt dat het verboden is bijgebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, te gebruiken of te laten gebruiken als slaapgelegenheid.

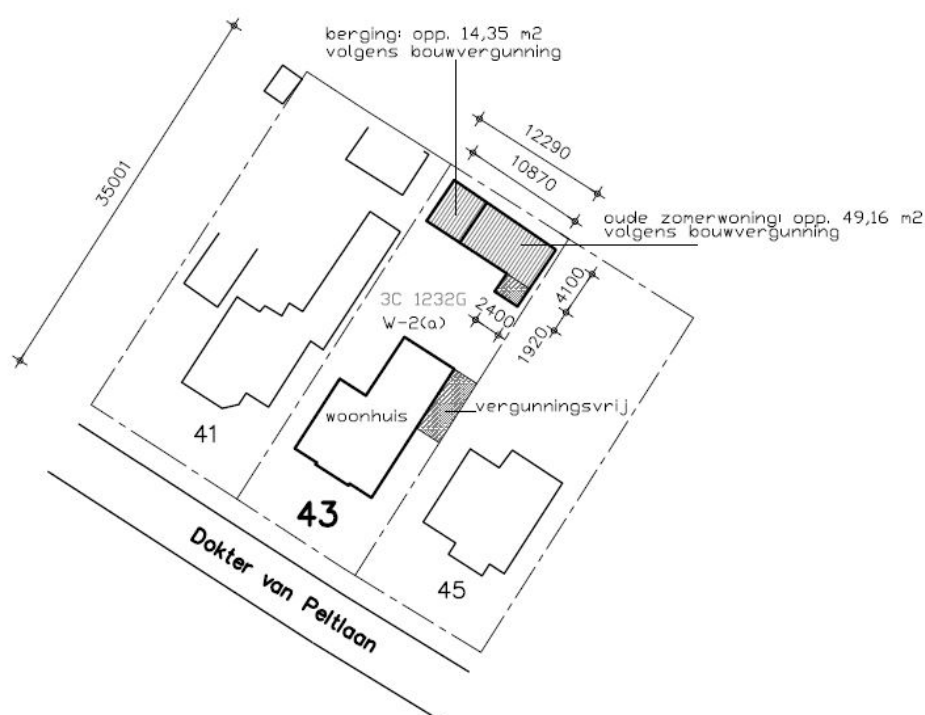
Alleen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)' is één recreatiewoning toegestaan per perceel. Een recreatiewoning is bedoeld om uitsluitend gebruikt te worden door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft. Een recreatiewoning mag daarnaast niet permanent bewoond worden.

Ter plaatse van het perceel Dokter van Peltlaan 43 is per abuis geen aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Een nadere uitleg hierover volgt in hoofdstuk 2. Het pand dat momenteel gebruikt wordt als recreatiewoning valt daarmee onder de gebruiksregeling ten aanzien van bijgebouwen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Bestaande en beoogde situatie

