



Aantekenen

Gemeenteraad
Gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Fax: 072/888 01 00

Onze referentie :148/10415289

Behandeld door :Dhr. H. Martens

Doorkiesnummer: 0592-382575

E-mail :h.martens@sur.nl

Pagina :1/4

Assen, 21 augustus 2012

Betreft: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Perceel gelegen tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 "

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich mevrouw J.W. van der Leeuw, wonende Midden Geestweg 5 te Bergen N.H. met het verzoek om namens haar zienswijzen in te dienen ontwerpbestemmingsplan "Perceel gelegen tussen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 "

Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 zijn eigendom van Mevrouw Hofstede-Koekenbier Deze woningen worden niet bewoond maar wel af en toe verhuurd. Meerweg 7 heet de Meerhoeve en staat te huur via "Aan zee" en "Alexa Housing "; beide vakantieverhuur bedrijven. Ook Midden Geestweg 1 wordt voor vakantieverhuur gebruikt. Voor dit huis wordt deze zomer geadverteerd op www.heerlijkehuisjes.nl nr Nh120 als vakantiebungalow.

Het is twijfelachtig of het nieuw te bouwen huis daadwerkelijk bewoond gaat worden. Waarschijnlijker is dat het hier puur een financiële investering of speculatie betreft die af en toe verhuurd wordt en niet een noodzakelijke woning voor haar of haar familie. Mevr Koekenbier bezit ook een aantal andere woningen in Bergen. Er bestaat derhalve onvoldoende reden om van het oorspronkelijk bestemmingsplan van de gemeente af te wijken. Bovendien is vakantieverhuur in strijd zijn met het ontwerp. cliënte is van mening dat de gemeente in de Nota van beantwoording inspraak (hierna te noemen de nota) te eenvoudig aangeeft dat dit punt een kwestie van handhaving is. Cliënte heeft onderbouwd waarom zij van mening is dat de woning niet zal worden gebruikt voor eigen bewoning maar voor verhuur. De gemeente kan op zijn minst onderzoeken wat de bedoeling van de aanvrager is.

Cliënte woont in een gebied met hoge natuurwaarden. Er bevinden zich veel vogels ; meerdere keren is de houtsnip gesignaleerd en die komt dus ook op het erf van mevrouw Koekenbier. Verder komen in de omgeving voor o.a. de bosuil, de ransuil, de sperwer en een groot aantal gewonere vogels.

Ook komen voor minstens 2 soorten vleermuizen, padden, boskikkers, kleine salamanders, veel soorten muizen en de vos. Een groot deel hiervan verblijft en broedt in de omgeving Ook op het erf van Mevr. Koekenbier. Dit in tegenstelling tot wat in bijlage 1 over flora en fauna van het

Wilt u weten hoe wij met uw gegevens omgaan? Kijk op www.univerechtsbijstand.nl

ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld. Ook staan er wel oude bomen op het erf van mevrouw Koekenbier die geschikt zijn voor o.a. vleermuizen. Een dichte graad van bebouwing past hier niet bij. Cliënt merkt op dat het plangebied op slechts vier meter van een Natura-2000 gebied ligt.

Gelet op de voorkomende dieren is voor een goede inschatting van de gevolgen van het bouwplan voor de Flora- en Faunawet noodzakelijk dat een veldonderzoek wordt uitgevoerd en kan niet worden volstaan met een bureauonderzoek. Zo worden de in het plangebied gevonden boskikkers en kleine salamanders (beide beschermde soorten) in tabel B1.1. uit het ecologisch rapport niet genoemd. Uit dit onderzoek blijkt bovendien niet waaruit blijkt dat de te kappen boom geen verblijfplaats voor vleermuizen is. Een onderzoeksverslag is er niet.

Mevrouw Koekenbier heeft de uitrit naar de weg voor de nieuw te bouwen woning gemaakt naar de Meerweg en hiervoor alvast enige bomen verwijderd. Op de Meerweg wordt ondanks drempels vrij hard gereden. Doordat de Meerweg aan beide kanten boomsingels heeft op dit stuk weg is er vanaf haar erf geen uitzicht op de weg. Meer bomen verwijderen is bezwaarlijk gelet op de aanwezigheid van vleermuizen.

Meerweg 7, huis “de Meerhoeve” is een grote hoge villa met een stenen benedenbouw, een bovenbouw van steen met hout bedekt en een rieten kap die plaatselijk tot vrij laag doorloopt. De woning dateert uit begin 1900, rond 1920. De rieten kap is dan ook op de ouderwetse manier gemaakt dat wil zeggen aangebracht op hout met een luchtsponw tussen het riet en de plafonds c.q. verdere dakbedekking. Het dak is niet geïmpregneerd met brandwerende vloeistof. Dit heeft in een beboste omgeving ook weinig zin omdat de vloeistof slechts aan het buitenste oppervlak wordt aangebracht en er dus binnen korte tijd weer af is. Het impregneren moet dan vaak worden herhaald (ongeveer eens per 5 jaar). Dat is niet te controleren en bovendien niet verplicht voorgeschreven. Dit betekent dat het huis zeer brandbaar is. Het is dan ook niet voor niets dat dit soort huizen doorgaans een ruime tuin heeft. Ook de Meerhoeve had dit. Artikel 2.71 van het bouwbesluit schrijft voor dat, indien het dak binnen 15 meter van een perceelgrens ligt, zoals in het onderhavige geval, het dak niet brandgevaarlijk is. Het dak is echter, gelet op het voorgaande, wel brandgevaarlijk.

Tot voor kort werd de veilige afstand van een huis met rieten dak tot de volgende bebouwing gesteld op minimaal 15 meter. Het is al eens gebeurd dat een huurder van de Meerhoeve vlak onder het rieten dak vuurwerk en sterretjes aan het afsteken was en buurgenoten hem moesten waarschuwen voor brandgevaar omdat hij niet van de brandgevaarlijkheid van riet op de hoogte was. Een nieuw huis hier dicht tegenaan met bijbehorende barbeques e.d. s dan ook zeer brandgevaarlijk en onveilig voor de omgeving. Aangezien het huis van cliënte ook een rieten kap heeft en dus brandgevaarlijk is maakt zij zich hier grote zorgen over en acht zij een nieuwe woning zeer ongewenst. Brand bij de Meerhoeve betekent ook brand bij haar. Het dak van de Meerhoeve naast de nieuw op te richten woning kan worden geïmpregneerd maar controle op de uitvoering en met name op periodiek impregneren zal moeilijk zijn.

Aan de Meerweg, aan de andere kant van de Lijtweg, dus tegenover de Meerhoeve ligt het Meerwijkplan. Een vrij ruim opgezet wijkje met zeer bijzondere huizen gebouwd in Amsterdamse School stijl. Ook hiervan heeft een aantal een rieten kap. Ook om deze bijzondere huizen moeten brandgevaarlijke situaties en te dichte bebouwing vermeden worden.

