

## **Oplegnotitie bij bestemmingsplan Bergen aan Zee**

**Aan de raad ten behoeve van de raadsvergadering van 15 december 2011**

**Van het college 6 december 2011**

De oplegnotitie van 18 oktober 2011 is geschreven naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan Bergen aan Zee, de nota zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen tijdens de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen van 13 september 2011. Tijdens de vergadering zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt waarop in deze notitie is ingegaan.

Op 10 november 2011 zou het ontwerpbestemmingsplan Bergen aan Zee ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Vanwege onduidelijkheid over de herinrichtingsplannen van het Parnassiapark is dit uitgesteld. Het college heeft besloten om wijziging 2 betreffende het Parnassiapark uit de oplegnotitie van 18 oktober 2011 te halen.

Ook naar aanleiding van de bespreking van bestemmingsplan Egmond aan Zee in de commissie Bestemmingsplannen op 22 november 2011 stelt het college een wijziging voor in de bestemmingsregels Waterstaat – Waterkering (wijziging 8).

Ter vervanging van de oplegnotitie van 18 oktober 2011 dient deze nieuwe oplegnotitie.

Door de voorgestelde wijzigingen in deze notitie is het noodzakelijk deze notitie tezamen met het ontwerp bestemmingsplan en de nota beantwoording zienswijzen incl. ambtshalve wijzigingen, vast te stellen tijdens de raadsvergadering van 15 december 2011.

### **1 Omzetten oude 'Tuin' bestemming naar Tuin-Duinen**

Door de fractie D66 is een opmerking gemaakt over de bestemming Tuin-Duinen. Zijn er consequenties bij omzetting van de oude bestemming 'Tuin' naar de nieuwe bestemming Tuin-Duinen, is er sprake van rechtsongelijkheid?

Nee, de bestemming Tuin-Duinen is een voortzetting van de bestemming 'Duinerven' en 'Duinerven met natuurwetenschappelijke waarde' in het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 was er dus al sprake van een 'bijzondere' subbestemming. Deze bestemmingen waren gericht op het behoud van het landschappelijke en natuurlijke karakter van het gebied. Vrijstaande erfbebouwing hierop was niet mogelijk.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze bestemmingen vertaald naar de bestemming Tuin-Duinen. Bij percelen met deze bestemming is er sprake van wonen in het duinlandschap dat vanuit het omliggende natuurgebied de wijk binnenkomt. Deze gronden grenzen aan de natuurgebieden rondom Bergen aan Zee en hebben natuur- en landschapswaarden. Om deze waarden te beschermen is ter plaatse van de gronden uitsluitend de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (tot 1m hoog).

Verder is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van garages aan de voorzijde van de woning.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is er dus geen sprake van rechtsongelijkheid. Uiteraard is er wel een verschil in rechten tussen woningen met de bestemming Tuin en woningen met de bestemming Tuin-Duinen. Zoals hiervoor uitgelegd heeft dit te maken met de substantieel grotere natuur- en landschapswaarden die gelden voor de percelen met de bestemming Tuin-Duinen.

## **2 Tweede woning**

Er is discussie ontstaan over de vraag of de woningen in Bergen aan Zee als tweede woning mogen worden gebruikt. In het ontwerp bestemmingsplan staat namelijk een verbodsbepaling woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning. Ook bleek er onduidelijkheid over de herkomst van deze bepaling.

Al in het vigerende bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 staat als strijdig gebruik genoemd: "het gebruik van eengezinshuizen en (woningen in) meergezinshuizen als tweede woning; van dit verbod zijn evenwel uitgezonderd de woningen welke op de dag van het onherroepelijk worden van het plan reeds als tweede woning in gebruik waren." De motivatie voor deze verbodsbepaling kan opgemaakt worden uit de toelichting van dit bestemmingsplan. "Het tweede woningbezit zal men niet verder moeten bevorderen. Het aanwezige tweede woningbestand is een moeilijk terug te dringen categorie. Momenteel slaat de verhouding tussen eerste en tweede woningen ver door naar de laatste groep. Een te groot aantal tweede woningen in Bergen aan Zee verzwakt de basis voor gemeenschappelijke voorzieningen (bv. scholen) en draagt niet bij tot verbetering van het sociale klimaat van de kleine dorpsamenleving."

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is op 24 juni 2008 de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad vastgesteld om het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan te bepalen. In deze nota staat: "Woningen in Bergen aan Zee zijn in trek als tweede woning. Het gevolg is dat deze woningen niet permanent worden bewoond en er leegstand is in perioden buiten het hoogseizoen. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het gebruik van woningen als tweede woning uit te sluiten." De nota is tot stand gekomen na consultatie van een klankbordgroep waarin o.a. de Dorpsraad en de Stichting BaZ zitting hadden. Destijds schaarde de Dorpsraad zich achter de verbodsbepaling om leegloop van het dorp te voorkomen.