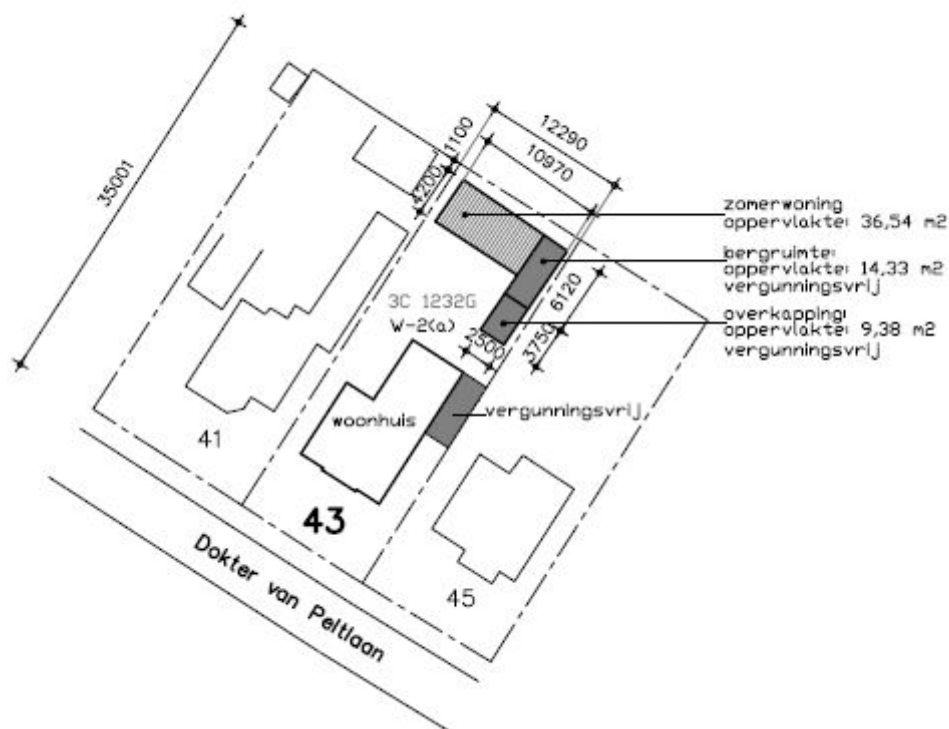
Tot 2011 heeft er achter de woning op het perceel aan de Dokter van Peltlaan 43 een zogenaamde zomerwoning gestaan. Een zomerwoning was van oorsprong weliswaar bestemd voor het gebruik door de bewoners van de woning op het bijbehorende erf en was toelaatbaar op basis van de bepalingen van het voorgaande bestemmingsplan (bestemmingsplan Bebouwde Kom). Echter, sinds jaar en dag worden zomerhuizen in Bergen verhuurd aan derden. Vandaar dat de gemeente Bergen NH. heeft besloten de term zomerwoning te vervangen door recreatiewoning. De zomerwoning op het perceel was in gebruik door de vorige eigenaar, werd daarnaast ruim 20 jaar verhuurd en was voorzien van diverse voorzieningen zoals keuken, slaapkamer, toilet en badkamer.



Figuur 2.1. Locatie voormalige zomerwoning inclusief berging (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

Per abuis is het betreffende perceel niet voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)' bij de overgang naar het bestemmingplan Bergen Dorpskern-Zuid. Voor omliggende percelen in de omgeving waarvan sprake was van een vergelijkbare situatie is deze aanduiding wel opgenomen.

In 2011 is de zomerwoning gesloopt. Vervolgens is een nieuw pand gerealiseerd, geheel op de bestaande fundering. Er vanuit gaande dat de gronden ook bestemd zouden zijn ten behoeve van een recreatiewoning / het gebruik onder het zogenaamde overgangsrecht zou vallen, is het betreffende pand in gebruik genomen als recreatiewoning. Daarbij zijn tevens opnieuw voorzieningen aangebracht zoals een slaapkamer, badkamer en keuken.



Figuur 2.2 Locatie bestaande recreatiewoning inclusief berging en overkapping (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

De eigenaren van het perceel Dokter van Peltlaan 43 willen gebruik blijven maken van het gebouw als recreatiewoning. Omdat de hoeveelheid bebouwing in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het perceel momenteel meer is dan de toegestane hoeveelheid op basis van het bestemmingsplan worden de overkapping en een gedeelte van de berging gesloopt. Omdat de recreatiewoning daarnaast voor wat betreft uiterlijke verschijningsvorm (waaronder kapvorm), afstand tot de zijdelingse perceelgrens en voor wat betreft het gebruik niet geheel past binnen de kaders van het bestemmingsplan dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Dit kan alleen als de recreatiewoning zowel ruimtelijk, beleidsmatig als milieutechnisch passend is.

In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van de recreatiewoning, hoofdstuk 3 met bijbehorende paragrafen gaan verder in op de inpasbaarheid vanuit beleidsmatig en milieutechnisch oogpunt.