In de toelichting wordt opgemerkt dat de toevoeging van het beoogde nieuwe hoofdgebouw voldoende rekening houdt met de onderlinge afstanden en dat het plan hierin wordt gesteund door de uitspraak van de Raad van State. De Raad van State oordeelde echter slechts dat de gemeente haar indertijd ingenomen standpunt onvoldoende had gemotiveerd (r.o. 2.17.3 en 2.17.4).

De opmerking in de nota dat de betreffende uitspraak wel een bepaalde richting aangeeft kan cliënte niet volgen. Uit de afspraak valt niet af te leiden dat de Afdeling een bepaalde ontwikkeling goedkeurt. Er is louter en alleen vernietigd wegens een motiveringsgebrek. De gemeente kan zich derhalve "niet verschuilen" achter de uitspraak van de Raad van State.

Zo bleek dat er tussen het bouwvlak en de perceelsgrenzen wel een ruimte zat van drie meter breed en dat niet was aangetoond dat het beleid van de gemeente was dat achtertuinen niet te vol mogen worden gebouwd.

Afgaande op de verbeelding van het huidige ontwerp is de afstand naar de perceelsgrenzen slechts twee meter. Ook blijkt uit onderstaand citaat uit de toelichting op het voorontwerp dat het wel degelijk beleid van de gemeente is om te voorkomen dat achtertuinen dichtslibben:

In het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid zijn planuitgangspunten geformuleerd. Deze planuitgangspunten gelden als basis voor het gemeentelijk beleid. Voor het plangebied gelden de planuitgangspunten voor het deelgebied Geestbuurt.

Geestbuurt

- * Behoud van het groene bestaande karakter van het gebied.
- * Voorkomen van het verder dichtslibben van de voorkomende diepe achtererven.
- * Behoud van de onderlinge afstand bij vrijstaande en semi-vrijstaande woningen.
- * Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen, bijvoorbeeld als gevolg van splitsing of samenvoeging van percelen, uitsluitend indien de ruimtelijke situatie dit toelaat, in het bijzonder voor wat betreft de verhouding tussen bebouwd/onbebouwd, massa, onderlinge afstanden en afstanden tot de wegen.
- * Splitsing van woningen in meerdere wooneenheden is in beginsel niet toegestaan.

Het plan voldoet niet aan bovengenoemde criteria nu op een relatief klein perceel een vrijstaande woning wordt gebouwd. De opmerking in de nota dat de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet afwijken ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de wijk kan cliënte niet volgen. Cliënte heeft immers aangegeven dat het bouwplan in strijd is met het beleid. Dat beleid is niet voor niets opgesteld. Tekenend is dat de gemeente eerder het bouwplan afkeurde. In de nota staat zelfs dat de stedenbouwkundige nog ter zitting bij de Raad van State betoogd waarom het plan niet passend is. Nu de omstandigheden niet zijn gewijzigd en het beleid nog bestaat is de draai van de gemeente onbegrijpelijk. Cliënte bestrijdt overigens dat meer woningen dicht op elkaar worden gebouwd. Pas in het centrum staan woningen die ook zo dicht op elkaar staan. En zeker bij de rietgedekte en met hout bekleedde woningen is de afstand tot de naast gelegen bebouwing groter. Deze hebben allemaal een ruime tuin en dat maakt ze ook zo aantrekkelijk en eigen voor Bergen. Alleen op enkele plaatsen aan de zuidkant van de Meerweg staan een aantal

huisjes wat dichter op elkaar. Maar deze zijn geen van allen 10 meter hoog, ze zijn geheel van steen evenals de buurwoningen en dus ook iets heel anders als waarvoor nu toestemming gevraagd wordt. Anders dan in de nota staat is de nokhoogte van de woning gelegen op het adres Midden Geestweg 1 lager dan 10 meter.

In het beleid staat onder andere dat de onderlinge afstanden behouden moeten blijven. Dat gebeurt niet door een woning tussen de bestaande woningen te plaatsen. Ook wordt niet het verder dichtslibben van de achtertuinen voorkomen (het hele achtererf heeft een woonbestemming waar aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk zijn). De gemeente miskent bovendien dat woningen in de directe omgeving, waaronder de woning van cliënte, een rieten dak heeft. Dat maakt dat er voldoende afstand wordt gehouden des te belangrijker. Kennelijk vindt de gemeente dat ook want in de nota wordt aangegeven dat om de woning mogelijk te maken het dak van de naastgelegen Meerhoeve moet worden behandeld. In het ontwerp komt deze eis niet voor.

Gezien het feit dat op veel plaatsen het gedogen van de bewoning van zomerhuisjes door de gemeente beëindigd wordt is het de gemeente ook ernst met bovengenoemde criteria. Een groot aantal huisjes naast of achter de hoofdwoning in Bergen wordt vast bewoond. Vaak jarenlang en met goedvinden van de buurt. Hier wordt nu een eind aan gemaakt door de gemeente. Het is vreemd om dan tegelijkertijd goedkeuring te verlenen voor het bouwen van een 10 meter hoge woning met bijgebouwen op een klein stukje grond tussen twee andere woningen in.

Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de privacy van de omwonenden. Vanaf de nieuw op te richten woning is er rechtstreeks zicht op het perceel van cliënte. In de nota wordt opgemerkt dat het bouwen van een woning in een binnenstedelijke situatie een te verwachten maatschappelijk risico is.

Maar als zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan het creëren van een nieuw bouwvlak met bijbehorende bijgebouwen niet toestaan en artikel 2.71 van het bouwbesluit niet kan worden nageleefd (zie hierboven), kan dit niet als een te verwachten maatschappelijk risico worden gezien.

Behalve wonen is ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. In het plan wordt echter het begrip kleinschalige activiteiten niet nader omschreven (bijv. met een bedrijvenlijst) zodat het plan op dit punt in strijd is met de rechtszekerheid. In de nota wordt verwezen naar de begripsomschrijving (1.30). Maar dan wordt miskent dat de aanduiding "aan-huis-gebonden beroepen" niet nader is omschreven. de in artikel 1.30 opgenomen termen als "overwegende mate" en "met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past" zijn vaag. Cliënte merkt op dat ook type A inrichtingen belastend kunnen zijn voor de directe omgeving, denk aan peuterspeelzalen, voor- en naschools opvang, bieden van sociaal maatschappelijke opvang etc.

Hoogachtend,


H. Martens



12ip.06573

22/08/2012

Bergen 21 Augustus 2012

Afdeling: *ontw*

Aan: de Gemeenteraad van Bergen.

Kopie aan: *Griffie*

Betreft: Zienswijze op Ontwerpbestemmingsplan
Perceel gelegen tussen Meerweg 7 en Midden Geestweg 1 Bergen

Van : G.T.M. Neuteboom Oude Bergerweg 18 Bergen
Mede-eigenaar Midden Geestweg 5



L.S.

Ondanks dat de door mij genoemde argumenten in mijn bijdrage op het Voorontwerpbestemmingsplan van 31 maart j.l nog volledig overeind staan, wil ik toch graag extra antwoord geven op enkele naar mijn inziens onbevredigende reacties van de gemeente Bergen hierop.