Tijdens de commissie Bestemmingsplannen bleek nu dat de Dorpsraad BaZ juist niet wil verbieden dat woningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Op 20 september heeft de wethouder een overleg gehad met de dhr. Steensma van de Dorpsraad BaZ en mevr. van Emmerik van de Stichting BaZ, in aanwezigheid van een aantal commissieleden. De Dorpsraad en de Stichting BaZ geven aan dat het met deze bepaling woningen onverkoopbaar worden en dat dit niet de manier is om de leefbaarheid te verbeteren.

Wij kunnen ons vinden in de mening dat een verbodsbepaling in een bestemmingsplan niet direct zorgt voor een verbetering van de leefbaarheid. Het oplossen van te weinig draagvlak voor voorzieningen en de leegstand in de winter is complex. In de Structuurvisie Bergen aan

Zee kan de vraag aan bod komen of je hierop wilt sturen, waarbij het dan ook nog de vraag is of je er op kunt sturen. Binnen deze discussie moet echter ook aandacht worden besteed aan het volkshuisvestelijke aspect. Tweede woningen staan niet ter beschikking voor inwoners of woningzoekenden binnen de gemeente. Dit kan leiden tot extra druk op de woningmarkt. De gevolgen van het onttrekken van deze woningen aan de reguliere woonfunctie kunnen niet binnen dit bestemmingsplan worden opgelost. De plaats voor een dergelijke discussie is bij de herijking van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.

Verder denken wij dat een verbodsbepaling die voorkomt dat woningen gebruikt mogen worden als tweede woning lastig te controleren en dus te handhaven is. Daarnaast moeten wij de rechten van de eigenaren die bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 reeds hun woning als tweede woning in gebruik hadden vertalen in het ontwerp bestemmingsplan. Deze percelen hebben wij inmiddels kunnen achterhalen uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan. Echter zijn wij van mening dat niet alleen deze, maar alle woningen binnen de Woonbestemming in Bergen aan Zee gebruikt mogen worden als tweede woning. Hiermee komen we tegemoet aan het verzoek van de Dorpsraad en de Stichting BaZ.

Hoe regel je dit nu in het bestemmingsplan?

Er wordt gepleit om de verbodsbepaling uit de Woonbestemmingen te halen en daarmee mogelijk te maken dat woningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Met het weghalen van de verbodsbepaling bereik je niet dat woningen op percelen met een woonbestemming gebruikt mogen worden als tweede woning. Namelijk de bestemming Wonen is per definitie bedoeld voor permanente bewoning. Het gebruik als tweede woning is geen permanente bewoning en is dus sowieso strijdig met de bestemming Wonen. Het feit dat er een aparte bestemming/aanduiding is voor recreatieve bewoning (bijv. Recreatie-Verblijfsrecreatie, recreatiewoning) geeft al aan dat dit een andere categorie betreft.

Bij de bestemmingsomschrijving Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-Duinen zal komen te staan:

*De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*
- b. het recreatief bewonen door de eigenaar*

Enzovoort...

De verbodsbepaling binnen de Woonbestemmingen zal worden aangepast in:

*Het is verboden om: woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning met dien verstande dat het gebruik als recreatiewoning wel is toegestaan door de eigenaar en diens huishouden.*

Hiermee regelen we binnen de Woonbestemmingen dat woningen in Bergen aan Zee ook als tweede woning mogen worden gebruikt **(Wijziging 1)**.

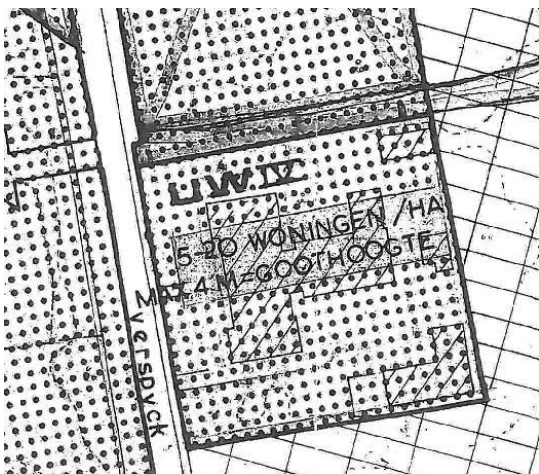
### **3 Afname rechten bij wegbestemmen gebruik tweede woning**

Leidt het wegbestemmen van de mogelijkheid tot tweede bewoning tot afname van rechten van de bewoners? Ja, dit leidt tot afname van rechten waar het mogelijk was de woning als tweede woning te gebruiken. In het vigerende bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 stond in de planregels de verbodsbepaling woningen als tweede woning te gebruiken. Met uitzondering van de woningen die op het moment van onherroepelijk worden van het plan al als tweede woning werden gebruikt. In de toelichting van het plan is een kaartje opgenomen waarop deze woningen staan aangegeven. Voor deze woningen kunnen we de planregels aanpassen. Wij stellen voor de planregels aan te passen voor alle woningen binnen de Woonbestemmingen en het gebruik als tweede woning mogelijk te maken (voor toelichting: zie **Wijziging 1**).