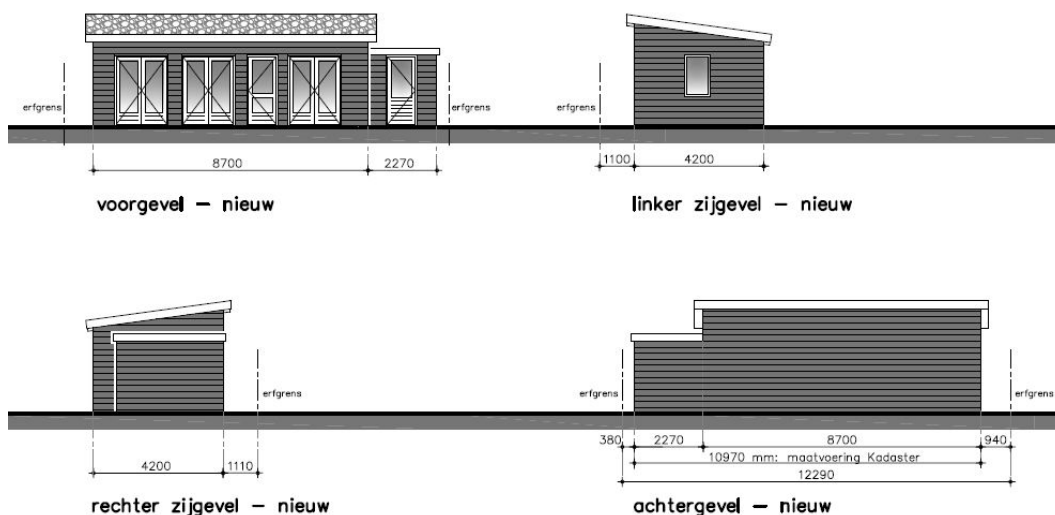
2.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

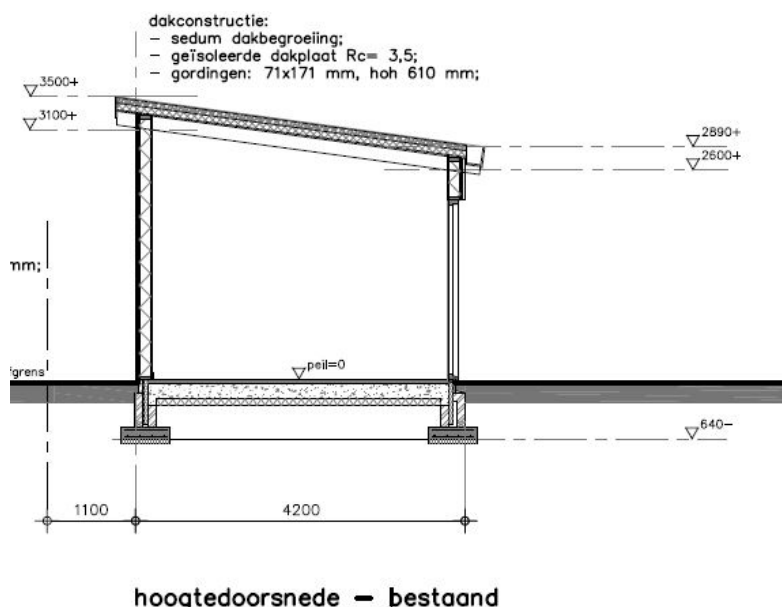
In de gehele gemeente Bergen komen op particuliere erven recreatiewoningen voor. Over het algemeen betreft het geen planmatig (in een specifieke stedenbouwkundige context) gerealiseerde recreatiewoningen, maar verschillende particuliere initiatieven. Met deze particuliere recreatiewoningen werd ingespeeld op de in de vorige eeuw toenemende interesse van de recreant voor de vroegere gemeenten Schoorl, Bergen en Egmond.