De volgende opmerkingen, reacties en met commentaar hierop zijn op de volgende bladzijdes verzameld:

4. De woningen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 worden niet bewoond maar wel af en toe verhuurd (via verhuurbedrijven en advertenties). Het is twijfelachtig of de nieuwe woning daadwerkelijk bewoond gaat worden. Waarschijnlijker is dat het hier puur een financiële investering betreft die af en toe verhuurd wordt en niet een noodzakelijke woning voor haar of haar familie. Bovendien is het verhuren in strijd met het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Allereerst wordt hier aangegeven dat de percelen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 geen onderdeel uitmaken van onderhavig bestemmingsplan. Feitelijk heeft de opmerking over deze 2 woningen niets te maken met het nieuwe bouwvlak.

Wel wordt hier opgemerkt dat de nieuwe woning (en dat geldt ook voor de 2 bestaande woningen) conform het bestemmingsplan gebruikt moeten worden. Wanneer dit niet het geval is zal in principe handhavend opgetreden dienen te worden.

Mijn antwoord:

De afdeling handhaving heeft met dit probleem niets te maken.

De dame in kwestie heeft diverse panden in bezit, die niet permanent bewoond worden, maar voor vakantieverhuur bestemd zijn.

Dit is algemeen bekend en makkelijk te volgen via de nachtregisters bij Uw afdeling financiën.

De afdeling Handhaving zal daar nu en in de toekomst niets aan doen.

De gemeente Bergen pikt hier trouwens zelf ook een aardig graantje in mee via de toeristenbelasting

Wel van belang is de afweging wat zwaarder moet wegen?

Het belang van een karakteristieke buurt grenzend aan een natuureservaat .

Of nieuwbouw die niet bedoelt is voor eigen bewoning en letterlijk gesitueerd wordt in de achtertuin van Midden Geestweg 3

1. Punt 3.2 uit het plan

De nieuwe ontwikkeling wordt ontsloten via de Meerweg binnen de bebouwde kom van Bergen. Deze weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. De Meerweg sluit via de Maesdammerlaan aan op de Hoflaan welke naar het westen richting Bergen aan Zee en naar het oosten richting het centrum van Bergen ontsluit.

Dit is onjuist. Dit is geen erftoegangsweg maar een doorgaande route!

De Meerweg is een belangrijke doorgaande route voor het verkeer vanaf Alkmaar richting westelijk van de Komlaan en naar Bergen aan Zee. Hierdoor vermijdt men de drukte in het Centrum.

Bovendien is het in het zomerseizoen een van de belangrijkste recreatieve verkeersstromen.

En is eveneens opgenomen in de "Brede Duinen Route" van de A.N.W.B.

Vanaf het nieuwe perceel deze drukke weg oprijden gaat zonder enig zicht en is levensgevaarlijk.

De bestaande bomensingel ontnemt elk uitzicht.

Antwoord Gemeente:

Reactie gemeente

Zoals reeds eerder vermeld is er in het verleden een uitritvergunning verleend voor de betreffende inrit. In dat kader is deze aanvraag in al zijn facetten (verkeer, beheer en onderhoud, civiel technisch) afgewogen. Destijds is geconcludeerd dat de uitritvergunning kon worden verleend.

Aangezien de inrit niet hoeft te worden aangepast voor de nieuwe woning verandert dit ons standpunt niet.

Bovendien zijn er in de Meerweg soortgelijke uitritten. Wij hebben niet vernomen dat dit gevaarlijke situaties heeft opgeleverd.

Daarnaast is het een 30 km/u-weg, hetgeen betekent dat er niet hard gereden mag worden. Gelet op deze beperkte snelheid is de uitrit dan ook geen probleem. Dat de weg iets meer verkeer ontsluit dan een erftoegangsweg doet hier niets aan af. Het blijft een erftoegangsweg, waar het mogelijk moet zijn een uitrit te realiseren.

Wat betreft het zicht vanaf de uitrit zijn wij van mening dat deze acceptabel is. Het zal niet voorkomen dat iemand blind en met grote snelheid het perceel verlaat. Juist door de situatie zal iemand rustig het perceel verlaten. Gelet op de geringe snelheden is het gevaar beperkt. Ook 's avonds zien wij geen problemen aangezien er pal bij de uitrit een lantaarnpaal is gesitueerd.

De bomensingel langs de weg (gemeentegrond) wordt niet aangetast. Die blijft zoals hij nu is.

Voor realisatie van de woning hoeft maar 1 boom gekapt te worden op het perceel van aanvrager. Dus dat is eveneens maar zeer beperkt. Bovendien kan er ook gekapt worden zonder dat er een woning wordt gebouwd. Dat is in principe aan de aanvrager zelf.

Mijn reactie:

Dit is wel een erg lichtzinnig standpunt van de Gemeente om zo over de veiligheid van de toekomstige bewoners te denken.

Zelf rijd ik met de nodige schroom vanaf de Midden Geestweg de Meerweg op, wetende dat veel automobilisten geen zicht hebben op – en geen rekening houden met verkeer van rechts.

De brede rechte Meerweg lokt ongekend hard rijden uit, ondanks 3 verkeersdrempels.

Is de bewoners dan ooit iets gevraagd? Of aan de moeders van de schoolgaande jeugd die hier elke dag passeert?

De verkeerssituatie is hier in principe net zo gevaarlijk als bij het bejaardencentrum "de Sanderij" aan de Heerenweg in Schoorl waar de gemeente Bergen het wel nodig vond om uit veiligheidsoverwegingen de bomen voor het complex te kappen.

3. Punt 2.5 uit het plan

De beoogde ontwikkeling gaat niet ten koste van langgerekte achtererven.

Eén blik op de kaart van het kadaster leert anders!

Op de plankaart nr.4 van Dorpskern zuid van de gemeente Bergen zien wij duidelijk, dat de achtererven van Lijtweg ongeveer in het midden gescheiden worden met de achtererven van de Midden Geestweg. Dit zijn de zogenoemde langgerekte achtererven.

Tot we bij het nieuw ingetekende perceel aankomen.

Dit staat er letterlijk en figuurlijk haaks op!

De vooroorlogse monumentale uitbreidingen van Bergen (Geestbuurt), de dorpskern en de lintbebouwing, hebben een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden gehandhaafd, hersteld of zelfs versterkt.

Men kan toch moeilijk over handhaven of zelfs versterken spreken, als men het het klassieke landhuis : "de Meerhoeve" van zijn oorspronkelijke tuin ontdoet.

Dit is met het Meerwijk plan en Midden Geestweg 5 een van de laatste oorspronkelijke panden uit de twintiger jaren in deze buurt.

Reactie gemeente Bergen:

Ook zijn wij van mening dat de nieuw geprojecteerde woning past in het bebouwingspatroon van de wijk. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet afwijkend ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de wijk. In de wijk staan de woningen over het algemeen gezien redelijk dicht op elkaar en worden de bouwblokken mooi afgesloten.