#### **4 Verspyckweg 3**

Hoe staat het perceel Verspyckweg 3 in het bestemmingsplan en op welke wijze is de Verspyckweg 3e vergund?

In het vigerende bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 heeft het perceel de bestemming Woongebied met bijbehorende voorzieningen (UW IV). Om de bestemming te verwezenlijken moet deze door Burgemeester en Wethouders nader worden uitgewerkt. In hoofdlijnen is deze bestemming bedoeld voor wonen in eengezinshuizen, dichtheid 5-20 woningen per ha, goot maximaal 4m.



De Verspyckweg 3e is in 1928 gebouwd als uitbreiding van het koloniehuis met een speellokaal. In 1969 is er door de gemeente Bergen een vergunning verleend aan de eigenaar voor het uitbreiden en veranderen van een zomerwoning. Hieruit blijkt dat het speellokaal als recreatiewoning werd gebruikt en met de vergunning ook zo werd erkend. De aanduiding 'rw' op de plankaart is hierop gebaseerd.

#### **5 Hotel Nassau**

De fractie GroenLinks wil graag weten hoe en wanneer de uitbreiding van hotel Nassau is vergund. De meest recente vergunning is verleend op 10 december 2007. Er is een vrijstelling verleend van het bestemmingsplan op grond van artikel 19, derde lid van de WRO. Het gaat hierbij om een verandering en vergroting van de zolderverdieping, entree en aanbouw van het hotel. Dit verzoek kwam n.a.v. een controle op de gebruiksvergunning. Met name de zolderverdieping voldeed qua hoogte niet aan de nieuwe eisen van het Bouwbesluit. Het bouwplan is nog niet uitgevoerd. In 2008 is het hotel verkocht.

#### **6 Toegangsweg terrein gaswininstallatie Taqa**

De gaswininstallatie en de toegangsweg hebben in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Bedrijf. Het gehele perceel, inclusief toegangsweg is in eigendom van Taqa. De weg is niet openbaar er staat een hek bij de weg. Vanuit de bestemmingsystematiek is gebruikelijk om het hele perceel de Bedrijvenbestemming te geven.

Uit de commissie kwam de vraag of een Verkeersbestemming of Natuurbestemming voor de toegangsweg beter zou zijn. Dit zou afwijken van de systematiek van bestemmen. Als je naar de verbeelding kijkt wordt bijvoorbeeld ook bij de Horecabestemming het hele perceel zo bestemd, inclusief paden/wegen op het perceel. Dat hier de rest van het perceel bestemd is als Natuur heeft te maken met het feit dat het valt binnen het Natura2000-gebied. Zowel de toegangsweg als de installatie zijn buiten de aanwijzing als Natura2000-gebied gelaten. De bestemmingslegging voor dit perceel is hierop gebaseerd. De bestemming Natuur voor de toegangsweg is dus niet logisch aangezien het expliciet buiten het Natura2000-gebied is gelaten. De bestemming Verkeer wordt eerder toegepast bij openbare wegen, daar is hier geen sprake van. Wij zijn van mening dat de bestemming Bedrijf het meest passend is.

## **7 Contouren Vredeskerk en Duinmuseum**

Naar onze mening zijn de contouren van de Vredeskerk en het Duinmuseum juist ingetekend. Ze zijn gebaseerd op de GBKN (grootschalige basiskaart Nederland). Bij het Vredeskerkje is het bouwvlak zelfs iets vergroot t.o.v. het vigerende bestemmingsplan, waardoor nu de toren in het rechthoekige bouwvlak valt. Er zal op de verbeelding een aparte maatvoeringsaanduiding worden opgenomen voor de toren met de juiste hoogtemaat (**Wijziging 2**). De intekening van het Duinmuseum is gebaseerd op de GBKN en een tekening van de huidige situatie, gemaakt door de architect die betrokken is bij de herinrichting van het Parnassiapark.

## **8 Gymlokaal Verspyckweg 7**

Door de fractie Gemeentebelangen werd gevraagd of het gymlokaal op het perceel Verspyckweg 7 onder de bescherming van de monumentenwet valt.

Het gymlokaal is een bijgebouw op het perceel van het voormalig koloniehuis "Voor Jong Nederland". Uit het uittreksel uit de Objecten Data bank van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg blijkt dat het voormalige koloniehuis een rijksmonument is. In de omschrijving wordt het gymlokaal niet genoemd en deze maakt dus geen onderdeel uit van het rijksmonument. Derhalve valt het gymlokaal ook niet onder de Monumentenwet.

## **9 Uitbreiding SB Noord**

Naar aanleiding van de inspreker namens SB Noord wilde de fractie CDA weten op welke wijze de uitbreiding van SB Noord is vergund en wat de consequenties zijn van een eventuele vergunning.