Zoals zichtbaar in figuur 1.2 zijn er diverse percelen in de directe omgeving voorzien van een aanduiding 'recreatiewoning (rw)'. Aangenomen kan worden dat deze recreatiewoningen reeds aanwezig zijn dan wel gebouwd mogen worden. Het perceel aan de Dokter van Peltlaan 43 is voor wat betreft grootte en ligging niet anders dan bovengenoemde percelen. Bovendien heeft in het verleden op dezelfde locatie een zomerwoning gestaan. Een recreatiewoning op deze locatie is daarmee als ruimtelijk inpasbaar te beschouwen.

In het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid zijn enkele regels opgenomen ten aanzien van recreatiewoningen. Deze regels zijn algemene regels ten aanzien van recreatiewoningen zoals de gemeente Bergen NH. ze hanteert (zie paragraaf 3.1). Zo dienen recreatiewoningen op ten minste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Daarnaast mag de oppervlakte per recreatiewoning niet meer bedragen dan 50 m² en geldt voor vrijstaande recreatiewoningen dat de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 5 meter mag bedragen. Tot slot moet de afstand van een recreatiewoning tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 meter bedragen.

Figuur 2.3 geeft inzicht in de situatie van de recreatiewoning na sloop van de overkapping en gedeeltelijke sloop van de berging. Te zien is dat de recreatiewoning voor wat betreft locatie en afmetingen grotendeels past bij het gestelde in het bestemmingsplan. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen worden niet gehaald en bedraagt minder dan 2 meter (zie figuur 2.2). Dit is een vanuit het verleden gegroeide situatie die inmiddels al enkele tientallen jaren zo is, de voormalige zomerwoning stond immers op dezelfde locatie. Daarnaast dient slechts rekening gehouden te worden met een afstand van 1 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in het geval van een vrijstaand bijgebouw of bij panden op percelen met een breedte van minder dan 15 meter. Het betreffende perceel is 12,30 meter breed en aan de afstand van 1 meter wordt grotendeels voldaan. Er vindt dus slechts een beperkte overschrijding plaats van wat op dit moment toelaatbaar is.





Figuur 2.3 Bestaande recreatiewoning na sloop overkapping en gedeeltelijke sloop berging inclusief hoogtematen (bron: Ontwerphuis Dick Kooij)

De recreatiewoning is voorzien van een lessenaarsdak, wat niet toegestaan is vanuit het bestemmingsplan. Voor het bepalen van de goothoogte wordt over het algemeen het punt genomen waar de gevel het dakvlak snijdt. In dat geval zou ter plaatse van de hoogste zijde van het pand de goothoogte van 3 meter worden overschreden. In het geval van een lessenaarsdak wordt er vaak echter gesproken van een bouwhoogte ter plaatse van het punt waar de hoogste gevel het dakvlak snijdt. De locatie van de feitelijke goot is dan de locatie waar de goothoogte gemeten wordt. In dat geval zou het pand passen binnen de gestelde maatvoering (3 meter goothoogte en 5 meter bouwhoogte). Op welke wijze ook gemeten wordt, ruimtelijk gezien heeft de recreatiewoning door de hoogte van 3,5 meter een mindere ruimtelijke impact dan wanneer het pand op enige punt opgetrokken zou worden tot de 5 meter die toelaatbaar is vanuit het bestemmingsplan.

Om eventuele overlast naar direct omwonenden te beperken tijdens het verblijf in de recreatiewoning, is de woning aan de achterzijde en de zijgevels waar mogelijk niet voorzien van ramen zodat eventuele geluidsoverlast beperkt wordt en er geen aantasting van de privacy van omwonenden is. Verder is de recreatiewoning voorzien van een sedumdak. Naast dit sedumdak zorgt de omliggende beplanting (in combinatie met de schutting) ervoor dat het zicht op de recreatiewoning beperkt is en dat de recreatiewoning opgaat in de groene omgeving van de achtertuinen. Enkele foto's van de bestaande recreatiewoning (dus zonder sloop van de overkapping en gedeeltelijke sloop van de berging) zijn weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Bestaande recreatiewoning ingepast