Mijn antwoord:

De gemeente spreekt zichzelf hier tegen, lees in haar eigen bestemmingsplan van 24 mrt 2009 Bergen Dorpskern-Zuid op blz. 54 :

Geestbuurt

- Behoud van het groene bestaande karakter van het gebied.
- Voorkomen van het verder dichtslippen van de voorkomende diepe achtererven.
- Behoud van de onderlinge afstand bij vrijstaande en semivrijstaande woningen.
- Toevoegingen van nieuwe hoofdgebouwen, bijvoorbeeld als gevolg van splitsing of samenvoeging van percelen, uitsluitend indien de ruimtelijke situatie dit toelaat, in het bijzonder voor wat betreft de verhouding tussen bebouwd/onbebouwd, massa, onderlinge afstanden en afstanden tot de wegen.
- Splitsing van woningen in meerdere wooneenheden is in beginsel niet toegestaan.
- Uitzonderingen zijn denkbaar in de nabijheid van het centrum en afhankelijk van een aantal ruimtelijke aspecten zoals de grootte van de woning, de verhouding, behoud/onderhoud in relatie tot de omgeving, de mogelijkheden voor parkeren en de privacygevoeligheid van omliggende percelen.

Een blik op de toegevoegde kadasterkaart spreekt boekdelen!

Lijtweg 7 en Midden Geestweg 1 valt in het bebouwingspatroon van ruime erven en diepe achtertuinen

Tot slot mijn commentaar op de afwijzing door de Raad van State van het bezwaar van de gemeente Bergen tegen de opname van een extra woning in het bestemmingsplan.

De Raad van State stelt terecht dat de argumentatie van de gemeente Bergen niet klopt. In het nieuwe bestemmingsplan staat duidelijk onder Wonen (W-2) op blz.65 dat de woning max.12 meter breed mag zijn. Dit staat haaks op de bewering door de gemeente dat een woning van max.16,5 meter niet op zou passen.

Echter de Raad van State geeft duidelijk in haar bewoordingen aan dat weigering van een extra woning op die plaats pas mogelijk is als de gemeente Bergen betere argumenten aandraagt. Zals de gemeente zelf zegt:

Hoewel de Raad van State het bestemmingsplan voor dit deel vernietigd heeft, omdat een en ander onvoldoende is gemotiveerd, wil dit niet zeggen dat de Raad van State ook vindt dat er wel medewerking verleend moet worden. Er dient nog een nieuwe afweging gemaakt te worden. De betreffende uitspraak geeft echter wel een bepaalde richting aan.

Waarom de gemeente dan hieruit de volgende conclusie trekt en een feitelijke 180 graden standpunt-draai maakt is mij een volslagen raadsel.

Ik lees:

Ook zijn wij van mening dat de nieuw geprojecteerde woning past in het bebouwingspatroon van de wijk. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet afwijkend ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de wijk. In de wijk staan de woningen over het algemeen gezien redelijk dicht op elkaar en worden de bouwblokken mooi afgesloten.

Ik verwacht dat de gemeente haar eigen principes gestand doet zoals verwoord in haar eigen schrijven (blz 54 Bestemmingsplan) over de Geestbuurt:

**Voorkomen van het verder dichtslippen van de voorkomende diepe achtererven.
Behoud van de onderlinge afstand bij vrijstaande en semivrijstaande woningen.**

BTW.

Ik weet dat het niet ter zake doet, maar ik blijf het jammer vinden dat "de Meerhoeve" niet aan de Lijtweg ligt op het nog vrije nummer 2

Dan had de minimum erfdiepte van 10 meter achter geen ongewenste kaveldeling uitgelokt.

Helaas hoort Meerweg 7 bij de vele percelen in de Geestbuurt die merkwaardig verkavelt zijn.

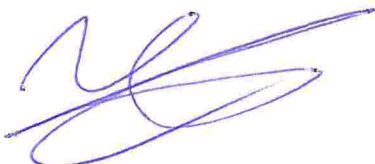
Het poortje en brievenbus van Meerweg 7 liggen aan een voetpad achter de boomsingel verscholen.

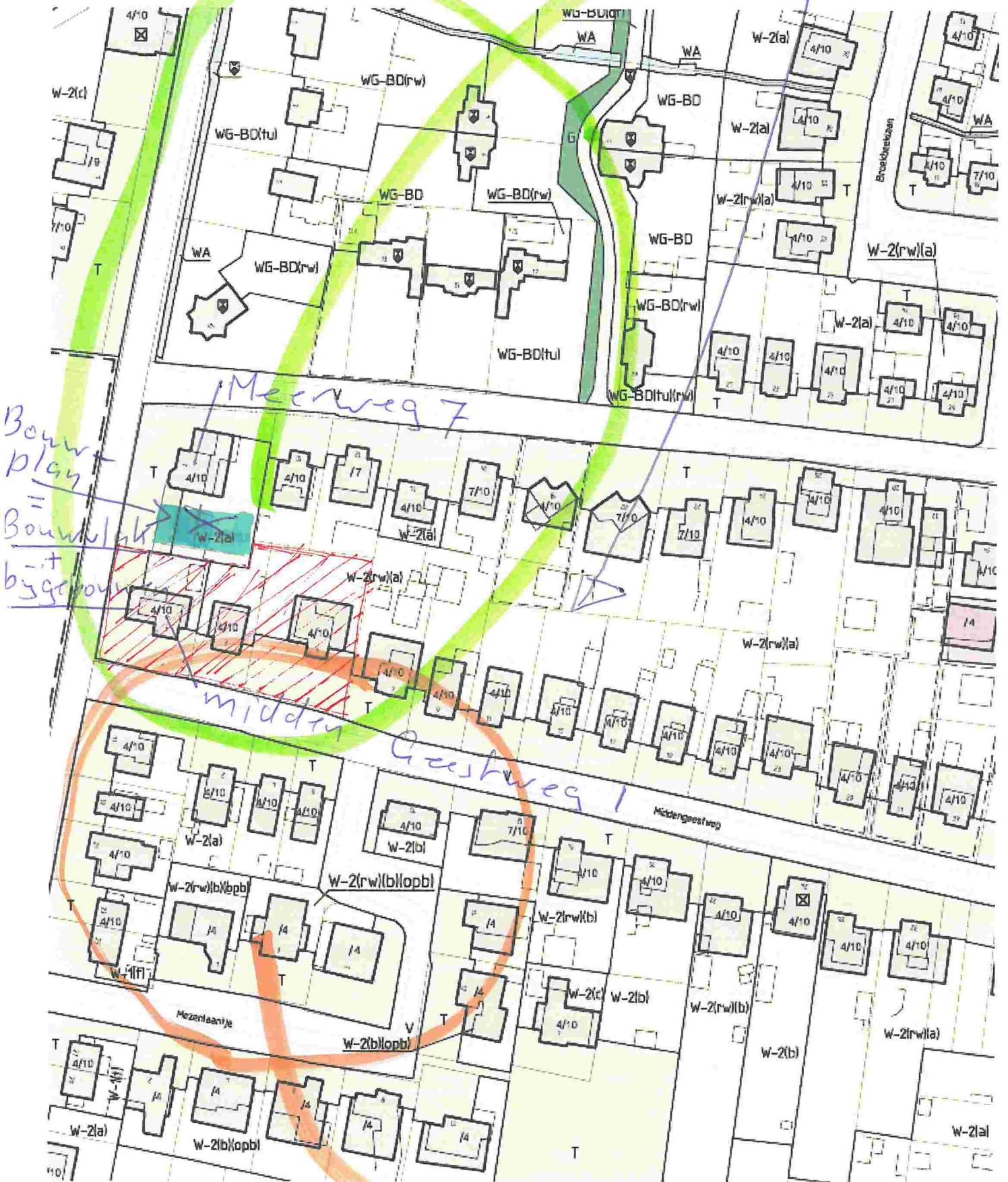
In de praktijk wordt de brede oprit, die direct op de Lijtweg uitkomt als ingang gebruikt.

