

## Beantwoording technische vragen CDA over bestemmingsplan Nieuwe Schulpweg 20 en 20a

2 februari 2022

1. Zijn voor elk van de huidige twee gebouwen waarop het bestemmingsplan voorzien, een bouwvergunning afgegeven? Zo ja, voor welk gebruik? En was de dienstwoning toegestaan onder de vigerende bestemmingsplan?

Antwoord:

Voor het westelijke gebouw is een bouwvergunning verleend. Onduidelijk is of voor het andere gebouw een bouwvergunning is verleend. Voor zover dat niet zo is, valt deze onder het overgangsrecht.

De gebouwen zijn gebouwd voor het voormalige bollenbedrijf. In het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid hebben de gebouwen een recreatieve bestemming. In deze bestemming is een dienstwoning toegestaan.

2. Zijn de goot- en nokhoogte en de maximale inhoud en oppervlakte voor de 2 woningen gelijk aan de huidige bebouwingsvorm?

Antwoord:

De maatvoering is wat groter dan de bestaande bebouwing. Om de kleinschaligheid te waarborgen, zijn de maten kleiner dan in de reguliere woonbestemming. De goot- en nokhoogte zijn beperkt tot 3 en 7 meter (respectievelijk 4 en 8 meter in het bestemmingsplan). De maximale inhoud is beperkt tot maximaal 450 m<sup>3</sup>.

3. Kunnen de goot- en nokhoogte en de maximale inhoud en oppervlakte voor de 2 woningen gelijk worden gehouden aan die van de omliggende recreatiewoningen (en wat is deze voor de recreatiewoningen)?

Antwoord:

De goot- en nokhoogte van recreatiewoningen bedraagt volgens het bestemmingsplan 3 en 6 meter. Voor de bedrijfswoning is dit 5 en 8 meter. De maximale inhoud bedraagt 200 m<sup>3</sup> voor de recreatiewoningen en 650 m<sup>3</sup> voor bedrijfswoningen. Gelet hierop zien wij geen aanleiding op de hoogtematen en maximale inhoud aan te passen.

4. Klopt het dat er geen afwijkingsmogelijk is voor de goot- en nokhoogte en de maximale inhoud en oppervlakte van de woningen? En is dit inclusief de aangebouwen van de woning?

Zowel in het geldende als in het nieuwe bestemmingsplan geldt een afwijkingsmogelijkheid van 10%. Die geldt voor alle maximale maten in het bestemmingsplan, ook voor aan- en bijgebouwen.

5. Waarop is de verantwoording “De woningen kenmerken zich qua uiterlijke verschijningsvorm niet specifiek als recreatiewoning, maar meer als kleine reguliere woningen. Toestaan van particuliere bewoning doet recht aan deze ruimtelijke context.” (zie NvB) gebaseerd en is dat beleid van de gemeente Bergen?

Antwoord:

De gebouwen zijn niet gebouwd als recreatiewoning en zien er ook niet zo uit als de recreatiewoningen op het terrein. Ze zien eruit als kleine woningen. Daarom is er in deze specifieke situatie aanleiding om mee te werken aan woningen.

6. Wordt bij het wijzigen van dienstwoning bij andere bestemmingen, denk bijvoorbeeld aan “Agrarisch”, ook niet de omliggende ‘hoofd’bestemming gewijzigd naar Wonen?

Antwoord:

Ja, met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt de hoofdbestemming gewijzigd. Bij een omgevingsvergunning blijft de bestemming in het bestemmingsplan bestaan.

7. Op welke gronden qua ruimtelijke onderbouwing is de omgevingsvergunning afgegeven waarnaar steeds in het bestemmingsplan wordt verwezen?

Antwoord:

De omgevingsvergunning is verleend op dezelfde gronden als de het bestemmingsplan. Gelet op de ruimtelijke situatie is medewerking verleend.

Hoewel de omzetting van de woningen mogelijk is met een omgevingsvergunning, heeft de aanvrager aangegeven dat het wenselijk is om de woonfunctie vast te leggen in het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld om ook het bestemmingsplan vast te stellen.

8. Betrof het een reguliere of een uitgebreide omgevingsvergunning? Zijn er op de omgevingsvergunning bezwaren ingediend? Zo ja, loopt deze procedure nog?

Antwoord:

Het betrof een uitgebreide procedure. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze waren dezelfde als die zijn ingediend tegen het bestemmingsplan en zijn dan ook meegenomen in de Nota van zienswijzen voor het bestemmingsplan.

9. Is het voorliggende plan getoetst op BP parkeren? In de Toelichting komt de term parkeren niet voor. Alleen in paragraaf 1.6 Onderbouwing wordt ingegaan op parkeeraspecten maar geen toetsing.

Antwoord:

De woningen moeten aan de parkeernormen voldoen. Dit is geregeld in art. 7.3 van het bestemmingsplan.

10. In de regels bij het BP staat artikel 27.2 c.q. 27.3.1 waar waarschijnlijk artikel 5.1 en artikel 5.3.1 worden bedoeld. Klopt dat en kan dat indien noodzakelijk aangepast worden?

Antwoord:

Dit is een kennelijke omissie die wordt hersteld in het definitieve bestemmingsplan.