Conclusie

Recreatiewoningen zijn veelvoorkomend bij percelen in de gemeente Bergen. De betreffende recreatiewoning voldoet grotendeels aan de maatvoering zoals omschreven in het bestemmingsplan en zoals algemeen geldend in Bergen. Er wordt in principe slechts afgeweken van de beleidslijn voor wat betreft afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen, hoogte en kapvorm. Omdat er in het verleden echter op dezelfde locatie een zomerwoning heeft gestaan en de recreatiewoning daarnaast zo is uitgevoerd dat er zo min mogelijk zicht op is en overlast van kan ontstaan, wordt gesteld dat de recreatiewoning zoals qua bouw als gebruik ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid

3.1 Toetsing aan beleidskaders

De aanwezigheid van de recreatiewoning dient getoetst te worden aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Bergen NH.

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit op Rijksniveau. Er is sprake van een hoog abstractieniveau: de visie richt zich alleen op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en de waterveiligheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de SVIR geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden.

Toetsing

Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen sprake van strijd met het SVIR en het Barro, beiden gekenmerkt wordt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de recreatiewoning ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid. Er is daarnaast geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het Rijksbeleid staat het gebruik van het pand als recreatiewoning niet in de weg.

3.1.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland heeft haar plannen, toekomstbeelden en ambities voor de komende drie decennia vastgelegd in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' (inclusief herzieningen). Ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid staan hierbij centraal. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) worden voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door de Rijksoverheid bij de provincies zijn neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Het gaat hierbij om regels ten aanzien van het kustfundament en de Ecologische Hoofdstructuur.

Toetsing

De recreatiewoning ligt in het zogenaamde 'bestaand bebouwd gebied'. Bebouwing dient zoveel mogelijk in deze gebieden plaats te vinden. De recreatiewoning mag daarnaast niet permanent bewoond worden (net zoals de andere recreatiewoningen in de omgeving en zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid). Daarmee wordt voldaan aan artikel 18 (recreatiewoningen) van de PRV. Het provinciaal beleid staat daarmee de legalisatie niet in de weg.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2015-2020

Begin 2016 is de lokale woonvisie 'Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020' vastgesteld. De gemeente schetst hierin de gewenste ontwikkeling van het wonen tot 2020. Opgenomen is dat er onderzoek verricht dient te worden naar het verruimen van de mogelijkheid tot de bouw van extra recreatiewoningen (en eventueel de permanente bewoning hiervan). Recreatiewoningen kunnen op deze wijze waar nodig ook voorzien in de behoefte aan woningen voor starters en mensen in bijzondere omstandigheden.

Planologische visie op recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen NH. een beleidslijn vastgesteld met betrekking tot de recreatiewoningen op particuliere erven. De nu aanwezige recreatiewoningen bij vrijstaande woningen in de bebouwde kom, met uitzondering van de uitbreidingswijken, krijgen een positieve bestemmingsregeling. Dit geldt eveneens voor de huidige planologische mogelijkheden voor recreatiewoningen op particuliere erven. De uitgangspunten van de visie (waaronder ook geen permanente bewoning en maximaal 50 m² oppervlakte per recreatiewoning) dienen als uitgangspunt voor op te stellen bestemmingsplannen.

Toetsing

Ten aanzien van recreatiewoningen gelden binnen de gemeente Bergen een aantal regels voor wat betreft bewoning en maatvoering. Deze zijn overgenomen in het bestemmingsplan Dorpskern-Zuid. De recreatiewoning in het projectgebied voldoet grotendeels aan deze eisen (zie paragraaf 2.2). Daarnaast is de gemeente Bergen NH. op dit moment aan het onderzoeken hoe zij de bouw- (en eventueel gebruiks-) mogelijkheden ten aanzien van recreatiewoningen kunnen verruimen. Mede hierdoor en mede door het feit dat ter plaatse van de recreatiewoning altijd een zomerwoning heeft gestaan, staat het beleid van de gemeente Bergen NH. de legalisatie van de recreatiewoning niet in de weg.