In dit geval is het feitelijk moeilijk te bepalen wat precies het achter-erf en het zij-erf is.

Ik wacht met belangstelling de uitnodiging af voor de hoorzitting op het gemeentehuis.

Met vriendelijke groeten van
G.T.M. Neuteboom





 in 1947
gesplittet

wordt ten onrechte
hiermee
vergeleken

Afdeling:-----

Kopie aan:-----

De Raad van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Per fax vooruit: 072-8880100

Alkmaar, 23 augustus 2012
Bijwaard/gemeente Bergen
O/mo O 34088

Zienswijze

Geven eerbiedig te kennen:

1. Mevrouw **E.M. Bijwaard**, wonende Middengeestweg 3 te Bergen NH en
 2. De heer **G.T.M. Neuteboom**, wonende Oude Bergerweg 18 te Bergen NH
- Beiden te dezer zake woonplaats kiezende te Alkmaar aan de Nassaulaan 30, Postbus 409, 1800 AK ten kantore van de Advocatenmaatschap Rensen Advocaten, van welke maatschap mr. J.Th. van Oostrum voor hen optreedt als gemachtigde.

1. Klagers hebben kennisgenomen van de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan "Perceel gelegen tussen Middengeestweg 1 en Meerweg 7, zoals dat met ingang van 12 juli 2012 ter visie is gelegd.

MR. M.A. RENSEN

MW. MR. J.M.L.B. RENSEN-
VAN WISSEN

MR. B. BREEDERVEELD,
kand. notaris

MR. J.TH. VAN OOSTRUM

MR. C.A. DEENIK,
nmi mediator

MR. M.A. LE BELLE

MR. K. STRAATHOF

MR. X. VISSCHER

MW. MR. B.M. DIJKSTRA

MW. MR. E.A.TH.
DEN HAAN-VAN WIJK

MW. MR. C.H.P. GROOT-
VAN EDEREN

MW. MR. M.J. DEKKER

MW. MR. M.J. VAN LINGEN

MR. M.V. VERMEIJ

MW. MR. E. KANNINGA-
JONKER

BEZOEKADRES

Nassaulaan 30
1815 GL Alkmaar

POSTADRES

Postbus 409
1800 AK Alkmaar

TELEFOON

072 - 515 55 44

FAX

072 - 515 54 93

WEBSITE

www.rensenadvocaten.nl

2. Klagers hebben beiden een inspraakreactie verzorgd tegen het ontwerp bestemmingsplan, naar de inhoud waarvan klagers primair mogen verwijzen.
3. De inspraakreacties hebben geleid tot een nota van beantwoording inspraak die niet hebben geleid tot een wijziging of aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Klagers houden hun bezwaren tegen het bestemmingsplan en wensen aan hun inspraakreactie de navolgende zienswijze toe te voegen.

I Stedebouwkundige inpassing.

1. Zoals ook in de Nota van Beantwoording Inspraak en Vooroverleg is aangegeven, heeft de gemeente Bergen steeds aangegeven **geen** medewerking aan het bouwplan van mevrouw Hofstede-Koekenbier te willen verlenen om stedebouwkundige redenen. Anders dan in de Nota van Beantwoording is gesteld, heeft de Raad van State **niet** geoordeeld dat de aangevoerde stedebouwkundige argumenten onvoldoende zouden zijn.
2. De Afdeling heeft slechts geconstateerd dat de redenering van de Raad, die uitgaat van perceelsbreedte niet deugt omdat de resterende breedte van 16.5 m. voldoende is voor de maximale maat van een woning van 12 m. breed. De Afdeling heeft derhalve begrijpelijk en terecht geoordeeld dat de argumentatie, gebaseerd op terreinbreedte niet deugt. Dat laat onverlet dat geen medewerking kan worden verleend vanuit andere stedebouwkundige argumentatie en afwegingen.

3. Wanneer de Plankaart wordt gezien, zoals die thans bestaat in het Bestemmingsplan Gemeente Bergen Dorpskern Zuid is het evident dat ter plaatse de bebouwing in overeenstemming is met het beeld aan de Lijtweg en aan de Meerweg ter plaatse van de Lijtweg. Ruime percelen met een behoorlijke onderlinge afstand. Slechts indien percelen aan de Meerweg tussen de Middengeestweg en het Mezenlaantje in de beschouwing worden betrokken, is er sprake van enigszins dichtere bebouwing. De afstand tot de naburige percelen van het nieuwbouwplan zou dan wel strikt genomen in overeenstemming zijn met de bestemmingsregels, maar doet afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. En al helemaal wordt er ter plaatse geen bouwblok gecompleteerd. Kennelijk bedoelt de steller van de Nota van Beantwoording een aaneengesloten blok van huizen. Niet valt in te zien hoe een nieuwe woning tussen de bestaande woningen aan de Middengeestweg hoek Meerweg en aan de Meerweg hoek Lijtweg zou leiden tot een completering van een blokje woningen. Beide bestaande woningen zijn gebouwd onder het oude uitbreidingsplan 1937 en met name de woning hoek Meerweg Lijtweg is te kenschetsen als een villa. Er is dan ook geen sprake van een blokje woningen maar van een diverse historisch gegroeide bebouwing.
4. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor de nieuw te bouwen woning. Krachtens de bestemmingsregels mag op de achtergelegen W-2 bestemming nog een bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van 50 m² met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 m. De consequentie van het toestaan van een vrijstaande woning tussen de bestaande bebouwing is dan ook dat er een aanzienlijke verdichting zal ontstaan, waarbij het bijgebouw direct achter Middengeestweg 3 zal moeten worden geprojecteerd. Stedenbouwkundig ontstaat er dan een aanzienlijke verdichting van het bebouwingsbeeld.

5. Aldus is de conclusie van klagers dat de woning niet past in het bebouwingspatroon en afbreuk doet aan de maatvoering van het perceel waarop oorspronkelijk Meerweg 7 is opgericht met als negatief effect dat naast de woning ook nog een aanzienlijk vrijstaand bijgebouw zal kunnen verrijzen. Klagers achten die verdichting ter plaatse niet aanvaardbaar, ook niet vanwege de directe ligging tegen enerzijds andere percelen en anderzijds bos en groen. Klagers herhalen de opmerking dat het College van B&W van de gemeente Bergen stellig geen aanleiding zou hebben gezien tot het hanteren van een vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan zoals die in artikel 20 lid 10 is neergelegd voor nieuw te vormen bouwvlakken, nu dit bouwvlak niet passend is binnen het bebouwingspatroon en het straatbeeld met name niet in het gebied tussen de stukken Van Surcklaan en de Middengeestweg. Klagers zien niet in waarom dat dan met een door de Raad vast te stellen ontwerp bestemmingsplan wel mogelijk zou moeten worden gemaakt.