De uitbreiding van SB Noord is niet vergund. De uitspraak van de inspreker namens SB Noord dat er een vergunning van rechtswege is verleend is niet juist. Er is in december 2007

een reguliere bouwaanvraag gedaan voor het vergroten van het strandpaviljoen. Op 6 december 2008 vroeg de eigenaar om uitbreiding van het strandpaviljoen d.m.v. een serre en een beach spa. Beide aanvragen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan Algemeen bestemmingsplan I (1974) en dateren van vóór de Wabo. Daarom kan het niet zo zijn dat er vergunningen van rechtswege zijn verleend. De aanvrager heeft brieven ontvangen waarin de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt gemeld. Tevens is aangegeven dat een bouwvergunning alleen verleend kan worden als er vrijstelling van het bestemmingsplan wordt verleend. Om deze redenen is een beslissingstermijn niet van toepassing. Aangezien de Strandnota en een nieuw bestemmingsplan voor Bergen aan Zee in voorbereiding waren zijn de aanvragen aangehouden. Inmiddels is de Strandnota vastgesteld en heeft de ruimtelijke vertaling in het bestemmingsplan plaatsgevonden. Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de aanvragen worden afgehandeld. Er is dus geen vergunning en daaraan zijn dus ook geen consequenties verbonden.

### **10 Bestemmingsplan Engelse Park en bouwhoogte**

De Stichting Bergen aan Zee geeft aan dat voor een gedeelte van Bergen aan Zee, waarvoor het bestemmingsplan Engelse Park en omgeving vigeert, een bouwhoogte van 8 m is opgenomen. Een heroverweging om uit te gaan van het vigerende bestemmingsplan of aan te sluiten bij de algemene regels voor Wonen is op zijn plaats.

In de voorschriften van het bestemmingsplan Engelse Park is een koppeling gemaakt naar tabellen die in de toelichting zijn opgenomen. In deze tabellen zijn richtlijnen opgenomen voor het toen nog te ontwikkelen deel van Bergen aan Zee, waaronder een maximale bouwhoogte. Deze varieert van 8 t/m 9,5m.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen is echter afgesproken dat voor de verschillende plangebieden in principe vergelijkbare regels gelden. De percelen van het Engelse Park en omgeving hebben de bestemming Wonen – 2, waarvoor in alle bestemmingsplannen een bouwhoogte van 10 m is toegestaan. Van deze algemene regels is vanuit ruimtelijke overweging in sommige gebieden afgeweken, onder andere voor de woningen met de bestemming Wonen – Duinen. Door de ligging in de duinen wordt een zodanige waarde toegekend, dat bepaald is dat de goot- en bouwhoogtes ten opzichte van de huidige situatie niet hoger mogen worden.

Voor de woningen in het Engelse Park wordt geen reden gezien waarom de algemene uitgangspunten niet van toepassing zijn. Dit geldt te meer omdat wij betwijfelen of de regeling zoals die in Engelse Park is opgenomen juridisch houdbaar is: de juridische onderdelen van een bestemmingsplan zijn immers de plankaarten en de regels/voorschriften. De toelichting is juridisch niet bindend. Daarbij is de bouwhoogte in de toelichting aangegeven als richtlijn. Een richtlijn impliceert dat het niet gaat om een harde regel. Wij redeneren daarom dat er in het bestemmingsplan Engelse Park geen bouwhoogte is opgenomen.

## **11 Opschalen horecabestemming**

In het ontwerp bestemmingsplan Bergen aan Zee staat in artikel 8.3 een afwijkingsbevoegdheid van het college om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in het bestemmingsplan is vastgelegd. Bij het bestemmingsplan Bergen Centrum Beschermd Dorpsgezicht heeft de gemeenteraad deze bevoegdheid ter discussie gesteld en uit de planregels verwijderd. Het college kan zich vinden in het standpunt dat er zonder medeweten van de raad geen zwaardere horeca mag worden toegestaan. In de planregels zal artikel 8.3 'Afwijken van de gebruiksregels' worden verwijderd. **(Wijziging 3)**

## **12 Recreatiewoningen**

De commissie vroeg nog eens zorgvuldig te kijken naar de mogelijke omzetting van drie recreatiewoningen naar permanente bewoning. Het gaat om de Verspyckweg 3e, Elzenlaan 26s en Parkweg 15s.

De gemeenteraad heeft in juni 2007 beleid vastgesteld over hoe om te gaan met permanent bewoonde recreatiewoningen (Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming). Dit beleid houdt in dat permanente bewoonde recreatiewoningen *geen* woonbestemming krijgen. Het enkele feit van een permanent bewoonde recreatiewoning is volgens jurisprudentie geen reden voor planologische regeling in de vorm van een woonbestemming. Uitzondering wordt gemaakt voor die gevallen waar binnen de ruimtelijke context verdichting van de bebouwingsstructuur mogelijk is. Deze verdichting is mogelijk indien:

- een recreatiewoning niet op een achtererf is gesitueerd;
- de kavel waarop de recreatiewoning is gesitueerd dezelfde structuur heeft als de overige in de omgeving liggende kavels;
- verdichting op het achtererf in de vorm van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogelijk is zonder dat inbreuk wordt gemaakt op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse;
- de recreatiewoning direct bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- de privacy op omliggende percelen voldoende gewaarborgd is;
- parkeervoorzieningen op eigen erf aanwezig zijn;
- er geen planschade optreedt dan wel deze wordt vergoed.

