

gemeente BERGEN
weigeringsbesluit

De heer E.G. Meijer
Dreef 8A
1861 TX BERGEN

Afdeling	: Ontwikkeling	Datum	: 23 september 2009
Onderdeel	: Vormgevers	Uw brief van	: 26 januari 2009
Contactpersoon	: Caroline Laan	Ons kenmerk	: 2009/00038
Doorkiesnummer	: (072) 8880339	Uw kenmerk	:
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	: 30 OKT 2009

Onderwerp : Bouwaanvraag Herenweg 286 Egmond aan den Hoef

Geachte heer Meijer,

U heeft op 26 januari 2009 een bouwaanvraag 1^e fase ingediend voor het geheel oprichten van een woonhuis met garage op het perceel Herenweg achter nummer 268 te Egmond aan den Hoef. Bij brief van 28 januari 2009 heeft uw advocaat, mr Van der Grinten, namens u, een toelichting gegeven op de bouwaanvraag. Voorts wordt in dit schrijven aangegeven dat u op zoek bent naar een mogelijkheid het betreffende perceel achter Herenweg 286 zinvol te benutten. Als alternatieve mogelijkheid wordt geopperd om op het terrein een zestal stacaravans te plaatsen. Ten aanzien van laatstgenoemd verzoek zullen wij u afzonderlijk berichten.

Besluit

Bij deze brief ontvangt u een afwijzing op uw verzoek om een projectbesluit en een weigering op de gevraagde reguliere bouwvergunning eerste fase. Aangezien uw aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan hebben wij uw aanvraag tevens aangemerkt als verzoek om projectbesluit zoals bepaald in artikel 46, derde lid van de Woningwet. In het besluit op uw bouwvergunningvergunning treft u een nadere motivering aan voor de afwijzing van het projectbesluit en de weigering van uw bouwaanvraag.

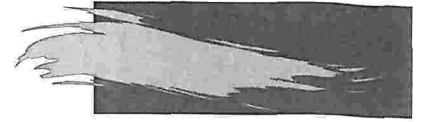
Bezwaarmogelijkheid

Binnen zes weken na verzending van deze brief kunt u bezwaar maken tegen het afwijzen van het projectbesluit en de weigering van de bouwvergunning. Een gemotiveerd bezwaar kunt u richten aan:

- Het college van Bergen, Postbus 175, 1860 AD Bergen.

Bouwleges

Op grond van de legesverordening brengen wij u leges in rekening. U betaalt de leges voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om bouwvergunning. Wij hebben deze weigering van de bouwvergunning tevens aangemerkt als een verzoek om teruggaaf van 30% van de leges zoals vermeld in de legesverordening. U ontvangt binnenkort apart een nota.



gemeente BERGEN

Meer informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met mw. C. Laan , op nummer 072 - 88 80 000.

Hoogachtend,
namens het college van Bergen,

mevrouw drs. S.A.J. de Rover
hoofd afdeling Ontwikkeling

Bijlage: besluit tot afwijzen projectbesluit en weigeren reguliere bouwvergunning 1e fase



gemeente BERGEN

**Afwijzen Projectbesluit (3.10 van de Wet ruimtelijke ordening)
Weigering reguliere bouwvergunning 1^e fase (art. 44 Woningwet)**

Gemeente Bergen	Datum besluit 28 oktober 2009	Datum verzending:	Nummer 2009/00038
-----------------	----------------------------------	-------------------	----------------------

Gezien het verzoek ingediend door	De heer E.G. Meijer
Wonende aan het adres	: Dreef 8A
Te	: Bergen NH

Gedagtekend en ontvangen op 26 januari 2009, waarbij een reguliere bouwvergunning eerste fase wordt gevraagd voor het bouwen van een woonhuis met garage op het perceel achter Herenweg 286 te Egmond aan de Hoef, kadastraal bekend als sectie E nummer 1261 en 1262 te Egmond Binnen.

b e s l u i t:

Afwijzen van projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarop volgend, weigering reguliere bouwvergunning eerste fase op grond van artikel 44, van de Woningwet 1991, voor de in bovengenoemde aanvraag bedoelde bouwvergunning.

Nadere motivering:

Uw bouwplan betreft het geheel oprichten van een woonhuis met garage op het perceel Herenweg achter nummer 268 te Egmond aan den Hoef, conform bijgaande bouwtekeningen.