II Overige argumenten.

6. Het bestemmingsplan ten behoeve van de woning tussen Middengeestweg 1 en Meerweg 7 heeft uitsluitend ten doel om een nieuwe woning op te richten voor verkoop of verhuur. Vergunningaanvraagster is niet ter plaatse woonachtig en woont formeel op het postadres Roode Leeuw 1 in Schoorl. Feitelijk is zij elders woonachtig. De betreffende woningen Middengeestweg 1 en Meerweg 7 worden uitsluitend recreatief of semi-permanent verhuurd via internet of via Aan Zee en hoewel strikt genomen Ruimtelijke Ordening uitsluitend moet zien op stedenbouwkundige argumentatie achten klagers het van belang om hier aan te geven dat eveneens het stedenbouwkundig ongewenst is dat er 3 recreatiewoningen

naast elkaar ontstaan op een plaats waar uitsluitend permanente bewoning in vrijstaande eengezinshuizen uitgangspunt van het bestemmingsplan is. Het feit dat de percelen Middengeestweg 1 en Meerweg 7 geen deel uitmaken van dit bestemmingsplan doet daaraan, vanzelfsprekend, niet af. Het gaat om het beeld dat ontstaat als met het onderhavige postzegelbestemmingsplan een derde woning tussen twee bestaande woningen mogelijk wordt gemaakt.

7. En eveneens in die stedenbouwkundige afweging past een afstandsmaat en de gevaarstelling met een naburig perceel dat is voorzien van een rieten kap. Het stellen van de Nota Beantwoording Zienswijze erkent dat voor een brandgevaarlijk dak een afstand van tenminste 15 m van de erfscheiding in acht moet worden genomen, conform de bestaande toestand. Met het bouwplan wordt mogelijk gemaakt dat op een afstand van 6 m een nieuwbouwwoning ontstaat en derhalve brandgevaar.
8. Het is klagers onduidelijk op welke grondslag een uitritvergunning zou zijn verleend voor een perceel dat al een uitrit heeft. Het pand Meerweg 7 is feitelijk toegankelijk via de Lijtweg en de uitritvergunning zou dan ook ten onrechte kunnen zijn verleend indien daardoor ten behoeve van een perceel twee uitritvergunningen zijn afgegeven. Het is vast beleid dat ten behoeve van een perceel één uitritvergunning wordt verleend en strikt genomen zou er dan ook grondslag zijn om de afgegeven vergunning in te trekken. In de gemeente Bergen worden conform dat beleid telkens aanvragen voor een tweede uitrit geweigerd en hier is dan ook te bezien of er eigenlijk grond is om de uitritvergunning in stand te laten. Er is wel degelijk sprake van verkeersonveiligheid nu de uitrit op de drukke Meerweg uitkomt en er een korte afstand bestaat tot de zijlins gelegen

woningen. Er komt eenvoudigweg een nieuwe verkeersonveilige situatie bij.

9. Het bestemmingsplan zal zeker leiden tot aantasting van privacy van naburige percelen. Anders dan gesteld, behoeven de naastliggende percelen niet te verwachten dat een woning zou worden bijgebouwd. Het is in de gemeente Bergen welhaast ondenkbaar dat aan een dergelijk bouwplan medewerking wordt verleend. Bestemmingsplannen plegen ook bestaande situaties te conserveren en gaan in het algemeen uit van de stelling dat eenmaal bij een bouwvergunning betrokken percelen niet nogmaals kunnen worden betrokken in een vergunningaanvraag door afsplitsing van delen van het perceel. En hoewel het Oude Uitbreidingsplan 1937 en het Bestemmingsplan Bebouwde Kom 1973 geen anti dubbel tel bepaling kent, zou ingevolge artikel 22 van het Bestemmingsplan Bebouwde Kom de niet bebouwde grond bij Meerweg 7 en Middengeestweg 1 niet meer voor andere doeleinden mogen worden gebruikt nadat de bestemming is verwezenlijkt. Die bestemming is tuin en erf. Naast dat gebruiksverbod mocht uitsluitend de krachtens dat bestemmingsplan en het vorige bestemmingsplan opgenomen bebouwing in de vorm van bijgebouwen worden opgericht. Stellig kan de gemeente een stedenbouwkundig argument ontlenen aan het feit dat de omliggende grond onbebouwd was conform het bestemmingsplan gebruikt moest blijven nu de tuin- en erfbestemming was verwezenlijkt. En op grond daarvan zou medewerking aan het bouwplan kunnen zijn geweigerd en dient onderhavig ontwerp bestemmingsplan niet te worden vastgesteld. En zoals hiervoor aangegeven is het evident dat door de komst van een woning in het bouwvlak en een vrijstaand bijgebouw van 50 m² met een nokhoogte van 5 m de privacy van met name Middengeestweg 3

aanzienlijk zal worden aangetast. Die aantasting behoefde klaagster op geen enkele wijze te vrezen of te verwachten.

10. Klagers hebben bij de inspraakreactie ook opmerkingen gemaakt over eventuele planschade. Het is klagers niet gebleken dat met de aanvrager ter zake een overeenkomst is gesloten. Met name klaagster woonachtig op Middengeestweg 3 heeft bij de realisering van het bouwplan na vaststelling van het bestemmingsplan te vrezen voor aanzienlijke planschade.
11. Nimmer hebben klagers kennisgenomen van een beleid van de gemeente Bergen dat erop zou zien dat het buitengebied open en groen dient te blijven met als gevolg dat de bebouwde kom zou mogen worden verdicht. Het is juist dat voor de komst van extra woningen in het buitengebied provinciale medewerking nodig is en overeenstemming met rijksbeleid. Maar het is niet juist dat ten gevolge daarvan de bebouwing in de bebouwde kom mag worden verdicht. Het een en ander heeft geen logisch verband met elkaar. Er is hier sprake van bebouwing aan de rand van een natuurgebied, waarbij de afweging past of een toename van de bebouwing geen afbreuk doet aan bijvoorbeeld de belevingswaarde van dat natuurgebied.
12. Klager Neuteboom mag nog verwijzen naar zijn reactie op de Nota van Beantwoording Inspraakreactie van 21 augustus 2012 zoals bij deze zienswijze is bijgevoegd. Het gaat daarbij telkens om de passages opgenomen onder mijn antwoord of mijn reactie, met de op pagina 4 onderaan opgenomen verwachting.