Per recreatiewoning gaan we in op deze voorwaarden en formuleren we een conclusie.

### **Verspyckweg 3e**

De recreatiewoning is gesitueerd op het achtererf van het perceel Verspyckweg 3. De stedenbouwkundige structuur van de omliggende woonpercelen aan de Verspyckweg wordt gekenmerkt door grote percelen met daarop een monumentaal hoofdgebouw. Deze hoofdgebouwen liggen allen op gelijke afstand tot de Verspyckweg. De recreatiewoning ligt niet in deze lijn maar achter Verspyckweg 3A t/m D, het gebouw is door de kleinere omvang duidelijk ondergeschikt aan 3A t/m 3D. Dit blijkt ook uit de omschrijving van het rijksmonument, het gebouwtje is gebouwd als speelzaal. Op het al dan niet afgesplitste woonperceel moet een woning kunnen komen met een bruikbare inhoud en waarbij realisatie van bijgebouwen ook tot de mogelijkheden moet behoren. Bij de recreatiewoning is verdichting op het achtererf niet mogelijk, er is namelijk geen achtererf. Bebouwing in de

voortuin staat het bestemmingsplan niet toe en is ook ongewenst. De recreatiewoning is niet gesitueerd aan de openbare weg. Wonen in de tweede lijn, wonen achter wonen is in zijn algemeenheid niet gewenst. Wat betreft de privacy is de situatie ook niet optimaal, er is geen voldoende diep achtererf, de onderlinge afstand tot het hoofdgebouw is niet groot en de recreatiewoning staat bijna in de zijdelingse perceelsgrens. Al met al zijn er vele voorwaarden waaraan niet kan worden voldaan. Binnen het bestaande beleid kan deze recreatiewoning niet worden omgezet in permanente bewoning.

### **Elzenlaan 26s**

De recreatiewoning Elzenlaan 26s behoorde oorspronkelijk tot het perceel Elzenlaan 26. In 1979 is het perceel afgesplitst. Ook hier is de recreatiewoning gesitueerd op het achtererf. Het gebouw ligt naar achteren op het perceel en is niet in dezelfde voorgevellijn gebouwd als de hoofdgebouwen van de omliggende percelen aan de Elzenlaan. Als er gekeken wordt naar de afstand tussen hoofdgebouwen en de afstand tot perceelscheidingen blijkt ook dat de recreatiewoning niet past binnen de huidige stedenbouwkundige structuur. Er is hier sprake van ongewenste verdichting. Het perceel is klein en erg smal, amper breder dan de recreatiewoning. Dit betekent dat verdichting in de vorm van bijgebouwen of aan- en uitbouwen niet mogelijk is binnen de systematiek van voortuin-woning-achtererf. Er is namelijk geen achtererf. De privacy op omliggende percelen is niet voldoende gewaarborgd. Met name de afstand tot de woning op het perceel Elzenlaan 26 is erg klein. Het planologisch regime wijzigen leidt mogelijk tot vermogensschade bij de bureaus die een planschadeverzoek kunnen indienen bij de gemeente. Concluderend zijn er meerdere voorwaarden waaraan niet kan worden voldaan. Binnen het bestaande beleid kan deze recreatiewoning niet worden omgezet in permanente bewoning.

### **Parkweg 15s**

Parkweg 15s is een recreatiewoning die behoort bij het hoofdgebouw op het perceel Parkweg 15. In 1989 is het perceel kadastraal afgesplitst. De recreatiewoning ligt aan de voorkant van het perceel, direct aan de openbare weg. Privacy- en parkeerproblematiek spelen in deze situatie niet en ook planschade is waarschijnlijk niet aan de orde. De kavel waarop de recreatiewoning is gesitueerd heeft echter niet dezelfde structuur als de overige in de omgeving liggende kavels. De percelen aan de Parkweg zijn zeer ruim bemeten, het perceel Parkweg 15s is niet veel groter dan de recreatiewoning zelf met een beetje ruimte naar de weg toe. Alle woningen liggen wat meer naar achteren op het perceel gesitueerd, Parkweg 15s ligt voor aan de weg. De tot woondoeleinden te bestemmen recreatiewoning moet een toekomstwaarde hebben of kunnen krijgen als volwaardige woning. Dit is in deze situatie niet het geval. De oppervlakte van het bouwvlak is erg klein. Zeker als je bedenkt dat er bij Wonen-Duinen alleen binnen het bouwvlak mag worden gebouwd en op de bestemming Tuin-Duinen helemaal geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. De recreatiewoning Parkweg 15s voldoet aan een aantal voorwaarden van het beleid, maar niet aan alle. Dit betekent dat ook deze recreatiewoning binnen het bestaande beleid niet kan worden omgezet in permanente bewoning.

## **13 Verschillen in GD-Bestemming**

Ontwerp bestemmingsplan Bergen aan Zee is opgesteld door hetzelfde stedenbouwkundig bureau als de eerder vastgestelde bestemmingsplannen Bergen Dorpskern Zuid, Schoorl -



kernen en buurtschappen en Landelijk Gebied Noord. De planregels zullen in algemene zin hetzelfde zijn. Indien er wordt afgeweken heeft dit vaak een gebiedsspecifieke reden, waardoor maatwerk nodig is, zoals met uw raad is overeengekomen. Er moet een vertaling plaatsvinden van het vigerende bestemmingsplan dat soms bijzondere bestemmingen of planregels kende. Bijvoorbeeld de bestemming Duinenerven tref je alleen in het duingebied aan en alleen in Bergen aan Zee zijn de lantaarnpalen maar 7m hoog. Het kan zijn dat er inmiddels beleid is vastgesteld, denk maar aan de Strandnota of de Visie op Hotels en Pensions die in planregels moeten worden vertaald. Ook kan er sprake zijn van voortschrijdend inzicht over de uitvoerbaarheid van regels. Het meest in het oog springende verschil met de andere bestemmingsplannen zijn de bestemmingen Wonen – Duinen en Tuin – Duinen.

Wat betreft de GD (Gemengd-1 en Gemengd-2) bestemming verschillen de bestemmingsomschrijving en de regels per bestemmingsplan. Kenmerkend voor deze bestemming is juist dat het voor gemengde doeleinden is. Hier kan op één perceel bijvoorbeeld horeca en wonen voorkomen of zakelijke dienstverlening en detailhandel en wonen of welke bestemming dan ook. Deze bestemming speelt dus in op een specifieke ruimtelijke situatie waar een mix van functies voorkomt. In ontwerp bestemmingsplan Bergen aan Zee is Gemengd-1 bedoeld voor percelen waar wonen en detailhandel zijn toegestaan. Onder de bestemming Gemengd-2 zijn de functies verzameld die voorkomen op de percelen Elzenlaan 2 en 4 (Huize Glorie). Hoewel we streven naar uniformiteit van bestemmingsplannen is dit voor de bestemming Gemengd, gezien het karakter van de bestemming, niet mogelijk.

#### **14 Van Reenen-servituten**

Op een aantal percelen in Bergen aan Zee rusten de Van Reenen-servituten. Het is de vraag of we hier rekening mee moeten houden in het bestemmingsplan. De Van Reenen-servituten zijn in koopakten vastgelegd en maken onderdeel uit van het privaatrecht. Het bestemmingsplan valt onder het publiekrecht. De rechten en plichten die voortvloeien uit een (privaatrechtelijke) kwalitatieve verplichting bestaan onafhankelijk van de voorschriften van een (publiekrechtelijk) bestemmingsplan, en worden door een bestemmingsplan dan ook niet opzij gezet. De Raad van State stelt voorop dat privaatrechtelijke verhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van doorslaggevende betekenis zijn. Het bestemmingsplan kan rekening houden met de servituten maar het is aan de eigenaren van de percelen om bij bestemmingswijzigingen een zienswijze op het bestemmingsplan in te dienen indien hij wegens de bestemmingslegging in strijd moet handelen met de servituten. Vooralsnog bestemmen we in het bestemmingsplan de huidige situatie aangezien dit een conserverend bestemmingsplan is. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de Van Reenen-servituten worden vermeld (**Wijziging 4**).

#### **15 Van der Wijckplein 16 a t/m i**

Gebleken is dat er een fout is gemaakt in de vertaling van het vigerende bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 naar het ontwerp bestemmingsplan voor het perceel Van der Wijckplein 16 a t/m i. In bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 heeft het perceel de

bestemming 'Woondoeleinden appartementen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen in appartementen. Dit suggereert dat er permanent gewoond mag worden in de appartementen. Echter wanneer er naar de definitie van appartement wordt gekeken in het vigerende bestemmingsplan blijkt dit niet het geval te zijn. Een appartement is "een zelfstandige wooneenheid, uitsluitend bestemd voor recreatief, niet-permanent verblijf – ook buiten het zomerseizoen – met soortgelijke wooneenheden in één hoofdgebouw of een aaneengesloten gebouwgroep gelegen". Hieruit blijkt dat de Wonen-1 bestemming uit het ontwerp niet passend is bij de gebruiksregels uit het vigerende bestemmingsplan. Wij stellen uw raad voor de bestemming te wijzigen in Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve appartementen' (**Wijziging 5**). Overige appartementen en recreatiewoningen (niet zijnde recreatiewoningen op particuliere erven) in het plangebied zijn immers ook opgenomen in de bestemming Recreatie -Verblijfsrecreatie. De gronden rondom de appartementen hadden in bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975 de bestemming 'Duinerven'. Deze zijn in het ontwerp vertaald naar de bestemming Tuin-Duinen, dit verandert niet.

## **16 Transvaal 10**

Ten aanzien van zienswijze nr. 20 van Klaver Van der Posch Advocaten (Transvaal 10) wordt opgemerkt dat naar aanleiding van een handhavingprocedure naderhand is geconstateerd dat de veranda toch binnen de bepalingen past van het op dit moment vigerende bestemmingsplan 'Bergen aan Zee 1975'. Het bouwwerk kan namelijk worden aangemerkt als een 'overig bouwwerk van ondergeschikte betekenis'. Het nieuwe bestemmingsplan Bergen aan Zee maakt dergelijke bouwwerken overigens niet mogelijk. Dit betekent dat de veranda in kwestie kan worden vergund op basis van het bestemmingsplan Bergen aan Zee 1975.

## **17 Definitie bouwlaag**

Gebleken is dat het niet helemaal duidelijk is hoe er met de hoogte van strandpaviljoens om moet worden gegaan in het bestemmingsplan. De definitie van bouwlaag uit het ontwerp bestemmingsplan Bergen aan Zee is uitsluitend op de woonfunctie toegespitst. Met de toevoeging van 'of andere functies' is de definitie ook van toepassing op strandpaviljoens. De aangepaste definitie van bouwlaag wordt:

*"een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woon- of andere functies geschikt of geschikt te maken is."* (**Wijziging 6**)

## **18 Redactiefout in regels Recreatie-Dagrecreatie**

In de bouwregels van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie (11.2) is een fout geslopen. Een deel van de bouwregel van j. is bij i. komen te staan. Er staat in het ontwerp bestemmingsplan:

*i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terrassen (toegangen naar terrassen in de vorm van trapjes en terrasafscheidingsen uitgezonderd) ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' en 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen niet lager en niet hoger worden gebouwd dan de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw onder een terras, behoudens constructies ten behoeve van de fundering en constructies ten behoeve van de afscherming van de ruimte onder het terras, mogen geen bouwwerken worden gebouwd;*

*j. behoudens constructies ten behoeve van de fundering, ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' en 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;*

Dit moet zijn:

*i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terrassen (toegangen naar terrassen in de vorm van trapjes en terrasafscheidingsen uitgezonderd) ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' en 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen niet lager en niet hoger worden gebouwd dan de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw;*

*j. onder een terras, behoudens constructies ten behoeve van de fundering en constructies ten behoeve van de afscherming van de ruimte onder het terras, ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' en 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd; (Wijziging 7)*

## **19 Toelichting bestemmingsplan**

Er zijn diverse opmerkingen gemaakt over hoofdstuk 2 uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. De opmerkingen staan hieronder weergegeven. Wij hebben er geen bezwaar tegen deze opmerkingen in de toelichting te verwerken. Daarentegen zullen wij geen wijzigingen opnemen wat betreft de indeling in archeologische regimes, aangezien de archeologische rapporten zijn uitgevoerd door Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Wij zeggen u toe dat de overige inhoudelijke opmerkingen over Bergen aan Zee in de toelichting worden verwerkt. De constatering over de kwaliteit van de toelichting worden voor kennisgeving aangenomen.

Par. 2.1, Ontstaansgeschiedenis: De juiste volgorde van de oudste plannen is:

1905-1906: Zeeweg, naar ontwerp van Jacob van Reenen (met adviezen van Leonard Springer).

1907: Ontwerp voor een zeedorp in landschappelijke stijl door Leonard Springer.

1908: Ontwerp voor een zeedorp op basis van het landschappelijke plan, maar voorzien van een rechthoekig spoorwegemplacement en direct ten zuiden daarvan een compacte dorpskern, door H.P. Berlage.

1911: Aanleg van het Parnassiapark, waarschijnlijk naar ontwerp van Marie van Reenen-Völter (met adviezen van Jac. P. Thijsse).

De juiste volgorde van de wederopbouwplannen is:

1946: Wederopbouwplan van Wieger Bruin. (NB Op p. 12 van het Archeologisch rapport wordt ten onrechte het jaar 1955 genoemd.)

1949: Aankoop van alle wegen en een aantal terreinen door de gemeente van de Bouw Exploitatie Maatschappij Bergen aan Zee.

1953: Herbouw Hotel 'Nassau-Bergen'.

1956: Bouw Alexanderflat.

1957: Uitbreidingsplan Fazantenlaan.

1961: Bouw 'Neptunus'.

1965: Aanleg Transvaal, als eerste deel van het uitbreidingsplan 'Zuid', waarvan de rest nooit is gerealiseerd.

Par. 2.5, Analyse van het plangebied.

Dit paragraafje is blijkbaar gebaseerd op het archeologisch rapport. Dat is echter ver beneden de maat. Bergen aan Zee is niet gebouwd op strandwallen, maar in het jonge duin. Dat er geen sporen uit vroeger tijd zijn teruggevonden is onjuist. Er zijn op het strand onder meer hoefafdrukken van runderen aangetroffen, er is een Romeinse munt gevonden en vlak ten noorden van het dorp, in het Pirolavlak, is al meer dan een eeuw geleden een kleine hoeveelheid vroegmiddeleeuws aardewerk geborgen. De eerste en derde vondst bevinden zich in Museum Het Sterkenhuis. Bovendien is bekend, dat onder het Russenduin een begraafplaats ligt van in de Duinenslag van 2 oktober 1799 gesneuvelde Russische soldaten; dat verklaart ook de naam. Over de genese van het duin is – behalve het feit dat het Russenduin pas na 1799 is ontstaan – bekend dat het gebied direct ten noorden van Bergen aan Zee grotendeels bestaat uit vlak terrein, waarvandaan het jonge duinzand naar het oosten is verstoven, zodat het oorspronkelijk maaiveld/loopvlak van vóór de jonge duinvorming (vóór ca 1200) waarschijnlijk betrekkelijk dicht onder het oppervlak ligt. In andere gedeelten van het Hollandse duin, b.v. bij Castricum en Bloemendaal, zijn in vergelijkbare situaties talloze sporen van vroegmiddeleeuwse bewoning gevonden, bij Bloemendaal zelfs een geheel dorp. Gezien de eerdere vondsten in het Pirolavlak moet aan het gebied direct ten noorden van Bergen aan Zee, en mogelijk ook aan de vlakke gedeelten binnen het dorp, zoals de vallei van het Vredeskijkerke en het Engelse Veld, een veel hogere archeologische potentie worden toegedicht dan het archeologisch rapport aanbeveelt. Deze gedeelten van het plangebied zouden in de derde categorie moeten worden geplaatst. Het Parnassiapark zou nog extra aandacht moeten krijgen. Dit is aangelegd in een aan de westzijde zeer diepe, natuurlijke duinpan en ligt waarschijnlijk ook dicht boven het oudere oppervlak, de oever van het verlande Zeegat van Bergen. Hiervoor is categorie 2 aanbevelenswaard. Het feit dat genoemde terreinen beschermd zijn als natuur- en groengebied neemt niet weg dat er een strenger archeologisch beschermingsregime kan worden toegepast. Ook in groene gebieden wordt tegenwoordig véél gegraven, en de herinrichting van het Parnassiapark is nog niet voltooid.

## **20 Waterstaat - Waterkering**

In de vergadering van de commissie Bestemmingsplannen op 22 november 2011 is het bestemmingsplan Egmond aan Zee Centrum en Boulevard behandeld. Tijdens de vergadering zijn vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de waterkering. Eén vraag heeft ook gevolgen voor het bestemmingsplan Bergen aan Zee:

*In lid 3 van artikel 22 is gesteld dat de gemeente bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bouwverbod indien de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. De vraag is waarom de gemeente deze afweging maakt en waarom het Hoogheemraadschap niet bij deze afweging om advies moet worden gevraagd. Zo was het immers ook geregeld in de vigerende bestemmingsplannen.*

Deze opmerking is juist, het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De aanpassing houdt in dat bij een aanvraag omgevingsvergunning binnen de zone van de waterkering, het Hoogheemraadschap om advies wordt gevraagd (**wijziging 8**). De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien het Hoogheemraadschap positief adviseert.

Overigens is het in de praktijk al de normale gang van zaken dat aanvragen binnen de waterkering ter advisering aan het Hoogheemraadschap worden voorgelegd.

## Overzicht wijzigingen

1. Bij de bestemmingsomschrijving Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-Duinen zal komen te staan:

*De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. *het wonen al dan niet met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*
  - b. *het recreatief bewonen door de eigenaar*
- Enzovoort...

De verbodsbepaling binnen de Woonbestemmingen zal worden aangepast in:

*Het is verboden om: woningen te gebruiken of te laten gebruiken als recreatiewoning met dien verstande dat het gebruik als recreatiewoning wel is toegestaan door de eigenaar en diens huishouden.*

2. Er wordt op de verbeelding een aparte maatvoeringsaanduiding opgenomen voor de toren van het Vredeskerkje met de juiste hoogtemaat.
3. Artikel 8.3 'Afwijken van de gebruiksregels' wordt verwijderd.

### **8.3 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **8.3.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten**

*Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1:*

- a. *om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 8.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 8.1 genoemd;*
- b. *om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 8.1 genoemd.*

4. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de Van Reenen-servituten worden vermeld.
5. Op de verbeelding wordt voor het perceel Van der Wijckplein 16 a t/m i de bestemming Wonen-1 gewijzigd in Recreatie-Verblijfsrecreatie met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - verblijfsrecreatieve appartementen'. De omliggende tuin behoudt de bestemming Tuin-Duinen.
6. De definitie van bouwlaag wordt aangepast naar *"een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woon- of andere functies geschikt of geschikt te maken is."*
7. De bouwregels i en j van de bestemming Recreatie-Dagrecreatie (11.2) worden gewijzigd in:

*i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terrassen (toegangen naar terrassen in de vorm van trapjes en terrasafscheidingsen uitgezonderd) ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' en 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen niet lager en niet hoger worden gebouwd dan de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw;*

*j. onder een terras, behoudens constructies ten behoeve van de fundering en constructies ten behoeve van de afscherming van de ruimte onder het terras, ter plaatse van de aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 1' en 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;*

8. Artikel 22.3 van het bestemmingsplan Bergen aan Zee wordt als volgt gewijzigd:

*22.3 Afwijken van de bouwregels*

*Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2 onder c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de beheerder van de waterkering.*