Bestemmingsplan Landelijk gebied 1998

Het bouwplan valt binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1998' en heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden'. De plankaart geeft tevens de nadere aanduiding 'z'. Deze aanduiding staat ingevolge de legenda voor 'zonder bebouwing'.

Artikel 12 van de planvoorschriften geeft aan dat de gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn bedoeld voor wonen en in verband daarmee tevens voor een zomerhuis, een stacaravan, dan wel een galerie voor zover ter plaatse als zondanig op de kaart is aangeduid.

De bouwvoorschriften voor de bestemming 'woondoeleinden' luiden als volgt:

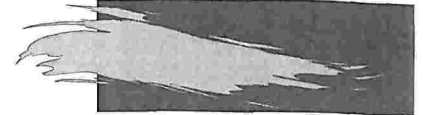
Tweede lid

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. Woningen met bijbehorende bijgebouwen, mede ten behoeve van aan huis verbonden beroepen;
- b. Bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. Ter plaatse van de subbestemming, nader aangeduid met *, ten hoogste een zomerhuis, tenzij ter plaatse meer is aangegeven.

Derde lid

Voor het bouwen gelden de nadere aanwijzingen op de plankaart en de volgende bepalingen:



- a. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste een, tenzij middels een cijfer dan wel met het aantal stippen een hoger aantal wordt aangegeven;
- b. (...)

Het bouwplan, dat wil zeggen het bouwen van een woonhuis met garage, is in strijd is met het bestemmingsplan. De gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden, maar door de aanduiding 'z' zonder bebouwing.

Uw standpunt t.a.v. bebouwingsmogelijkheden

In de, namens u, door uw advocaat opgestelde toelichting behorende bij de bouwaanvraag wordt ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden van het perceel het volgende opgemerkt:

-de nadere aanduiding 'z' wordt niet gedefinieerd in de planvoorschriften. De aanduiding 'zonder gebouwen' is onbegrijpelijk in verband met de woonbestemming, nu niet duidelijk is hoe op het perceel kan worden gewoond zonder gebouwen.

-de woning die op nummer 286 staat heeft enkel de bestemming 'wonen' en tussen beide percelen loopt een bestemmingsgrens. De daar aanwezige woning kan daarom geen betekenis hebben voor de interpretatie van de aanduidingen op het hier achtergelegen perceel. Dit geldt temeer nu in artikel 12 lid 3 sub a van de planvoorschriften is bepaald dat het aantal woningen per bestemmingsvlak tenminste één bedraagt.

-uit jurisprudentie volgt dat de juridische betekenis van een aanduiding op de plankaart afhankelijk is van de bijbehorende omschrijving in de voorschriften. Als in de voorschriften niets is bepaald over de aanduiding dan kan aan die aanduiding geen betekenis toekomen. Dit volgende komt aan de aanduiding 'z' in dit geval geen betekenis toe, zodat op het bestemmingsvlak conform de planvoorschriften tenminste één woning kan worden gerealiseerd.

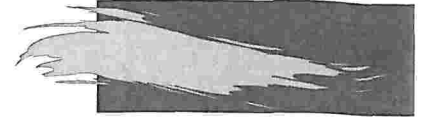
Reactie t.a.v. bebouwingsmogelijkheden

Uit de plankaart en legenda blijkt duidelijk wat de bedoeling van de planwetgever is voor het betreffende perceel: de gronden zijn bedoeld voor woondoeleinden, maar wel zonder bebouwing. Met andere woorden uitsluitend voor gebruik als tuin of erf.

Dat is ook een logische conclusie, aangezien het perceel op het moment dat het bestemmingsplan werd herzien een kadastrale eenheid vormde met het (later afgesplitste) perceel waarop (ook later) de woning Herenweg 288 is opgericht. Tevens vormt het perceel - anders dan het voorste perceel waarop de woning is gerealiseerd en dat ook deel uitmaakt van de bestaande lintbebouwing- een planologische eenheid met het 'open' buitengebied. De bestaande bebouwing op het perceel is om die reden ook niet positief bestemd.

Bovendien geldt dat, daar waar wel woningen op de bestemming 'wonen' zijn toegestaan -bestaande en/of toekomstige woningen- dit expliciet in het bestemmingsplan is aangegeven door middel van een stip dan wel een cijfer. Deze stip staat, in onderhavig geval, wel op het voorste perceel, maar ontbreekt op het achterste perceel. Ook een cijfer ontbreekt. Bebouwing is dan ook niet toegestaan.

