

Notitie van college aan de raad

Datum : 14 februari 2014
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : garage Herenweg 62B Egmond-Binnen
Portefeuillehouder : Alwin Hietbrink/Hetty Hafkamp
Inlichtingen bij : Simon van Dam (261)

▪ Aanleiding

Naar aanleiding van een handhavingsverzoek is een handhavingstraject opgestart tegen het bewonen van de garage op het perceel Herenweg 62B in Egmond-Binnen. In de raadsvergadering van 17 december 2013 is een motie aangenomen waarin een aantal vragen worden gesteld over deze zaak. Naar aanleiding van de motie is (opnieuw) onderzocht of legalisatie mogelijk is. In deze notitie wordt u geïnformeerd over het collegestandpunt. Ook worden de raadsvragen voorzien van een antwoord.

▪ Collegestandpunt

Wij hebben op 11 februari 2014 besloten om de bewoning te legaliseren. Dit besluit strookt niet met het bestemmingsplan en de planologische visie, waarbinnen het bewonen van schuren, garages en recreatiewoningen niet is toegestaan, maar ons college vindt dat de gemeente in het verleden bij een informatieverzoek onvoldoende duidelijk is geweest over de bestemming van het pand. In april 2008 heeft een makelaar, vooruitlopend op de verkoop van het pand Herenweg 62b, per mail geïnformeerd naar de bestemming van het perceel: *'Wat is de bestemming van het perceel Herenweg 62B?'* De gemeente heeft daarop een globale reactie gegeven: *'De bestemming is Woondoeleinden, detailhandel en horecavestiging.'* Hoewel deze reactie strikt genomen niets zegt over het al dan niet toestaan van bewoning van het pand, hebben de makelaar en de huidige eigenaar hieruit geconcludeerd dat het bewonen van het bijgebouw is toegestaan. Het college erkent dat de gemeente hiermee mogelijk een verkeerde verwachting heeft gewekt.

De gemeente had bij het beantwoorden van het informatieverzoek van de makelaar duidelijker moeten zijn in haar antwoord. Omdat dit niet is gebeurd, wordt de bewoning gelegaliseerd. Dit verandert niets aan het beleid op dit gebied en de planologische visie van de gemeente Bergen. Het risico op precedentenwerking is laag omdat kans klein is dat zich een nieuw dergelijk geval voordoet. De processen rondom de informatievoorziening omtrent bestemmingsplannen zijn ten opzichte van het verleden anders ingericht, waardoor het nu niet of nauwelijks mogelijk is dat er onvolledige informatie wordt verstrekt. Bovendien zijn er geen andere vergelijkbare gevallen bekend waarbij onvolledige bestemmingsplan informatie is verstrekt.

▪ Vervolg

Er zal een planologische procedure worden opgestart om de bewoning van het bijgebouw aan de Herenweg 62 B in Egmond-Binnen te legaliseren. Het collegestandpunt is mondeling toegelicht aan zowel de eigenaar als de verzoeker om handhaving.

▪ **Beantwoording raadsragen**

- 1) **Vraag:** Kan het college ons vertellen welke persoonlijke contacten er zijn geweest tussen de ambtelijke organisatie en de eigenaar van dit pand (hierna: bezwaarmaker), alvorens een handhavingbericht werd verstuurd?

Antwoord: Op 24 december heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met bezwaarmaker. Tevens heeft in het kader van het handhavingstraject schriftelijk contact plaatsgevonden: voordat het handhavingsbesluit is genomen, is schriftelijk het voornemen kenbaar gemaakt om handhavend op te treden. Bezwaarmaker heeft hiertegen een zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in het handhavingsbesluit.

- 2) **Vraag:** Hoe kan het zijn dat een vermelding in het kadaster conflicteert met het bestemmingsplan?

Antwoord: Het kadaster registreert de eigendomsverhoudingen (civielrecht) van percelen. Het kadaster wordt dan ook gevuld op verzoek van eigenaren. In het bestemmingsplan zijn de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld (bestuursrecht). Het kan dus voorkomen dat eigendomsverhoudingen conflicteren met de planologische bestemming. Beiden systemen staan derhalve los van elkaar. Gemeenten hebben geen invloed op het kadastraal splitsen van percelen.

- 3) **Vraag:** Is het college bekend of dit conflict met betrekking tot meerdere percelen binnen onze gemeente bestaat?

Antwoord: Wij zijn bekend dat kadastrale grenzen kunnen afwijken van planologische bestemmingen. Kadastrale grenzen hebben echter geen invloed op hetgeen planologisch is toegestaan. Bij het handhaven van bestemmingsplannen hoeft de gemeente daar dan ook geen rekening mee te houden.

- 4) **Vraag:** Wie heeft daarbij een controleplicht?

Antwoord: De koper heeft een onderzoeksplicht. Dat wil zeggen dat de koper vóór de aankoop van de woning moet uitzoeken wat de staat van de woning is. Ook dient hij zelf te onderzoeken of er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen e.d. zijn. Hij dient de informatie van de verkoper dus op juistheid te controleren. Van een koper mag worden verwacht dat hij het bestemmingsplan raadpleegt, o.a. om te zien wat op het perceel zelf is toegestaan en wat er in de directe omgeving is toegestaan. De verkoper heeft een informatie- en mededelingsplicht. Hij moet de potentiële koper informeren over alle relevante informatie van het perceel. Daarbij zal de verkoper bijvoorbeeld ook eventuele verborgen gebreken van het onroerend goed aan de koper moeten meedelen. Dit zijn echter civielrechtelijke aangelegenheden. Hier staat de gemeente dus buiten. Eigendomsverhoudingen, welke geregistreerd staan in het kadaster, hebben geen enkele planologische consequenties. De gemeente hoeft dan ook geen onderzoek te doen naar de eigendomsverhoudingen. Eigendomsverhoudingen zijn slechts van belang voor de vraag wie de gemeente kan aanspreken op de geconstateerde overtreding(en).

- 5) **Vraag:** Hoe kan het gebeuren dat een schuur wederrechtelijk meermalen verkocht wordt als woning?

Antwoord: In zijn algemeenheid staat de gemeente buiten de aan- en verkoop van objecten. In onderhavig geval is ons college van mening dat de gemeente bij het beantwoorden van het informatieverzoek van de makelaar duidelijker had moeten zijn in haar antwoord.

6) **Vraag:** Welke middelen staan ons ter beschikking om dergelijke acties in de toekomst te voorkomen?

Antwoord: Zoals hiervoor is vermeld, zijn de processen rondom informatievoorziening omtrent bestemmingsplannen anders ingericht, waardoor het nu niet of nauwelijks mogelijk is dat er onvolledige informatie wordt verstrekt.

7) **Vraag:** Is hangende de nu lopende onderzoeken niet een opschorting mogelijk van de termijn van 1 april 2014, zijnde de termijn waarbinnen de eigenaar zijn pand moet verlaten?

Antwoord: Deze termijn is opgeschort. Zoals hiervoor is vermeld wordt de bewoning gelegaliseerd.