13. Klagers verzoeken het daarnaar te leiden dat hun zienswijze wordt gehonoreerd en dat uw Raad afziet van het vaststellen van het Bestemmingsplan “Perceel gelegen tussen Meerweg 7 en Middengeestweg 1 te Bergen” nadat klagers via hun gemachtigde hun zienswijze ook nog hebben kunnen toelichten ten overstaan van de ad hoc commissie bestemmingsplannen.

Alkmaar, 23 augustus 2012

voor klagers J.Th. van Oostrum
advocaat gemachtigde

Bijlagen:

- Plankaart Bestemmingsplan Bebouwde Kom 1973;
- artikel 22 van het Bestemmingsplan Bebouwde Kom 1973;
- reactie de heer G.T.M. Neuteboom



Artikel 22 - Gebruik van onbebouwde grond (anders dan bouwen)

1. Het is verboden de onbebouwde gronden binnen het plangebied te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bij dit plan aan de daarin opgenomen gronden gegeven bestemming, nadat deze is verwezenlijkt, dan wel strijdig met deze voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval verstaan:
 - a. gebruik als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. gebruik als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, zand, grond en brandstoffen;
 - c. gebruik als opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte vervoermiddelen of onderdelen daarvan;
 - d. gebruik als standplaats voor caravans of soortgelijke verblijfsmiddelen;hiervan uitgezonderd:
 - a. vormen van opslag die noodzakelijk zijn ter realisering van het ingevolge de bestemmingen kennelijk toegelaten gebruik of die zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van dat kennelijk toegelaten gebruik;
 - b. het opslaan of laten opslaan van specie die is vrijgekomen bij het onderhoud van watergangen, op die gronden waarop krachtens wettelijk voorschrift het bergen van die specie moet worden toegelaten;
 - c. het geplaatst houden van ten hoogste één caravan of soortgelijke verblijfsmiddel op het erf of een tuin bij de woning, mits daarbij wordt voldaan aan de door Burgemeester en Wethouders te stellen eisen van de situering van de standplaats.
3. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet indien en voorzover dit verbod in strijd is met een wet, een algemene maatregel van bestuur of een provinciale verordening.
4. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 vervatte verbod als strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
5. Het is verboden af te wijken van voorwaarden die aan een vrijstelling zijn verbonden.

Bergen 21 Augustus 2012

Aan: de Gemeenteraad van Bergen.

Betreft: Zienswijze op Ontwerpbestedingsplan
Perceel gelegen tussen Meerweg 7 en Midden Geestweg 1 Bergen

Van: G.T.M. Neuteboom Oude Bergerweg 18 Bergen
Mede-eigenaar Midden Geestweg 5

L.S.

Ondanks dat de door mij genoemde argumenten in mijn bijdrage op het Voorontwerpbestedingsplan van 31 maart jl. nog volledig overeind staan, wil ik toch graag extra antwoord geven op enkele naar mijn inziens onbevredigende reacties van de gemeente Bergen hierop.

De volgende opmerkingen, reacties en met commentaar hierop zijn op de volgende bladzijdes verzameld:

4. De woningen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 worden niet bewoond maar wel af en toe verhuurd (via verhuurbedrijven en advertenties). Het is twijfelachtig of de nieuwe woning daadwerkelijk bewoond gaat worden. Waarschijnlijk is dat het hier om een financiële investering betreft die af en toe verhuurd wordt en niet een noodzakelijke woning voor haar of haar familie. Bovendien is het verhuren in strijd met het voorontwerpbestedingsplan.

Reactie gemeente

Allereerst wordt hier aangegeven dat de percelen Midden Geestweg 1 en Meerweg 7 geen onderdeel uitmaken van onderhevig bestedingsplan. Feitelijk heeft de opmerking over deze 2 woningen niets te maken met het nieuwe bouwvlak.

Wel wordt hier opgemerkt dat de nieuwe woning (en dat geldt ook voor de 2 bestaande woningen) conform het bestedingsplan gebruikt moeten worden. Wanneer dit niet het geval is zal in principe handhavend opgetreden worden te worden.

Mijn antwoord:

De afdeling handhaving heeft met dit probleem niets te maken.

De dame in kwestie heeft diverse panden in bezit die niet permanent bewoond worden, maar voor vakantieverblijf bestemd zijn.

Dit is algemeen bekend en makkelijk te volgen via de nachtregisters bij Uw afdeling financiën.

De afdeling Handhaving zal daar nu en in de toekomst niets aan doen.

De gemeente Bergen pikt hier trouwens zelf ook een aardig graantje in mee via de toeristenbelasting

Wel van belang is de afweging wat zwaarder moet wegen?

Het belang van een karakteristieke buurt grenzend aan een natuurreservaat.

Of nieuwbouw die niet bedoeld is voor eigen bewoning en letterlijk gesitueerd wordt in de achtertuin van Midden Geestweg 3

1. Punt 1.2 uit het plan

De nieuwe ontwikkeling wordt ontsloten via de Meerweg binnen de bebouwde kom van Bergen. Deze weg is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. De Meerweg sluit via de Maesdammerlaan aan op de Hoflaan welke naar het westen richting Bergen aan Zee en naar het oosten richting het centrum van Bergen ontsluit.

Dit is juist. Dit is geen erftoegangsweg maar een doorgaande route!

De Meerweg is een belangrijke doorgaande route voor het verkeer vanaf Alkmaar richting westelijk van de Koutlaan en naar Bergen aan Zee. Hierdoor vermindert men de drukte in het centrum. Bovendien is het in het zomersseizoen een van de belangrijkste recreatieve verkeersstromen. Het is eveneens opgenomen in de "Brede Drienen Route" van de A.N.W.B.

Vanaf het nieuwe perceel deze drukke weg oprijden gaat zonder enig A.d.a en is levensgevaarlijk. De bestaande bomensingel minneert elk uitzicht.

Antwoord Gemeente:

Reactie gemeente

Zoals reeds eerder vermeld is er in het verleden een uitritvergunning verleend voor de betreffende inrit. In dat kader is deze aanvraag in al zijn facetten (verkeer, beheer en onderhoud, civiel technisch) afgewogen. Destijds is geconcludeerd dat de uitritvergunning kon worden verleend.

Aangezien de inrit niet hoeft te worden aangepast voor de nieuwe woning verandert dit ons standpunt niet.

Bovendien zijn er in de Meerweg soortgelijke uitritten. Wij hebben niet vernomen dat dit gevaarlijke situaties heeft opgeleverd.

Daarnaast is het een 30 km/h-weg, hetgeen betekent dat er niet hard gereden mag worden. Gelet op deze beperkte snelheid is de uitrit dan ook geen probleem. Dat de weg iets meer verkeer ontsluit dan een erftoegangsweg doet hier niets aan af. Het blijft een erftoegangsweg, waar het mogelijk moet zijn een uitrit te realiseren.

Wat betreft het zicht vanaf de uitrit zijn wij van mening dat deze acceptabel is. Het zal niet voorkomen dat iemand blind en met grote snelheid het perceel verlaat. Juist door de situatie zal iemand rustig het perceel verlaten. Gelet op de geringe snelheden is het gevaar beperkt. Ook 's avonds zien wij geen problemen aangezien er pal bij de uitrit een lantaarnpaal is gestuurd.