De aangehaalde jurisprudentie is in dit geval niet van toepassing. Uit deze jurisprudentie blijkt namelijk dat bij een discrepantie tussen de plankaart en de voorschriften laatstgenoemde prevaleren, omdat deze de bedoelingen van de planwetgever het duidelijkst aangeven. In dit geval is echter geen sprake van discrepantie. In de planvoorschriften wordt duidelijk gesteld dat voor het bouwen de nadere aanwijzingen op de plankaart gelden. Die nadere aanwijzing bestaat in dit geval uit de aanduiding 'z', dat wil zeggen dat geen bebouwing is toegestaan.



In dit verband is ook van belang dat de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State¹ heeft bepaald dat het voldoende is dat in de planvoorschriften wordt verwezen naar de plankaart.

De conclusie kan dan ook, het voornoemde in ogenschouw genomen, niet anders zijn dan dat geen bebouwing op de locatie in kwestie is toegestaan en het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Projectbesluit

Aangezien uw aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan alleen medewerking worden verleend aan uw bouwplan door middel van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten aanzien hiervan hebben wij het volgende overwogen:

Het perceel in kwestie vormt, zoals gezegd, een planologische eenheid met het 'open' buitengebied. De bestaande bebouwing op het perceel is om die reden ook niet positief bestemd in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1998'. De bedoeling van de planwetgever was het perceel een open karakter te laten behouden. Dit blijkt ook duidelijk uit de systematiek van het bestemmingsplan, waarbij voor bebouwing een stip dan wel cijfer op de plankaart staat aangegeven. Het ontbreken van deze aanduidingen op de plankaart geeft aan dat het perceel onbebouwd dient te blijven. Wij onderschrijven dit standpunt.

Op het perceel achter de woning aan de Herenweg 286 was tot 1996 een camping c.q. caravanhandel gevestigd. Aangezien de toenmalige eigenaar zijn bedrijf graag wilde verplaatsen is de camping in overleg met de gemeente in 1996 gesaneerd. In ruil voor de sanering van de camping is de toenmalige eigenaar door de gemeente een bebouwingmogelijkheid ten aanzien van een woning toegekend op het perceel Herenweg 288. Op deze locatie is nu een woonhuis gebouwd. Wij zijn van mening dat de planologisch winst die de sanering van de camping met zich mee heeft gebracht teniet wordt gedaan door op deze locatie een woonhuis met garage toe te staan.

Tevens wordt door het bouwplan een woonhuis opgericht achter het bestaande woonhuis op de Herenweg 286. Wij hanteren als algemene gedragslijn dat zogenaamd 'wonen achter wonen' niet is toegestaan. Wij zijn van mening dat zogenaamde tweedelijnsbebouwing leidt tot een planologisch ongewenste situatie. Het leidt in dit geval tot een verdichting van de bebouwing van het 'open' buitengebied. Ook is een dergelijke ontwikkeling niet wenselijk uit het oogpunt van privacy ten opzichte van de eerstelijnsbebouwing en kan, in dat opzicht, de ontsluiting en parkeren tot problemen leiden. Wij zijn niet bereid, ten behoeve van uw bouwplan, een uitzondering te maken, aangezien dit zou leiden tot ongewenste precedentwerking.

Bovendien valt deze locatie in het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' (Streekplan) binnen een zogenaamd uitsluitingsgebied. In de uitsluitingsgebieden is sprake van bijzondere natuurlijke waarden en kenmerken die de provincie wil beschermen, behouden en versterken. In de uitsluitingsgebieden geldt dat, in beginsel, geen uitbreiding van stedelijke functies of nieuwe stedelijke functies is toegestaan.


¹ ABRS 9 juni 2000



gemeente BERGEN

Gezien bovenstaande hebben wij besloten uw verzoek tot projectbesluit af te wijzen en uw bouwvergunning 1^e fase voor het oprichten van een woonhuis met garage op het perceel achter Herenweg 268 te weigeren.

Hoogachtend,
namens het college van Bergen,


mevrouw drs. S.A.J. de Rover
hoofd afdeling Ontwikkeling

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit tot afwijzen van een projectbesluit en weigering van de bouwvergunning, binnen zes weken na verzending, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college (Postbus 175, 1860 AD Bergen).