3.2 Toetsing aan milieutechnische aspecten

Getoetst dient te worden of legalisatie van de recreatiewoning mogelijk is vanuit milieutechnisch oogpunt. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' hierbij van belang.

De toetsing aan de milieutechnische is opgenomen in bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat de recreatiewoning vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit de sectorale wetgeving inpasbaar is op de locatie.

3.3 Uitvoerbaarheid

3.3.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van een anterieure overeenkomst. Doorgaans is de relevante vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden.

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Bergen NH. zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze onderbouwing, zodat ex artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a sub b Bro geen sprake is van verhaalbare kosten.

3.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is de uitgebreide procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Ook moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van B&W op de aanvraag kan beslissen.

De ruimtelijke onderbouwing is reeds toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. De provincie Noord-Holland heeft een positief advies uitgebracht, omdat de recreatiewoning niet permanent bewoond mag worden en daarmee voldaan wordt aan artikel 18 van de PRV. Daarnaast heeft de RUD Noord-Holland Noord gereageerd. De aangedragen opmerking op het aspect bodem is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

De ontwerpomgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarin belanghebbenden de tijd hebben voor het indienen van een zienswijze. Na deze periode verleent het college van B&W, na overweging van de zienswijzen, de definitieve vergunning. Na vergunningverlening is voor belanghebbenden beroep mogelijk bij de rechtbank. Eventueel later gevolgd door een hoger beroep bij de Raad van State.

.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Milieutechnische aspecten

Bijlage 1

Toetsing aan milieutechnische aspecten

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in het legaliseren van het gebruik van het bestaande bijgebouw als recreatiewoning. Er is derhalve planologisch gezien geen sprake van een functiewijziging. De huidige bestemmingen Wonen-2 (a) en Tuin wijzigen niet.

	Aspect	Kader	Beoordelingsaspect	Toelichting noodzaak/aandachtpunten
1.	Bodemkwaliteit	Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie en de functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	Door legalisatie van de recreatiewoning wordt de fysieke indeling van het perceel niet veranderd en vinden er geen aanvullende bouwwerkzaamheden plaats. De grond onder en/of naast het pand wordt dus niet geroerd. Voor het oprichten of legaliseren van een recreatiewoning is formeel een verkennend bodemonderzoek NEN-5740 vereist. Dit om na te gaan of het verblijven in de recreatiewoning veilig is in relatie tot de gezondheid van de betreffende personen voor zover het betreft de kwaliteit van bodem en grondwater. Op het betreffende perceel is in juni 1996 een ondergrondse huisbrandolietank gesaneerd. Er is daarbij zintuiglijk geen verontreiniging van bodem en grondwater vastgesteld. Op basis van historisch onderzoek (NEN-5725) zijn op dit perceel verder geen bodembedreigende aspecten bekend in het bodeminformatiesysteem. Op grond van artikel 2.1.5. Bouwverordening kan onder voorwaarden op basis van een historisch onderzoek (NEN-5725) geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) voor bouwwerken bestemd voor het structureel verblijf van personen. Volgens de bodemnotitie ('Bodemtoets bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen') zoals vastgesteld door het college van B&W op 15 maart 2016 geldt dit voor gebouwen tot maximaal 50 m2 en wanneer de bodembelasting op grond van het historisch onderzoek conform NEN-5725 nihil of zeer beperkt is.