De bomensingel langs de weg (gemeentegrond) wordt niet aangetaast. Die blijft zoals hij nu is.

Voor realisatie van de woning hoeft maar 1 boom gekapt te worden op het perceel van aanvrager. Dus dat is eveneens maar zeer beperkt. Bovendien kan er ook gekapt worden zonder dat er een woning wordt gebouwd. Dat is in principe aan de aanvrager zelf.

Mijn reactie:

Dit is wel een erg lichtzinnig standpunt van de Gemeente om zo over de veiligheid van de toekomstige bewoners te denken.

Zelf rijd ik met de nodige schroom vanaf de Midden Geestweg de Meerweg op, wetende dat veel automobilisten geen zicht hebben op – en geen rekening houden met verkeer van rechts.

De brede rechte Meerweg lokt ongekend hard rijden uit ondanks 3 verkeersdrempels.

Is de bewoners dan ooit iets gevraagd? Of aan de moeders van de schoolgaande jeugd die hier elke dag passeerd?

De verkeerssituatie is hier in principe net zo gevaarlijk als bij het bejaardencentrum "de Sanderij" aan de Heerenweg in Schoorl waar de gemeente Bergen het wel nodig vond om uit veiligheidsoverwegingen de bomen voor het complex te kappen.

3. Punt 2.5 uit het plan

De beoogde ontwikkeling gaat niet ten koste van langgerekte achtererven.

Eén blik op de kaart van het kadaster leert anders!

Op de plankaat nr.4 van Dorpskern zuid van de gemeente Bergen zien wij duidelijk dat de achtererven van Lijtweg ongeveer in het midden gescheiden worden met de achtererven van de Midden Geestweg. Dit zijn de zogeheten langgerekte achtererven.

Tot we bij het nieuw ingetekende perceel aankomen,

Dit staat er letterlijk en figuurlijk haaks op!

De vooroorlogse monumentale uitbreidingen van Bergen (Geestbuurt), de dorpskern en de linthebouwing, hebben een bijzonder welstandsniveau toegekend gekregen. In deze gebieden moet de ruimtelijke samenhang worden gehandhaafd, hersteld of zelfs versterkt.

Men kan toch moeilijk over handhaven of zelfs versterken spreken, als men het 'het klassieke landhuis: 'de Meethoeve' van zijn oorspronkelijke ruit ontkoet.

Dit is met het Meerwijk plan en Midden Geestweg 5 een van de laatste oorspronkelijke panden uit de twintiger jaren in deze buurt.

Reactie gemeente Bergen:

Ook zijn wij van mening dat de nieuw geprojecteerde woning past in het bebouwingspatroon van de wijk. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet afwijkend ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de wijk. In de wijk staan de woningen over het algemeen gezien redelijk dicht op elkaar en worden de bouwvolumes mooi afgesloten.

Mijn antwoord:

De gemeente spreekt zichzelf hier tegen, lees in haar eigen bestemmingsplan van 24 juni 2009 Bergen_Dorpskern-Zuid op blz. 54_:

Geestbuurt

- Behoud van het groene bestaande karakter van het gebied.
- Voorkomen van het verder dichtstikken van de voorkomende diepe achtererven.
- Behoud van de onderlinge afstand bij vrijstaande en semi-vrijstaande woningen.
- Toewegingen van nieuwe hoofdgebouwen, bijvoorbeeld als gevolg van splitsing of samenvoeging van percelen, uitsluitend indien de ruimtelijke structuur niet toelaat. In het bijzonder voor wat betreft de verhouding tussen bebouwd/onbebouwd, massa, onderlinge afstanden en afstanden tot de wegen.
- Splitsing van woningen in meerdere wooneenheden is in beginsel niet toegestaan.
- Uitbreidingen zijn denkbaar in de nabijheid van het centrum en afhankelijk van een aantal ruimtelijke aspecten zoals de grootte van de woning, de verhouding, behoudonderhoud in relatie tot de omgeving, de mogelijkheden voor parkeren en de privacygevoeligheid van omliggende percelen.

Een blik op de toegevoegde kadasterkaart spreekt boekdelen!

Lijtweg 7 en Midden Geestweg 1 valt in het bebouwingspatroon van ruime erven en diepe achtertuinen

Tot slot mijn commentaar op de afwijzing door de Raad van State van het bezwaar van de gemeente Bergen tegen de opname van een extra woning in het bestemmingsplan.

De Raad van State stelt terecht dat de argumentatie van de gemeente Bergen niet klopt. In het nieuwe bestemmingsplan staat duidelijk onder Wonen (W-2) op blz.65 dat de woning max.12 meter breed mag zijn. Dit staat haaks op de bewering door de gemeente dat een woning van max.16,5 meter niet op zou passen.

Echter de Raad van State geeft duidelijk in haar bevoordelingen aan dat weigering van een extra woning op die plaats pas mogelijk is als de gemeente Bergen betere argumenten aandraagt. Zals de gemeente zelf zegt:

Indewel de Raad van State het bestemmingsplan voor dit deel vernietigd heeft, omdat een en ander onvoldoende is gemotiveerd, wil dit niet zeggen dat de Raad van State ook vindt dat er wel medewerking verleend moet worden. Er dient nog een nieuwe afweging gemaakt te worden. De betreffende uitspraak geeft echter wel een bepaalde richting aan.

Waarom de gemeente dan hieruit de volgende conclusie trekt en een feitelijke 180 graden standpunt-draai maakt is mij een volslagen raadsel.

Ik lees:

Ook zijn wij van mening dat de nieuw geprojecteerde woning past in het bebouwingspatroon van de wijk. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen zijn niet afwijkend ten opzichte van de reeds bestaande woningen in de wijk. In de wijk staan de woningen over het algemeen gezien redelijk dicht op elkaar en worden de bouwblokken mooi afgesloten

Ik verwacht dat de gemeente haar eigen principes gestand doet zoals verwoord in haar eigen schrijven (blz 54 Bestemmingsplan) over de Geestbuurt:

**Voorkomen van het verder dichtslippen van de voorkomende diepe achtererven.
Behoud van de onderlinge afstand bij vrijstaande en semivrijstaande woningen.**

BTW.

Ik weet dat het niet terzake doet, maar ik blijf het jammer vinden dat "de Meerhoeve" niet aan de Lijtweg ligt op het nog vrije nummer 2

Dan had de minimum erfdiepte van 10 meter achter geen ongewenste kaveldeling uitgeblokt.

Helaas hoort Meerweg 7 bij de vele percelen in de Geestbuurt die merkwaardig verkavelt zijn.

Het poortje en brievenbus van Meerweg 7 liggen aan een voetpad achter de boomrij verscholen.

In de praktijk wordt de brede oprit, die direct op de Lijtweg uitkomt als ingang gebruikt.

In dit geval is het feitelijk moeilijk te bepalen wat precies het achter-erf en het zij-erf is.

Ik wacht met belangstelling de uitnodiging af voor de hoorzitting op het gemeentehuis.

Met vriendelijke groeten van
G.T.M. Neuteboom