	Aspect	Kader	Beoordelingsaspect	Toelichting noodzaak/aandachtpunten
				Op dit perceel is de bodemkwaliteit op basis van het historisch onderzoek zeer beperkt belast en blijft de maatvoering van de recreatiewoning onder de 50 m². Er kan derhalve vrijstelling worden verleend van onderzoek conform NEN-5740. Het dak van de recreatiewoning is daarnaast een ecologisch dak en aan de buitenzijde van het gebouw zitten geen asbest elementen of dakplaten die zodanig verweerd zijn dat de bodem er mee verontreinigd kan raken. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
2.	Archeologie	Wet op de Archeologische monumentenzorg en archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	Op basis van de vastgestelde beleidskaart (Notitie Archeologiebeleid gemeente Bergen NH 2013) is archeologisch onderzoek ter plaatse van het projectgebied vereist bij ingrepen groter dan 500 m ² en dieper dan 40 cm. Omdat er geen sprake is van bodemverstorende activiteiten, staat het aspect archeologie het gebruik van het pand als recreatiewoning niet in de weg.
3.	Water	Watertoets	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	<i>Huidige situatie</i> Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Bergen ligt, is het plangebied op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. In de huidige situatie is het projectgebied zo goed als onverhard met uitzondering van de bestaande bebouwing. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en er is ook geen sprake van een kern- of beschermingszone van een waterkering. Het bestaande pand is aangesloten op de gemeentelijke riolering. <i>Toekomstige situatie</i> Door legalisatie van de recreatiewoning wordt de fysieke indeling van het perceel niet veranderd en wordt er geen verharding toegevoegd. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

	Aspect	Kader	Beoordelingsaspect	Toelichting noodzaak/aandachtpunten
4.	Relatie met omliggende (bedrijfs-) functies	Bedrijfs- en milieuzonering	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	Het projectgebied kan door de ligging in een woonwijk getypeerd worden als een 'rustige woonwijk'. Er bevinden zich geen functies binnen de richtafstanden zoals omschreven in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ter plaatse van de recreatiewoning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.
5.	Wegverkeers- lawaai	Wet geluidhinder	Is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	Recreatiewoningen zijn volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. In het kaders van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangegeven te worden dat de recreatiewoning binnen de wettelijke geluidzone van de Dreef ligt. Vanwege de afstand van de recreatiewoning tot de weg en het gegeven dat er sprake is van twee lagen afschermdende bebouwing wordt akoestisch onderzoek ook vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk geacht. Het aspect wegverkeerslawaai staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
6.	Verkeer	CROW	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	De Dokter van Peltlaan is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h en sluit in noordwestelijke richting aan op de Emmalaan en de Prins Hendriklaan. Via de Prins Hendriklaan wordt het Plein bereikt, welke toegang geeft tot de Dreef. Op circa 300 meter afstand bevindt zich een bushalte. De halte (Plein) wordt aangedaan door een streekbus die Bergen met het treinstation van Alkmaar verbindt. Binnen het plan wordt de legalisatie van een recreatiewoning mogelijk gemaakt. Omdat voorheen op dezelfde locatie een zomerwoning stond, zal de recreatiewoning niet leiden tot extra verkeersgeneratie. Mocht dit toch zo zijn dan is deze verkeersgeneratie verwaarloosbaar en zal deze niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.
7.	Parkeren	CROW/ gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	Voor de parkeerbehoefte van recreatiewoningen bestaan geen vaste kencijfers. Daarom kan worden aangesloten bij de kencijfers van het CROW. In een weinig stedelijk gebied als Bergen NH. kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,2. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te voorzien in deze parkeerbehoefte.

	Aspect	Kader	Beoordelingsaspect	Toelichting noodzaak/aandachtpunten
8.	Externe veiligheid	Bevi-inrichtingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Conform de professionele risicokaart blijkt dat er in de direct omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast vindt er in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg en het spoor. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.
9.	Luchtkwaliteit	Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Door legalisatie van de recreatiewoning zullen verkeersbewegingen naar alle waarschijnlijkheid niet tot slechts beperkt toenemen. Het pand wordt immers al als zodanig gebruikt en in het verleden stond op dezelfde locatie een zomerwoning. Het betreft daarnaast een project wat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.
10.	Ecologie	Natuur- beschermingswet 1998	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. De ontwikkeling betreft de legalisatie van een recreatiewoning waarbij geen wijzigingen aan dak, gevel of (spouw)muur plaatsvinden. De Flora- en faunawet vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
		Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen?	
11.	Kabels en leidingen	Telecommunicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE