

Levenswijzen 2^e Herziening Schoorl, kernen, buurtschappen

Leonie Kok-Brink

Van: Bart Limmen
Verzonden: donderdag 9 oktober 2014 17:53
Aan: Leonie Kok-Brink
Onderwerp: FW: Reactie HHNK tav 1e en 2e herziening ontwerpbestemmingsplan kernen en buurtschappen Schoorl

Deze is voor jou.....
Gr. Bart

Van: Veerman, Femke [mailto:F.Veerman@hhnk.nl]
Verzonden: donderdag 9 oktober 2014 17:38
Aan: Bart Limmen
Onderwerp: Reactie HHNK tav 1e en 2e herziening ontwerpbestemmingsplan kernen en buurtschappen Schoorl

Geachte heer Limmen,

Op 10 september heeft u ons per e-mail in kennis gesteld van de ter inzagelegging op grond van artikel 3.8 van de Wro van het Ontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Schoorl, kernen en buurtschappen' en ontwerpbestemmingsplan '2^e herziening Schoorl, Kernen en buurtschappen'. Hierbij ontvangt u de reactie namens het hoogheemraadschap.
Naar aanleiding van de documenten zijn er een aantal aandachtspunten;

Algemeen:

Veel van de beschreven locaties in zowel de 1^e als de 2^e herziening liggen in de zone waar veel drangwater vanuit de duinen aan de oppervlakte van het maaiveld komt. Dit leidt, vooral na natte perioden, plaatselijk tot structurele overlast. De bewoners verenigen zich in deze buurten om de overlast onder de aandacht te brengen en ze vragen aan de gemeente en aan het hoogheemraadschap om hier maatregelen tegen te nemen. Groot aandachtspunt is de bovengrondse en ondergrondse ontwatering en de mogelijkheid om overtollig grondwater te kunnen aanbieden op de perceelgrens. Op 7 oktober jongleden is de problematiek onder de aandacht geweest tijdens een bewonersavond, georganiseerd door gemeente Bergen. Een van de geluiden was dat er in de afgelopen decennia bij ruimtelijke ontwikkelingen onvoldoende is toegezien op het behouden van de aanwezige duinrel / greppelstructuur. Speciale aandacht is daarom gevraagd. Een belangrijk aandeel hierin heeft het "Duinrel herstel project". Een goed waterbeheer op perceel niveau van bovenstrooms tot aan de watergang waar het hoogheemraadschap de verantwoordelijkheid heeft, juichen wij toe.

Toelichting:

Op pagina 6 van de 1^e herziening van de toelichting is op figuur 1.1 de ligging van de locaties weergegeven met een nummering. De nummering klopt echter niet helemaal. Nummer 4 ontbreekt en nummer 5 staat er twee keer op. In de tekst staan zowel als de als nummer 5.

Regels:

Geen opmerkingen of aanvullingen.

Verbeelding:

De verbeelding van de 1e herziening geeft voor perceel en het naastgelegen perceel, de te bestemmen situatie weer. Dit perceel ligt in de nabijheid van de boezemkade van de Hargervaart en op het perceel is een duinrel (greppel) met de bestemming water aangeduid. Deze waterloop is echter op de verbeelding op twee plekken als onderbroken weergegeven. In de werkelijke situatie loopt deze duinrel zonder onderbreking door over het perceel. Ook heeft deze duinrel een leggerstatus. Dit betekent dat hij van belang is voor de aan- en afvoer van water. Graag zien we deze greppel als ononderbroken op de verbeelding wordt weergegeven.

In de omschrijving van de 2e herziening staat in paragraaf 2.5 op bladzijde 15 beschreven dat de duinrel op het perceel wordt verlegd in het kader van met het project 'Duinrel herstel Bergen'. In de onderbouwing is o.a. het volgende beschreven over de duinrellen; "Ze zijn ooit gegraven om wateroverlast te voorkomen. Nu nog zorgen ze voor droge kelders".

De eerste zin komt overeen met de situatie, echter de tweede zin klopt niet. Vanuit het gegeven dat iedere particulier zelf verantwoordelijk is voor een waterdichte kelder (Bouwbesluit), heeft dat ons inziens geen verband met droge kelders, de nog overgebleven duinrellen zorgen alleen voor ondiepe ontwatering (niet dieper dan de diepte van de duinrel zelf). Wél heeft dit verband met de hoge grondwaterstanden in dit gebied. De problematiek van het grondwater/drangwater in dit gebied is bekend bij het hoogheemraadschap. In samenwerking met de gemeente werkt het hoogheemraadschap mee aan de voorlichting en informatievoorziening voor de burgers in deze omgeving. Zoals in het algemene deel al beschreven, juichen we het "Duinrel herstel project" van harte toe. Wij verzoeken u om de zin "Nu nog zorgen ze voor droge kelders" te verwijderen of aan te passen naar "Nu nog zorgen voor hoge grondwaterstanden".

Belangrijk in het vervolgtraject is dat bij het verleggen van de duinrel bij _____ ook een watervergunning nodig is. De aanleg zal vervolgens in nauw overleg met de Rayonbeheerder Louwra van der Velde moeten plaatsvinden. In het navolgende traject van de uitwerking blijven we graag betrokken om mee te denken met - en te adviseren over de water gerelateerde zaken.

Graag vernemen wij op welke wijze de opmerkingen worden verwerkt.

Met vriendelijke groet,

Femke Veerman
Regioadviseur

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Afdeling Watersystemen, Cluster Kennis en Ontwikkeling

Bezoekadres:
Bevelandseweg 1 te Heerhugowaard
Postadres:
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
t. (072)58 27 259
e. f.veerman@hhnk.nl
w. www.hhnk.nl

 Is het echt nodig om deze e-mail te printen? Denk Groen!



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

VAN EIJCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

mr. drs. L.T. van Eijck van Heslinga
mw. mr. M. van der Weide

College van B & W van de
gemeente Bergen
mede t.a.v. mevrouw L. Kok
Postbus 175
1860 AD BERGEN (NH)

Per fax: 072-8880100

Alkmaar, 21 oktober 2014

Inzake :
Dossiernr. : 2494
E-mail : vaneijck@ek-advocaten.com

ZIENSWIJZE

Inzake ontwerpbestemmingsplan Schoorl, kernen en buurtschappen 2^e herziening

Geacht college,

Tot mij wendde zich , wonende aan en eigenaar van het perceel
alsmede het perceel in het bestemmingsplan aangeduid als

Deze zienswijze betreft uitsluitend de tweede herziening en heeft uitsluitend betrekking op de percelen
. Deze percelen staan op de
verbeelding op bladnummer 1 en vallen binnen de begrenzingen van het plangebied.

Gelet op het feit dat de percelen ieder een andere bestemming zijn toegekend ligt het voor de hand de
percelen afzonderlijk te bespreken.

1. Aan dit perceel heeft uw college een zelfstandige bestemming Recreatie toegekend, met als dubbelbestemming Waarde Archeologie 2, de functieaanduiding Recreatiewoning (RW), een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Op de verbeelding staat de feitelijke aanwezige bebouwing ingetekend.
2. Artikel 3 geeft de bestemmingsregel voor dit perceel. Het perceel bestaat niet uitsluitend uit de rechthoek achter het perceel maar heeft een zelfstandige



VAN EIJCK VAN HESLINGA ADVOCATEN

ontsluitingsweg, met aangrenzende groenvoorziening aan de westzijde van dit perceel lopend langs zowel als Deze strook grond heeft op de verbeelding thans de bestemming Tuin gekregen. Vanuit planologisch oogpunt en conform de feitelijke en juridisch geldende situatie is het veel voor de hand liggender om deze strook grond eveneens de bestemming Recreatie te geven. Immers, in de voorschriften heeft u bij de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) uitdrukkelijk aangegeven dat (onder artikel 3.1 onder b.) bijbehorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen en water t.b.v. waterafvoer en afvoer waterberging en sierwater worden begrepen. Het zijn juist deze voorzieningen (ontsluitingsweg parkeervoorziening, groenvoorziening en nutsvoorzieningen), die zich in deze grond bevinden.

3. De bestemming Tuin geeft deze bouw- en/of gebruiksmogelijkheden niet (uitdrukkelijk). Allereerst is dan ook het verzoek aan u bij vaststelling van dit bestemmingsplan de strook grond met een breedte van 5 meter en een lengte van 60 meter, lopend vanaf de achterzijde van het perceel : tot aan de de bestemming Recreatie te geven in plaats van Tuin.
4. Ten onrechte heeft u als maximaal oppervlakte voor de recreatiewoning 50 m2 opgenomen en wordt de totale oppervlakte voor gebouwen en overkappingen ten hoogste 65 m2.
5. Daarmee doet uw college geen recht aan de historische situatie en de wijze waarop de recreatiewoning, met toestemming van uw college, respectievelijk met daartoe verstrekte bouwvergunning, tot stand is gekomen. In eerdere bestemmingsplannen is het oppervlakte voor recreatiewoningen gemaximeerd op 75 m2. Een bovengrens van 50m2 is daarmee niet vanzelfsprekend.
6. Bijgevoegd treft u een oppervlaktetekening aan, zoals eerder ook in het kader van de zienswijze gericht tegen uw voornemen om tot handhaving over te gaan, aan u werd kenbaar gemaakt (productie 1). Uit deze tekening volgt dat, gelet op het moment van bouwen er sprake is van vijf afzonderlijke delen. Deel A betreft het huidige hoofdgebouw en werd gebouwd in 1977. Deel B werd in 1984 gebouwd en vormt samen met deel A het hoofdgedeelte van de recreatiewoning met een oppervlakte van ongeveer 50 m2 totaal. Deel C is het oudste gedeelte, gebouwd in 1960 en heeft een oppervlakte van 32 m2. Deel D betreft een garage met een oppervlakte van ca. 17,5 m2, deel E betreft een bergingsruimte, gebouwd in 2003, door het college gelegaliseerd, maar voorafgaand aan de legalisatie op basis van een handhavingsbesluit afgebroken door cliënte.

VAN EYCK VAN HESLINGA ADVOCATEN

7. Cliënte gaat er vanuit dat deel A en B niet ter discussie staan, omdat deze gezamenlijk 50 m² betreffen en qua invulling als een recreatiewoning/hoofdgebouw kunnen worden beschouwd. Deel D betreft een garage gebouwd in 2001 en heeft een oppervlakte dat nagenoeg gelijk staat aan de bergingsruimte (deel E) zoals met vergunning werd verleend. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er 15 m² aan bijgebouw mag komen, hetgeen zou kunnen betekenen dat de garage gehandhaafd kan blijven wanneer deel E niet wordt herbouwd.
8. Dan resteert deel C. Dit betreft de ruimte die al in 1960 is gerealiseerd door de vorige eigenaar. Deze eigenaar heeft toentertijd uitdrukkelijk te kennen gegeven dat dit bouwwerk conform verleende bouwvergunning is gerealiseerd. De gemeente heeft indertijd, bekend met de bestaande situatie, ook nooit handhavend opgetreden. Het is cliënte bekend dat de archieven van de gemeente Bergen, mede tengevolge van de verschillende fusies, niet meer compleet zijn. Het feit dat de bouwvergunning wellicht verloren is gegaan bij de gemeente Bergen betekent echter niet dat cliënte thans het nadeel daarvan zou moeten ondervinden.
9. U heeft op dit moment de mogelijkheid om de oppervlakte voor deze zelfstandige recreatiewoning vast te stellen groter dan 50 m². Indien u het totale oppervlakte aan bebouwing op dit perceel vaststelt op 116 m² in plaats van 65 m² kan de huidige bebouwing gehandhaafd blijven zonder dat er bijgebouwd kan worden. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie en aan de historie van dit perceel.
10. _____ heeft de toenmalig wethouder, _____, gevraagd om de toestemming die indertijd door het college werd gegeven voor de volledige bebouwing op het perceel _____ te bevestigen. Zijn reactie wordt aan deze zienswijze gehecht. Uit deze reactie blijkt, wellicht ten overvloede, dat de bebouwing op het perceel _____ historisch zo is gegroeid en al lang zo bestaat en het college van B&W steeds de intentie heeft gehad tot legalisatie over te gaan. Nu het bestemmingsplan voor dit perceel in procedure wordt gebracht is dit bij uitstek de gelegenheid om de daad bij het woord te voegen.
11. Het perceel _____ is in eigendom bij _____. Het grenst direct aan de percelen, in eigendom bij _____ en vormde ooit een eenheid met de omliggende percelen. De heer _____ laat geen mogelijkheid ongebruikt om het leven van _____ zuur te maken. Ondertussen zoekt hij naar mogelijkheden om zijn eigen perceel zo maximaal mogelijk in te vullen met gebruiks- en bouwmogelijkheden. Nu al is sprake van een (te) overspannen gebruiksmogelijkheid en dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om deze niet verder uit te breiden, terug te brengen tot hetgeen binnen de gemeente Bergen bij

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

percelen met een dergelijk oppervlak en bestemming gebruikelijk is.

12. Zo is ten onrechte het achterste gedeelte van het perceel de woonbestemming toegekend. Binnen de gemeente Bergen is het echter gebruikelijk het achterste gedeelte de bestemming Erf, dan wel Tuin te geven. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van een dergelijke bestemming zijn uiteraard beperkter dan die van een volledige woonbestemming.
13. De planontwikkeling op het perceel vindt al vanaf de beginjaren '90 plaats. Op 23 januari 1995 heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met een overeenkomst met , inhoudende ontwikkeling van in totaal 8 woningen. De overeenkomst is rechtsgeldig ondertekend in december 1994.
14. In deze overeenkomst is de verplichting opgenomen voor de gemeente om een bestemmingsplan te ontwikkelen voor het bouwplan en het perceel waarin de bouw van vier half-vrijstaande en vier vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. Vooruitlopend op dat bestemmingsplan verplichtte de gemeente zich medewerking te verlenen op grond van een artikel 19 WRO-procedure. Deze overeenkomst is op 6 december 1994 aan de gemeenteraad voorgelegd.
15. Uiteindelijk werd het perceel in het voorontwerpbestemmingsplan van 20 augustus 2007 opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan werd van de plankaart verwijderd, omdat de gemeente ook een WVG had gelegd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Schoorl, sectie B, nr. 1524. Als gevolg van deze WVG diende dit perceel buiten dit algemene conserverende bestemmingsplan te blijven en diende daarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht. De WVG-aanwijzing is weliswaar in die periode van het perceel afgehaald, maar het opnemen van dit perceel in het bestemmingsplan Schoorl-Kernen en Buurtschappen heeft ook daarna niet plaatsgevonden. De intrekking van het WVG-besluit vond plaats op 9 december 2010.
16. In de structuurvisie Landelijk Gebied gemeente Bergen van 20 april 2010 staat ten aanzien van de uitdrukkelijk vermeld dat dit een zoeklocatie is waar kleinschalige woningbouw een landschappelijke kwaliteitsimpuls kan geven. U acht de stedenbouwkundig een weinig waardevolle afronding van de dorpskern.
17. Met deze volledige geschiedenis ligt het op de weg van de gemeenteraad van de gemeente Bergen om aan de percelen een woonbestemming te geven. Daarmee wordt het eindelijk mogelijk gemaakt om het plan ook daadwerkelijk tot uitvoering te gaan brengen. Met het geven van de bestemming Tuin wordt de deur voor hard

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

dicht gegooid, terwijl er tot op heden nooit een daadwerkelijke poging is gedaan om een bestemmingsplan met voor deze percelen de bestemming Wonen in procedure te brengen, ondanks het steeds positieve standpunt van het gemeentebestuur.

18. Zodoende heeft de gemeenteraad nog altijd geen uitvoering gegeven aan haar verplichtingen voortvloeiend uit de ze overeenkomst. Met het nu opnemen van de bestemming tuin, waar "Wonen" geëigend is, heeft de gemeenteraad ook nu niet de mogelijkheid gebruikt om tot legalisatie te komen. Indien de gemeente al eerder niet daadwerkelijk het voornemen had om tot legalisatie van de woonbestemming voor dit perceel te komen, dan had het uiteraard ook niet voor de hand gelegen de overeenkomst te sluiten, de structuurvisie daarop aan te passen, een WVG besluit te nemen, de opeenvolgende planologische regimes steeds niet voor dit perceel van toepassing te laten zijn en zodoende de beoogde planologische regeling voor dit perceel voor zich uit te schuiven. Het geven van de bestemming tuin had immers ook in de reguliere bestemmingsplannen kunnen worden opgenomen en vergde geen afzonderlijke procedure!
19. Uit al deze handelingen volgde steeds het voornemen om daadwerkelijk een woonbestemming te realiseren en nu is de gelegenheid daar om dit voornemen te effectueren.
20. is niet bekend met een herhaald negatief oordeel van de zijde van de Provincie. De genoemde brief van februari 2014 is bij de gemeente opgevraagd maar nog niet bekend. sluit niet uit dat een eventueel negatief standpunt van provinciezijde is ingegeven door latere bouwplannen van eigenaar van . Bekend is dat voor zichzelf een bouwplan heeft laten opstellen dat ook woningbouw voorstond en dat door de gemeente negatief is ontvangen. Indien deze plannen gelijktijdig met de wensen voor aan de provincie zijn gepresenteerd dan is de negatieve reactie uiteraard goed te verklaren.
21. Zoals gesteld, beschikt tot op heden niet over documenten waaruit blijkt dat het gemeentebestuur van de gemeente Bergen daadwerkelijk alles heeft gedaan om de provincie er van te overtuigen dat woningbouw aan de te Schoorl een waardevolle landschappelijke impuls zal geven en een waardevolle stedenbouwkundige afronding van de dorpskern zou vormen.
22. Een passende bestemming voor het perceel tussen zou de bestemming Wonen (hetzij Wonen-1 dan wel Wonen-2) met acht afzonderlijke bouwvlakken (dan wel een aantal dat u als gemeenteraad als ruimtelijk passend beschouwt), met de gebruikelijke aanduidingen voor bouw- en goothoogte.

VAN EYCK VAN HESLINGA
ADVOCATEN

23. Ik verzoek u naar aanleiding van deze zienswijze het bestemmingsplan aan te passen, zowel
voor het perceel als het perceel

In afwachting,

met vriendelijke groet,



L.T. Van Eyck van Heslinga
Gemachtigde.

Aan Mevrouw

Schoorl, 30 januari 2014.

Geachte mevrouw

In een tweetal recente gesprekken heb jij mij verteld over de procedure, waarin jij bent verwickeld, inzake de bestemming van jouw woning en de status van deze woning in het bestemmingsplan.

Jij hebt mij gevraagd op papier te zetten wat in mijn beleving de opstelling van de toenmalige Gemeente Schoorl was t.o.v. van de bestemming van de woning.

In de laatste jaren van het bestaan van de Gemeente Schoorl was ik wethouder in die gemeente vanaf april 1998 t/m december 2000.

In die periode is in het college gesproken over de situatie, zoals die was, op het perceel van, jouw, mevrouw

Dat gehele perceel heeft, had, een lange voorgeschiedenis.

Die lange voorgeschiedenis behelsde een bouwplan voor een ongeveer twintigtal woningen op het perceel van de familie

Dat bouwplan is niet doorgegaan. Dat had te maken met een verdeelde gemeenteraad, het vigerende bestemmingsplan wat gewijzigd moest worden, het streekplan en de structuurvisie van de provincie Noord-Holland etc..

Toen het gehele bouwplan niet doorging was eind jaren negentig de situatie ontstaan dat de kavel van jou gesplitst was.

Een perceel met een woonhuis van een andere eigenaar, een perceel met een groot weiland met daarop een (zomer)woning, waar jouw moeder in woonde.

Tevens bevond zich op dat perceel een stacaravan, waarin jezelf woonde.

Het toenmalige college vond het een ongewenste situatie, een (zomer)woning en een stacaravan op het perceel dat nog jouw eigendom was en is.

Besproken is toen om deze onwenselijke situatie op te lossen op een soepele manier, waarbij meespeelde dat aan de familie in het verleden wel eens, soms vaag, soms minder vaag, toezeggingen waren gedaan omtrent het bouwplan voor de gehele kavel.

Deze toezeggingen hadden echter nooit geleid tot schriftelijke toezeggingen, laat staan besluitvorming.

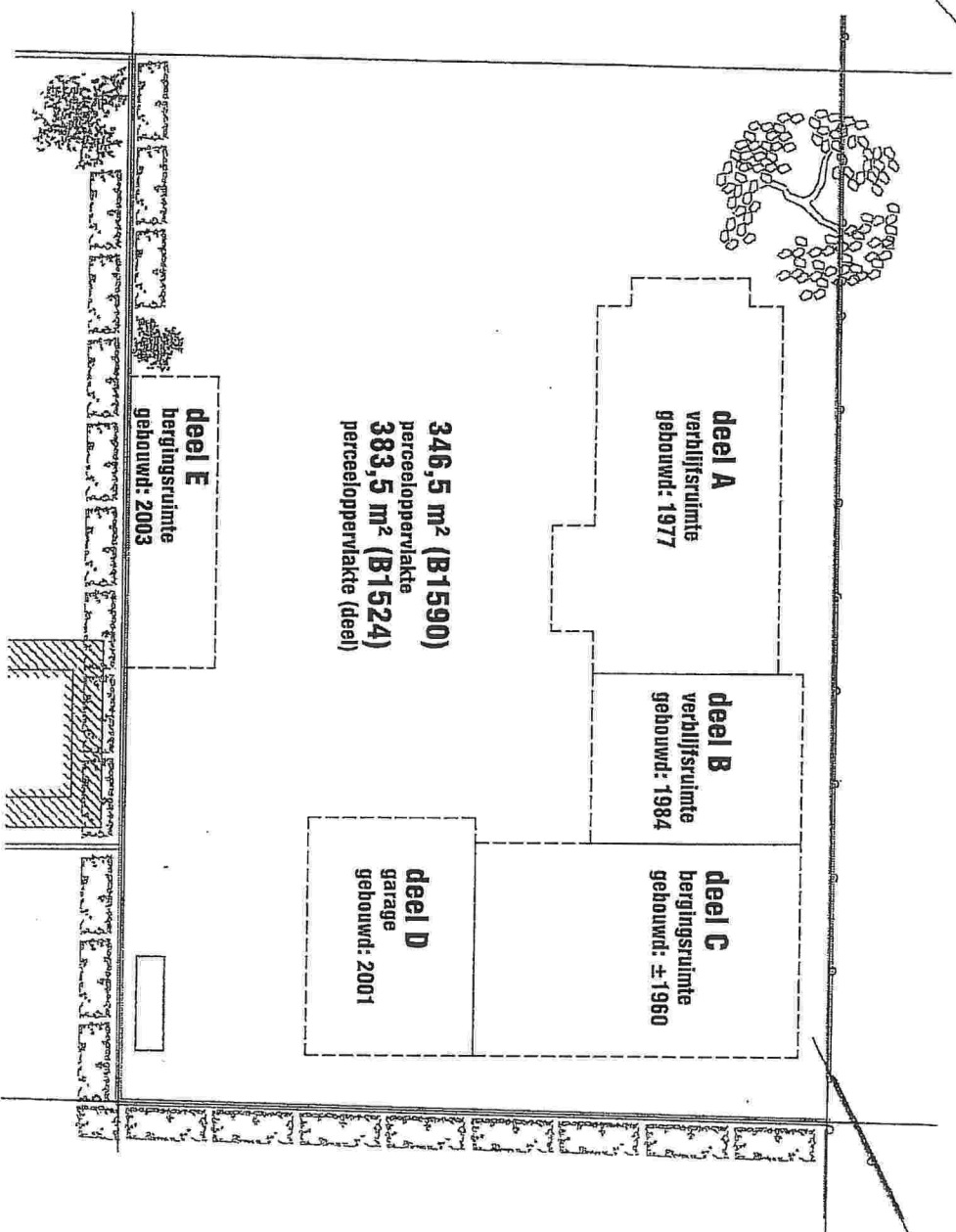
Wat ik mij er nog van herinner is dat in het college is besproken als volgt:

Als mevrouw de stacaravan zou weg halen, zou bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan, die er aan zat te komen, de (zomer)woning achter gelegaliseerd worden.

Ruimtelijke Ordening was niet mijn portefeuille, ik weet dan ook niet of deze afspraak schriftelijk is vastgelegd. Evenmin kan ik nu nog achterhalen waarom de woning niet gelegaliseerd is in het laatste

Mijn constatering is dat de intentie er was, ook is uitgesproken naar mevrouw maar in
het bestemmingsplan onvoldoende is vastgelegd.
Andere bestuurders, andere ambtenaren.

Met vriendelijke groet,



Oppervlakte-tekening

Oppervlakte(n)

sectie B1590	346,5 m²
sectie B1524 (oprit + parkeer)	383,5 m²
sectie B1524 (restant perceel)	3240,0 m²
sectie B1524	3623,5 m²
deel: A (verbljfsruimte)	35 m²
deel: B (verbljfsruimte)	16,5 m²
deel: C (schuur)	32 m²
deel: D (garage)	17,5 m²
deel: E (overkapping)	15,0 m²

Bestemming/functie

deel: A	recreatiewoning	woonfunctie
deel: B	recreatiewoning	woonfunctie
deel: C	schuur	overige
deel: D	garage	overige
deel: E	overkapping	overige



advocaten

Gemeente Bergen



14ip.07292

30/09/2014

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

per aangetekende post

per gewone post

en per telefax: 072-888 01 00

Aan de Raad van de Gemeente Bergen (NH)

Postbus 175

1860 AD Bergen (NH)

CC: Aan het College van B&W, t.a.v. mw. L. Kok

Amsterdam 29 september 2014

Van mr. M.H.J. van Driel LL.M. - advocaat

Mobiel 06 – 48 10 26 04

E-mail vandriel@stijladvocaten.nl

Betreft **Zienswijzen** tegen ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen"

Geachte Raad,

Namens cliënt, woonachtig aan de
te dezer zake woonplaats kiezende te (1059 VM) Amsterdam aan de Poeldijkstraat 4,
bij het kantoor van Stijl advocaten, van wie mr. M.H.J. van Driel in deze zaak als
gemachtigde zal optreden, met het recht van substitutie,
dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Schoorl,
kernen en buurtschappen", dat met ingang van 11 september 2014 gedurende 6 weken
ter inzage is gelegd.

Cliënt maakt bezwaar tegen het gehele ontwerpbestemmingsplan, derhalve tegen alle
op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen alsmede tegen alle
daarbij behorende planregels, voor zover deze betrekking hebben op de percelen
en het perceel

Cliënt maakt in het bijzonder bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan, voor zover
het ontwerpbestemmingsplan: a) de bestaande juridisch-planologische gebruiks- en/of
bebouwingsmogelijkheden op het perceel en op het perceel tussen

verruimt, waaronder begrepen de mogelijkheid om een recreatiewoning en andere
bebouwing en verhardingen te realiseren en deze bebouwing permanent te bewonen;
en b) de bestaande juridisch-planologische gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden
op het perceel van cliënt beperkt, waaronder begrepen het vervallen van

de bestaande mogelijkheid om een recreatiewoning op te richten op het perceel

Voorts maakt cliënt er bezwaar tegen dat de strook grond ten oosten van zijn woning niet is betrokken in het plangebied en het ontwerpbestemmingsplan geen positieve bestemming geeft aan de ter plaatse aanwezige tuin en oprit van cliënt naar zijn garage.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt - onder meer - beoogd de illegale permanente bewoning van de illegale recreatiewoning van _____ op het aangrenzende perceel _____ alsnog te legaliseren, zulks in weerwil van de onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter, die "gezag van gewijsde" heeft en op grond waarvan de gemeente is *gehouden* om handhavend op te treden tegen de *gehele* recreatiewoning op de _____ alsmede tegen de permanente bewoning op dit perceel. Door geen uitvoering te geven aan deze onherroepelijke uitspraak, maar - in plaats daarvan - dit ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen teneinde de illegale recreatiewoning en de illegale permanente bewoning te legaliseren, zal cliënt onaanvaardbare en zeer omvangrijke schade lijden, waarvoor de gemeente volledig aansprakelijk moet worden gehouden. Bovendien komt het ter visie leggen van dit ontwerpbestemmingsplan neer op het welbewust en opzettelijk negeren door de gemeente van een onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter, die "gezag van gewijsde" heeft. Hierdoor is er sprake van een ernstige inbreuk op de rechtsstaat. Ik zal één en ander hieronder nader toelichten.

Procedurele voorgeschiedenis

Ter verduidelijking - mocht dat nog nodig zijn: ik ga ervan uit dat uw college de raad toch in ieder geval op hoofdlijnen heeft geïnformeerd over deze al jaren slepende kwestie, die inmiddels de trekken van een "onverkwikkelijke klucht" heeft gekregen - zet ik nog eens alle doorlopen (gerechtelijke) procedures in deze handhavingskwestie op een rij. In dit verband zij benadrukt dat de overtreder in kwestie, _____ in alle gerechtelijke procedures in de gelegenheid is gesteld om als derde-belanghebbende partij deel te nemen aan het geding en van die mogelijkheid ook gebruik heeft gemaakt.

- Op 8 oktober 2009 heeft cliënt het college verzocht handhavend op te treden tegen het zonder bouwvergunning gebouwd zijn en in strijd met het bestemmingsplan gebruiken c.q. permanent bewonen van de recreatiewoning op het aangrenzende perceel _____
- Op 24 december 2009 heeft het college het verzoek om handhaving van cliënt afgewezen. Daartegen heeft cliënt bezwaar gemaakt. Het college heeft bij beslissing op bezwaar d.d. 23 augustus 2010 wederom geweigerd handhavend op te treden.
- De Rechtbank Alkmaar heeft deze beslissing op bezwaar bij uitspraak van 29 maart 2012 (zaaknr. AWB 10/2548) vernietigd en bepaald dat het college een nieuwe beslissing op bezwaar dient te nemen met inachtneming van de uitspraak. De strekking van deze uitspraak was dat er geen grond was om van handhaving af te zien.

- De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 23 januari 2013 (zaaknr. 201204715/1/A1) het door het college ingestelde hoger beroep tegen de uitspraak van de Rechtbank verworpen en de uitspraak van de Rechtbank bevestigd.
- Het college heeft vervolgens op 30 mei 2013 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen en - in weerwil van deze onherroepelijke uitspraken van de (lagere en hoogste) bestuursrechter - wederom geweigerd handhavend op te treden. Weliswaar is in deze beslissing op bezwaar de vooraankondiging opgenomen dat een lastgeving onder dwangsom aan _____ zal worden opgelegd strekkende tot het verkleinen van de oppervlakte van de recreatiewoning tot 50 m², maar het college heeft aan deze vooraankondiging vervolgens geen gevolg gegeven c.q. geen handhavingsbesluit genomen. Het college heeft bovendien ten onrechte nagelaten direct een handhavingsbesluit te nemen tegen de *volledige* recreatiewoning (inclusief de permanente bewoning daarvan). Reden waarom cliënt wederom beroep heeft ingediend tegen de nieuwe beslissing op bezwaar.
- De Rechtbank Noord-Holland heeft bij uitspraak van 29 april 2014 (zaaknr. ALK 13/1299), het (inmiddels 3^e) besluit van het college van B&W om (grotendeels) niet te handhaven vernietigd en het college opgedragen om binnen 8 weken na de uitspraak opnieuw een beslissing op bezwaar te nemen, zulks met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank.
De Rechtbank heeft in zijn uitspraak van 29 april 2014 geoordeeld, dat de gemeente handhavend had moeten optreden ten aanzien van de gehele recreatiewoning op zowel het aspect bouwen als op het aspect gebruik in strijd met het bestemmingsplan (i.e. permanente bewoning). Voorts heeft de Rechtbank overwogen dat de gemeente, gelijktijdig met de nieuw te nemen beslissing op bezwaar, een besluit strekkende tot handhaving moet nemen met inachtneming van de uitspraak. Met andere woorden, de Rechtbank gelast de gemeente om binnen 8 weken na de uitspraak, derhalve uiterlijk op 24 juni 2014, een handhavingsbesluit te nemen strekkende tot het verwijderen c.q. slopen van de gehele recreatiewoning op het perceel _____ (waarmee automatisch ook de permanente bewoning op dit perceel wordt beëindigd).
Het college heeft geen hoger beroep ingediend tegen deze uitspraak, zodat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.
- Cliënt heeft nog wel op één onderdeel hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de Rechtbank, omdat cliënt zich er niet mee kon verenigen dat de Rechtbank niet meteen zelf - 'zelfvoorzienend' (dus in plaats van de gemeente) - het door de Rechtbank aan de gemeente opgedragen handhavingsbesluit heeft genomen. Uit de handelwijze en proceshouding van het college viel volgens cliënt namelijk al genoegzaam af te leiden dat het college de uitspraak van de Rechtbank toch niet zou naleven. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 11 september 2014, zaaknummer 201404695/2/A1, daaromtrent - kort gezegd - geoordeeld dat een 'zelfvoorzienend' optreden van de Rechtbank (ten tijde van de uitspraak) niet nodig was, omdat de Rechtbank (ten tijde van de uitspraak) nog geen concrete aanleiding had te

veronderstellen dat de gemeente zich niet aan de rechterlijke uitspraak zou houden. De Afdeling overweegt in dit verband:

"(...) In de omstandigheid dat _____ vreest dat het college niet wil overgaan tot handhavend optreden, heeft de rechtbank geen aanleiding hoeven zien voor de toepassing van een bestuurlijke lus, omdat bestuursorganen worden geacht rechterlijke uitspraken na te leven en voor de rechtbank geen reden bestond om op voorhand aan te nemen dat het college niet met inachtneming van hetgeen in de aangevallen uitspraak is overwogen een nieuw besluit op het door _____ gemaakte bezwaar zou nemen."

- Parallel aan de hiervoor omschreven gerechtelijke procedures omtrent de weigering om handhavend op te treden hebben even zo lange gerechtelijke procedures plaatsgehad bij de (lagere en hoogste) bestuursrechter omtrent de - onterechte - verlening van een persoonsgebonden gedoogbeschikking aan _____. Dit heeft geresulteerd in de onherroepelijke uitspraken van de Rechtbank Alkmaar d.d. 29 maart 2012 (zaaknr. AWB 11/1266) en van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State d.d. 23 januari 2013 (zaaknr. 201204716/1/A1) en laatstelijk in de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland d.d. 29 april 2014 (zaaknr. ALK 13/1298). Ook ter zake van dit parallelle geschil (dat onlosmakelijk verbonden was met het handhavingsgeschil) is cliënt telkens weer door de bestuursrechter in het gelijk gesteld. De Rechtbank heeft deze zaak ten slotte 'zelfvoorzienend' afgedaan, door "op de stoel van het bestuur te zitten" en de persoonsgebonden gedoogbeschikking dan maar zelf te weigeren. Tegen deze uitspraak d.d. 29 april 2014 heeft het college geen hoger beroep ingediend, zodat ook deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aanhoudende weigerachtigheid om te handhaven

In totaal heeft deze kwestie dus al 7 rechtscolleges bezig gehouden (4x Rechtbank en 3x Raad van State), en de 8^e gerechtelijke procedure is inmiddels in gang gezet. Immers, het college heeft zelfs aan de laatste onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank van 29 april 2014 (zaaknr. ALK 13/1299) geen gevolg gegeven, nu er tot op heden geen nieuwe beslissing op bezwaar, inhoudende een handhavingsbesluit strekkende tot verwijdering c.q. sloop van de gehele recreatiewoning is genomen, terwijl de door de Rechtbank gestelde termijn van 8 weken ruimschoots is verstreken. Dit betekent dat het college (wederom) in gebreke is tijdig een besluit te nemen als bedoeld in artikel 6:12, lid 2, sub a van de Algemene wet bestuursrecht. Het college handelt dan ook in zoverre (wederom) in strijd met de wet. Nadat cliënt uw college bij brief van 25 juni 2014 - tevergeefs - in gebreke heeft gesteld, was cliënt dan ook genoodzaakt om beroep in te dienen bij de Rechtbank wegens het niet-tijdig nemen van de nieuwe beslissing op bezwaar met inachtneming van de onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank. De Rechtbank heeft bij brief van 14 juli 2014 aangegeven dit beroep versneld te zullen behandelen.

Groot was de verbazing van cliënt, toen hij van de Rechtbank een uitvoerig verweerschrift ontving, dat uw college - bij monde van _____ - op 29 juli 2014 bij

de Rechtbank heeft ingediend. Daaruit blijkt dat de gemeente (c.q. het college) de onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank van 29 april 2014 meteen terzijde heeft geschoven en botweg (of: domweg) heeft besloten: 'we gaan gewoon niet handhaven'. Het college meent onder haar - onherroepelijk door de rechter verordende - handhavingsverplichting uit te kunnen komen, door op stel en sprong een ontwerpbestemmingsplan op te laten stellen en ter visie te leggen, waarin alsnog een recreatiewoning wordt toegestaan op het perceel met zelfs de mogelijkheid om deze permanent te bewonen. Het college tracht met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (louter) te bewerkstelligen dat het college vervolgens het standpunt kan innemen dat er - inmiddels - sprake is van 'concreet zicht op legalisatie', zodat er niet meer gehandhaafd hoeft te worden, zo volgt uit het verweerschrift van het college aan de Rechtbank.

Handhaven móet, legaliseren kán niet

Deze gedachtegang en legalisatiepoging van de gemeente is echter juridisch onjuist respectievelijk ontoelaatbaar. Het is vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechters, dat "*bestuursorganen gevolg dienen te geven aan rechterlijke uitspraken die gezag van gewijsde hebben*".¹ Krachtens de onherroepelijke uitspraak van de Rechtbank van 29 april 2014, die gezag van gewijsde heeft, heeft rechtens te gelden dat er binnen de gestelde termijn gehandhaafd móet worden met inachtneming van de rechterlijke overwegingen in die uitspraak - en er dus niet gelegaliseerd kán worden. Handhaving sluit immers per definitie legalisatie uit, ook achteraf, al is het maar omdat er na een gedwongen verwijdering van de recreatiewoning niets meer te legaliseren valt: er bestaat dan immers geen illegaal bouwwerk meer en daarmee ook geen illegale permanente bewoning.

Ontwerpbestemmingsplan in strijd met het recht en ongeschikt voor legalisatie

Los daarvan kan de tervisielegging van dit ontwerpbestemmingsplan onmogelijk leiden tot legalisatie van de illegale situatie op de zodat daarmee enkel wordt bewerkstelligd dat de verplichte handhaving wederom (in weerwil van de rechterlijke uitspraak) op de lange baan wordt geschoven. Het is immers op voorhand onwaarschijnlijk dat dit ontwerpbestemmingsplan uiteindelijk rechtskracht zal verkrijgen².

Strijd met Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het ontwerpbestemmingsplan is evident in strijd met tal van dwingende voorschriften van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, vastgesteld op 3 februari 2014 door Provinciale Staten van Noord-Holland, waarvan Gedeputeerde Staten krachtens de verordening geen ontheffing kunnen verlenen.

De aanwezige recreatiewoning op het perceel is in strijd met het geldende bestemmingsplan, terwijl daarvoor ook geen bouwvergunning is verleend.

¹ Zie o.a. 11 september 2014, zaaknummer 201404695/2/A1; ABRS 17 januari 2007, 200605378/1 en CRvB 26 januari 2010, LJN: BL3224.

² In dat geval is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie, aldus o.a. ABRS 18 november 2009, 200902465/1/H1

Ook de permanente bewoning daarvan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden dient de recreatiewoning niet te worden aangemerkt als "bestaande bebouwing", maar als "nieuwe bebouwing"; en de permanente bewoning niet als een "bestaande functie", maar als een "nieuwe functie" in de zin van de Verordening (artikel 1, lid 1 en 2 PV).

Om die reden ligt het perceel _____ buiten het "bestaand bebouwd gebied". Immers, ingevolge artikel 9 PV "wordt als bestaand bebouwd gebied aangewezen de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing". Zoals gezegd is de recreatiewoning op de _____ geen "bestaande bebouwing", maar "nieuwe bebouwing" in de zin van deze verordening. Omdat het perceel _____ buiten het "bestaand bebouwd gebied" ligt, ligt het perceel in het "landelijk gebied" (artikel 1, sub u PV).³

Ingevolge artikel 13, lid 1 PV mag een bestemmingsplan niet voorzien in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Onder woningbouw valt ook één woning; en onder een woning valt ook een recreatiewoning, zeker nu deze, zoals in casu het geval is, bedoeld is voor permanente bewoning.

Ingevolge artikel 14, lid 1 PV mag een bestemmingsplan niet voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied. Volgens de toelichting op de verordening is het begrip "verstedelijking" een ruim begrip en wordt hieronder o.a. begrepen infrastructuur, maar ook recreatiewoningen (o.a. recreatiebungalows). Ook is niet voldaan aan de vele en strenge kwaliteitscriteria als bedoeld in artikel 15 PV.

Ingevolge artikel 18, lid 1 PV mag een bestemmingsplan niet voorzien in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen.

Ingevolge artikel 34 PV kunnen GS slechts op aanvraag van B&W een ontheffing (ex art. 4.1a Wro) van deze verbodsbepalingen verlenen "voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen". Volgens de toelichting op de verordening gaat het hier om "onvoorziene gevallen". Los van het feit dat B&W geen ontheffing aan GS hebben gevraagd, zijn GS in casu niet bevoegd om een ontheffing (indien daarom zou worden gevraagd) van al deze verbodsbepalingen te verlenen. Het is immers evident dat het gemeentelijk beleid, dat zich immers verzet tegen nieuwe bebouwing in het landelijk gebied en is gericht op het handhaven van illegale recreatiewoningen en de illegale permanente bewoning daarvan, niet wordt belemmerd, laat staan in onevenredige mate. Ook is er geen sprake van een "bijzonder geval" c.q. "onvoorzien geval". Het niet legaliseren, maar handhavend optreden tegen _____ die al enige jaren (illegaal) permanent woonachtig is in een (illegale) recreatiewoning in het landelijk gebied, kan onmogelijk worden aangemerkt als een bijzonder, onvoorzien geval dat haaks staat op het

³ NB. Kaart 2 "Bestaand bebouwd gebied (BBG)" en Kaart 3 "Landelijk gebied" van de verordening zijn niet bindend. Op deze kaarten staat dan ook vermeld: "De BBG weergave op deze kaart is alleen illustratief. De tekst in de verordening is leidend voor de begrenzing van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)" en "landelijk gebied illustratief; deze kaart is gebaseerd op kaart 2, BBG". Ook overigens valt het perceel Smeerlaan 7za op deze kaarten niet binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

gemeentelijk beleid. Sterker, dat is nu juist de kern van het gemeentelijk beleid: handhaving tegen illegale recreatiewoningen en de illegale permanente bewoning daarvan. Zelfs indien GS wel bevoegd zouden zijn om ontheffing te verlenen, *quod non*, dan nog is de kans dat GS daartoe bereid zouden zijn illusoir vanwege de flagrante strijd met het provinciaal planologisch beleid.

Het is veelzeggend dat de plantoelichting met geen woord rept over de verhouding c.q. strijdigheid met de Provinciale Verordening.

Strijd met gemeentelijk beleid

Voorts is het ontwerpbestemmingsplan evident in strijd met het (streng) gemeentelijk beleid ter zake van illegale recreatiewoningen en/of de illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit wordt ook door de gemeente zelf nadrukkelijk in de plantoelichting (blz. 13) erkend, maar gesteld wordt dat er in dit geval een uitzondering op het beleid gemaakt zou kunnen worden. Dit laatste is rechtens volstreks onjuist. Ingevolge artikel 4:84 Awb dient het bestuursorgaan - i.e. het college van B&W en de raad - te handelen overeenkomstig het gemeentelijk beleid, "tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen." Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak "dat onder bijzondere omstandigheden in de zin van voornoemde bepaling wordt verstaan omstandigheden die niet reeds in de beleidsregel zijn verdisconteerd."⁴ De afwijkingsmogelijkheid ziet dus op bijzondere gevallen waarmee bij het vaststellen van de beleidsregel geen rekening is gehouden. In de jurisprudentie worden 'bijzondere omstandigheden' vrijwel nooit aangenomen. Ook in casu geldt dat het handhavend moeten optreden tegen een mevrouw die al enige jaren (illegaal) permanent woonachtig is in een (illegale) recreatiewoning, onmogelijk kan worden aangemerkt als een bijzonder geval waarmee bij het vaststellen van het beleid geen rekening is gehouden. Sterker, dat is nu juist de kern van het gemeentelijk beleid: handhaving tegen illegale recreatiewoningen en de illegale permanente bewoning daarvan. Ook valt niet in te zien dat

onevenredig zou worden getroffen, indien er na tal van jaren eindelijk eens een einde wordt gemaakt aan een illegale situatie, waarvan zij al jarenlang de economische vruchten plukt (i.e. "vrijwel voor niets illegaal wonen" op een buitengewoon kostbare locatie) en waar cliënt al jarenlang groot nadeel van ondervindt.

Geen wijziging provinciale verordening en gemeentelijk beleid

Het lijkt op voorhand onwaarschijnlijk dat Provinciale Staten en de gemeenteraad hun verordening respectievelijk beleid wezenlijk zal willen wijzigen omwille van deze ene illegale recreatiewoning op de Dat zou ook niet meer uit te leggen zijn aan het publiek, zeker niet aan al die tientallen burgers die wel geconfronteerd zijn met handhavend optreden door de gemeente tegen soortgelijke overtredingen en veelal ook overtredingen van aanzienlijk minder ingrijpende aard.

⁴ Zie o.a. ABRS 12 maart 2014, 201306526/1/R1; ABRvS 7 mei 2014, 201306040/1/R1

Geen legaliserende (bouw)omgevingsvergunning mogelijk

Voorts zal een legaliserend bestemmingsplan niet toereikend zijn om de situatie op de te legaliseren. Er zal immers ook een legaliserende (bouw)omgevingsvergunning vereist zijn, die niet verleend kan worden wegens strijd met het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Eén en ander is reeds uitvoerig aan de orde gesteld in de verschillende gerechtelijke procedures, waarnaar ik kortheidshalve verwijs.

Plantoelichting staat bol van feitelijke en juridische onwaarheden/onjuistheden

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dan ook bol van juridische en feitelijke onjuistheden en onwaarheden, kennelijk met het oogmerk om de raad en de (bij het vooroverleg betrokken ambtenaar van de) provincie "mee te krijgen" om dit ontwerpbestemmingsplan ter visie te kunnen leggen en "door de raad te krijgen", om vervolgens tegen cliënt te kunnen zeggen: we kunnen nu niet meer handhaven, want er ligt nu een 'legaliserend' ontwerpbestemmingsplan ter inzage (wat, zoals hiervoor uiteen is gezet, een rechtens onhoudbare stelling is). Zonder daarbij uitpuittend te willen zijn, wijs ik op een aantal van deze onjuistheden:

- Ten onrechte staat op blz. 11 van de toelichting vermeld, dat de huidige bestemmingsregeling 1 op 1 wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat is niet waar. Zoals de bestuursrechter onherroepelijk heeft geoordeeld, zijn de volledige recreatiewoning en de permanente bewoning daarvan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet voor het eerst in een recreatiewoning op het perceel en voor het eerst in de permanente bewoning daarvan.
- In de toelichting wordt dan ook ten onrechte op blz. 12 gesteld dat het gebruik van de recreatiewoning in het geldende bestemmingsplan "Schoorl, Kernen en Buurtschappen" zou zijn toegestaan c.q. gelegaliseerd. Dat is niet waar. Ook recreatief gebruik van een recreatiewoning is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, eenvoudigweg omdat een recreatiewoning op de niet is toegestaan. Een bouwwerk dat niet bestaat, kan ook niet worden gebruikt. Dat lijkt mij toch evident! Daarbij komt dat met dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan niet zozeer wordt beoogd om recreatieve bewoning van de recreatiewoning mogelijk te maken, maar primair om permanente bewoning daarvan mogelijk te maken, nu de overtreder, daarin permanent woonachtig is.
- Ten onrechte wordt in de toelichting (blz. 12) gesteld dat "de wens nog steeds bestaat om: 1. Recreatief gebruik van de recreatiewoning toe te staan." Dit is volstrekt onwaar. De recreatiewoning is nog nooit recreatief gebruikt. De huidige recreatiewoning wordt sinds 2000, nadat de voormalige recreatiewoning was verbouwd en uitgebreid, door permanent bewoond. Daarvoor, van 1981 tot 1998, heeft permanent gewoond in de voormalige (al lang niet meer bestaande) recreatiewoning (waarvoor de thans aanwezige

recreatiewoning in de plaats is gekomen). Eén en ander staat ook in rechte onherroepelijk vast.

Zie overweging 1 van de uitspraak van 29 maart 2012, zaaknr. AWB 11/1266, van de Rechtbank Alkmaar: *"De rechtbank neemt de volgende, door partijen niet betwiste, feiten als vaststaand aan. De derde-partij bewoont sinds 2000 een gebouw op het perceel, gelegen aan de achterzijde van het perceel"*.

Zie verder overweging 1. van de uitspraak van 29 maart 2012, zaaknr. AWB 10/2548, van de Rechtbank Alkmaar: *"De rechtbank neemt de volgende, door partijen niet betwiste, feiten als vaststaand aan. In de periode 1981 tot 1998 heeft de moeder van de derde-partij een gebouw bewoond, gelegen aan de achterzijde van het perceel (...). De derde-partij is na het overlijden van haar moeder in 2000 het voornoemde gebouw, dat inmiddels was verbouwd en vergroot, gaan bewonen."*

Met andere woorden, de in de gemeente Bergen veel voorkomende situatie dat in het verleden een recreatiewoning achter een woning is geplaatst ten behoeve van de recreatieve verhuur in de zomerperiode aan toeristen door de hoofdbewoner, is nimmer aan de orde geweest. Er is van meet af aan sprake geweest van permanente bewoning op het perceel - en het nieuwe ontwerpbestemmingsplan beoogt deze permanente bewoning nu planologisch toe te staan. Niet valt in te zien waarom er een behoefte zou zijn, laat staan een maatschappelijke behoefte, om deze recreatiewoning recreatief te kunnen gebruiken. Deze behoefte bestaat eenvoudigweg niet.

- Ten onrechte wordt in de toelichting (blz. 12) gesteld dat door permanente bewoning van de recreatiewoning alleen toe te staan voor de huidige bewoonster, deze situatie eindig is. Dat is een misvatting. Zodra de permanente bewoning door mevrouw

wordt gestaakt, resteert er nog steeds een recreatiewoning, die cliënt het vrije uitzicht op het open polderlandschap ontnemt en nog steeds, mogelijk zelfs in ernstiger mate overlast zal veroorzaken en de privacy van cliënt zal aantasten. Immers, dan wel (na overlijden) haar erven, die elders woonachtig zijn, zullen dan deze recreatiewoning commercieel kunnen verhuren aan recreanten (die verder geen binding hebben met de buurt, laat staan met cliënt, en dientengevolg voor onaanvaardbare overlast kunnen zorgen). Dit is een geheel andere situatie dan de situatie die op grote schaal in de gemeente Bergen in de loop van de geschiedenis is ontstaan, dat de bewoner van een hoofdgebouw tevens de eigenaar is van de recreatiewoning op zijn achtererf en dus zelf bepaalt wanneer en aan wie hij de recreatiewoning wenst te verhuren. Kortom, ook nadat

de recreatiewoning zal verlaten, blijft er sprake van een volstrekt onaanvaardbare situatie, die geen recht doet aan de belangen van cliënt.

Het ontwerpbestemmingsplan is in dit opzicht ook disproportioneel: het college zou ook kunnen kiezen voor een minder verstrekkend middel om haar doel te bereiken en dat minder nadelig voor cliënt zou uitvallen: het college zou immers een tijdelijke omgevingsvergunning (i.e. tijdelijke vrijstelling bestemmingsplan en tijdelijke bouwvergunning) voor de recreatiewoning kunnen verlenen en zodoende juridisch kunnen waarborgen dat de recreatiewoning zal moeten verdwijnen nadat

de bewoning daarvan beëindigd. (NB. Overigens zou cliënt ook

tegen zo'n tijdelijke omgevingsvergunning bezwaar hebben, nu cliënt aanspraak maakt op handhaving op de kortst mogelijke termijn van de gehele recreatiewoning).

- Ten onrechte wordt in de plantoelichting (blz. 12 en 13) gesteld dat de huidige bewoonster, _____ sinds de jaren '90 onafgebroken permanent in de recreatiewoning heeft gewoond. Zoals hiervoor is gezegd, en hetgeen ook in rechte onherroepelijk vast staat, woont _____ pas sinds 2000 in de huidige recreatiewoning, heeft haar moeder in de voormalige (niet langer bestaande) recreatiewoning permanent gewoond van 1981 tot 1998, en is aldus de permanente bewoning niet onafgebroken geweest, maar juist gedurende 2 jaar, van 1998 tot en met 2000, onderbroken geweest.
- Ten onrechte wordt in de plantoelichting (blz. 12 en 13) gesteld dat de recreatiewoning voldoet aan de technische eisen van het Bouwbesluit 2003 die aan een recreatiewoning worden gesteld. Vooropgesteld zij dat in geval van legalisering van een al jarenlang bestaand bouwwerk, de eisen voor nieuwbouw van het geldende Bouwbesluit 2012 (zoals gewijzigd op 1 januari 2014) gelden - en dus niet de (aanzienlijk minder vergaande) eisen voor bestaande bouw, en al helemaal niet van het oude Bouwbesluit 2003.⁵ Bovendien voorziet het Bouwbesluit 2012 niet in eisen voor een recreatiewoning; het Bouwbesluit 2012 voorziet wel in eisen voor een 'logiesfunctie' (waaronder recreatiewoningen en vakantiehuisjes worden geschaard) en in eisen voor een 'woonfunctie' (waaronder reguliere woningen en permanent bewoonde bouwwerken kunnen worden geschaard). Het is echter zonneklaar dat deze recreatiewoning op de _____ niet voor een logiesfunctie zal worden gebruikt, maar voor een (permanente) woonfunctie, zodat de recreatiewoning moet voldoen aan de strenge nieuwbouweisen voor de woonfunctie van het Bouwbesluit 2012!. Het is op voorhand onwaarschijnlijk dat deze (voornamelijk houten) recreatiewoning aan deze vergaande (nieuwbouw)eisen zal voldoen.
- In de plantoelichting (blz. 12 en 13) wordt gesteld dat de recreatiewoning een eigen ontsluiting heeft op de openbare weg. Echter, ten onrechte wordt niet vermeld dat deze ontsluiting, een onverhard pad over grasland, in strijd is met de eisen die aan een ontsluitingsweg worden gesteld in de Bouwverordening (dit mede in verband met de toegankelijkheid voor hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance) en bovendien in strijd is met het bestemmingsplan, dat ter plaatse immers geen weg toestaat.
- Ten onrechte wordt in de plantoelichting (blz. 12 en 13) gesteld dat de aanwezigheid van de recreatiewoning de privacy van cliënt niet zou schenden, omdat cliënt schuttingen heeft geplaatst op de erfgrens. Naast het feit dat deze schuttingen de schending van de privacy slechts enigszins beperken, lijdt cliënt onaanvaardbare schade vanwege het ontbreken van vrij uitzicht op het open polderlandschap vanwege de aanwezigheid van de recreatiewoning. Ik zal daar later uitvoeriger op terug komen. Ook de bewering dat cliënt bij aankoop van zijn woning op de hoogte was van het gebruik c.q. bewoning van de recreatiewoning, behoeft de nodige correctie. Cliënt was weliswaar bekend met de aanwezigheid van een recreatiewoning op het buurperceel _____ toen hij zijn woonperceel _____ in 1999 kocht. Dat betrof de

⁵ Zie o.a. ABR 13 september 2006, 200510340/1, GST 2007-7266, 10

voormalige (aanzienlijk kleinere) recreatiewoning, waarin de moeder van
tot haar overlijden in 1998 had gewoond. Mevrouw

woonde destijds in een (illegale) stacaravan op hetzelfde perceel. (Tegen deze stacaravan heeft de gemeente nadien wél handhavend opgetreden, maar dat terzijde.)

heeft cliënt desgevraagd meegedeeld, toen hij voorafgaand aan de aankoop informeerde naar de situatie van deze opstallen en haar toekomstplannen daarmee, dat deze opstallen illegaal waren, dat zij in afwachting van de bouw van een nieuwe woning op het naastgelegen perceel in de stacaravan woonde, en dat zij deze opstallen (de stacaravan en de recreatiewoning) op korte termijn zou verwijderen. Nadat cliënt zijn woonperceel had gekocht, heeft hij moeten constateren dat de recreatiewoning (zonder bouwvergunning) heeft verbouwd en uitgebreid, om daar voor langere tijd - en inmiddels voor onbepaalde tijd - permanent in te wonen. Kortom, een heel ander gebeuren dan de toelichting op het bestemmingsplan de lezer wil doen geloven (namelijk, dat cliënt moedwillig deze situatie zou hebben opgezocht, *quod non*).

- Ten onrechte vermeldt de plantoelichting (blz. 19) dat het ontwerpbestemmingsplan zou voorzien in planologische wijzigingen waarom door de eigenaren van de betreffende percelen zou zijn verzocht. Dat is niet waar. Cliënt heeft niet verzocht om dit ontwerpbestemmingsplan, dat zeer schadelijk is voor cliënt; in tegendeel, cliënt verzet zich met hand en tand tegen dit ontwerpbestemmingsplan (dat zelfs de bestaande rechten op het perceel van cliënt beperkt).
- Ten onrechte vermeldt de plantoelichting (blz. 19) dan ook dat "gelet op de inhoud van de herziening en de kleinschaligheid van de wijzigingen, er niet of nauwelijks sprake is van een aantasting van belangen van eigenaren/gebruikers van nabijgelegen percelen". Je moet trouwens wel lef hebben om zoiets te durven opschrijven.
- Om voornoemde redenen snijden de beweringen in de toelichting, dat in dit geval permanente bewoning van de recreatiewoning door de huidige bewoner aanvaardbaar is (blz. 12) en dat daarvoor een uitzondering kan worden gemaakt op het gemeentelijk beleid ter zake van recreatiewoningen (blz. 13), geen hout.
- Ten onrechte vermeldt de plantoelichting (blz. 20) dat de risico's op planschade "minimaal worden geacht". Hierna zal worden uitgelegd dat dit bestemmingsplan een zeer grote planschade zal veroorzaken bij cliënt.
- Ten onrechte vermeldt de plantoelichting (blz. 20) "dat dit plan niet voorziet in nieuwe bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodat er geen verplichting bestaat voor het verhalen van kosten." Ingevolge artikel 6.2.1 Bro jo artikel 6.12 Wro dient de raad een exploitatieplan vast te stellen (dan wel kostenverhaal te verzekeren middels een anterieure overeenkomst) indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in de bouw van één of meerdere woningen dan wel de bouw van één of meerdere andere hoofdgebouwen (i.e. niet-woningen). Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet voor het eerst in een recreatiewoning op het perceel , dat bovendien permanent bewoond mag worden. Aldus voorziet dit ontwerpbestemmingsplan in een nieuwe woning (en anders altijd nog in een nieuw "ander hoofdgebouw"). Het nieuwe bouwwerk waarin het bestemmingsplan voor de voorziet, wordt weliswaar aangeduid als een recreatiewoning, maar dat is het feitelijk niet: het is zonneklaar dat is

beoogd het bouwwerk in de toekomst (enkel) permanent te bewonen, wat het ontwerpbestemmingsplan ook nadrukkelijk toestaat.

- De plantoelichting (blz. 20) vermeldt dan ook ten onrechte "dat van de noodzaak tot beoordeling van de aanwezigheid van voldoende financiële middelen geen sprake is".

Conclusie

Het moge duidelijk zijn dat dit ontwerpbestemmingsplan nooit de eindstreep zal kunnen halen. Het ontwerpbestemmingsplan is op tal van onderdelen in strijd met de wet (i.h.b. het criterium van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro en het verbod om af te wijken van zelfbindend gemeentelijk beleid ex artikel 4:84 Awb), de provinciale verordening, het gemeentelijk beleid en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit ontwerpbestemmingsplan kan dan ook in alle redelijkheid niet ter inzage worden gelegd, laat staan door uw raad vastgesteld. Evenmin kan dit ontwerpbestemmingsplan dienen ter legalisatie van de illegale permanente bewoning van de illegale recreatiewoning op het perceel

Dat de provincie in het kader van ambtelijk vooroverleg heeft aangegeven "geen opmerkingen te hebben" over dit ontwerpbestemmingsplan, verliest dan ook al zijn betekenis. Het éénregelige emailtje van van de provincie aan

⁶ - "Dag het genoemde voorontwerp bestemmingsplan (percelen rond geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen." - zou ongetwijfeld anders hebben geluid, indien de gemeente de zaken op een juiste en volledige wijze aan de provincie had gepresenteerd.

(Bouw)omgevingsvergunningplicht

Voorts nog een opmerking over de juridisch onhoudbare constructie die de gemeente c.q. het college voor ogen staat om straks zelfs geen bouwvergunning te hoeven verlenen voor de recreatiewoning, indien deze zou worden teruggebracht naar 50 m². Deze constructie wordt uiteengezet in de brief d.d. 25 juli 2014 van het college aan , die als bijlage is gevoegd bij het verweerschrift van het college aan de Rechtbank d.d. 29 juli 2014. De gemeente stelt daarin dat de recreatiewoning, indien deze is teruggebracht naar 50 m², bouwvergunningvrij zal zijn. Dit standpunt is echter rechtens onjuist.

Artikel 3, tweede lid, van Bijlage II bij het Bor luidt, voor zover van belang, als volgt: "Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op: (...) 2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: a. niet hoger dan 5m, en b. de oppervlakte niet meer dan 70 m².

⁶ Deze email d.d. 28 juli 2014 is als bijlage gevoegd bij het verweerschrift van het college aan de Rechtbank d.d. 29 juli 2014.

Ten eerste is de recreatiewoning hoger dan 5 meter, zodat reeds hierom sprake is van een bouwvergunningplichtig bouwwerk.

Ten tweede is er geen sprake van een recreatief nachtverblijf, omdat de recreatiewoning permanent bewoond wordt en zal worden (en sterker: nog nooit recreatief is bewoond). De recreatiewoning zal om die reden ook moeten voldoen aan de nieuwbouweisen voor de woonfunctie van het Bouwbesluit 2012. Gesteld dat daar alsnog aan voldaan zou worden, wat een grondige verbouwing zou impliceren, dan zal er alsdan ook qua bouwkundige inrichting geen sprake meer zijn van "recreatief nachtverblijf". Sterker, er is zelfs geen sprake van "nachtverblijf", omdat de recreatiewoning permanent bewoond wordt. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat studentenkamers niet kunnen worden aangemerkt als "nachtverblijf" (als bedoeld in artikel 2.2 van het Bor, eerste lid, aanhef en onder a), omdat de studenten in de kamers zijn *gehuisvest* - ofwel: permanent woonachtig zijn.⁷ Hetzelfde geldt voor (en vroeger, haar moeder), die immers eveneens in de recreatiewoning is *gehuisvest* (en daar dus niet 'slechts' nachtverblijf heeft). Wat dat betreft is de kwalificatie "recreatiewoning" eigenlijk niet op zijn plaats. Het betreft een bouwwerk dat de uiterlijke verschijningsvorm heeft van een recreatiewoning, maar voor dat doel nooit is gebruikt en ook niet is opgericht - en dus eigenlijk geen recreatiewoning is.

Met andere woorden, zelfs indien het ontwerpbestemmingsplan in werking zou treden en de recreatiewoning zou worden teruggebracht naar 50 m², dan nog is daarvoor een (bouw)omgevingsvergunning vereist (ex artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo). Deze kan echter niet verleend worden, vanwege strijd met het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de - voor dit landelijk gebied zeer strenge - redelijke eisen van welstand. In de gerechtelijke procedures is één en ander destijds uitvoerig aan de orde gekomen, waarnaar ik korthedshalve verwijs. Kortom, van legalisatie kan ook hierom geen sprake zijn.

Ernstige inbreuk op de rechtsstaat

Het is vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechters, dat "*bestuursorganen gevolg dienen te geven aan rechterlijke uitspraken die gezag van gewijsde hebben*".⁸ Het ter visie leggen door het college van dit ontwerpbestemmingsplan, teneinde in weerwil van een onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter te trachten een illegale situatie te legaliseren, betekent een ernstige inbreuk op het beginsel van een goede rechtsbedeling en op de principes van de rechtsstaat, waaronder begrepen de staatsrechtelijke "trias politica", die met zich brengt dat de uitvoerende macht een onherroepelijke uitspraak van de rechterlijke macht tijdig en correct dient na te leven, omdat anders een ontoelaatbare inbreuk wordt gemaakt op het staatsrechtelijke (en

⁷ ABRS 16 januari 2013, 201204102/1/A1

⁸ Zie o.a. 11 september 2014, zaaknummer 201404695/2/A1; ABRS 17 januari 2007, 200605378/1 en CRvB 26 januari 2010, LJN: BL3224.

grondwettelijke) "evenwicht der machten". Eén en ander is ook onderkend in de jurisprudentie van de (hoogste) bestuursrechter.⁹

Het moge duidelijk zijn dat hetzelfde heeft te gelden voor het vaststellen door de raad van het bestemmingsplan conform dit ontwerp.

Het is voorts evident dat het negeren door een (lagere) overheid van rechterlijke uitspraken het vertrouwen dat burgers in onze rechtsstaat stellen, in buitengewoon ernstige mate aantast.

Daarbij komt, zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog recentelijk heeft overwogen, *"dat partijen het met een uitspraak zullen moeten doen: bij het beslechten van een geschil hoort onvermijdelijk dat niet alle partijen in het gelijk kunnen worden gesteld. Als de uitspraak onherroepelijk is, moet er op kunnen worden vertrouwd dat daarmee de kous af is."*¹⁰ Met andere woorden: 'het houdt een keer op'. Dat geldt zeker voor een overheid, die een voorbeeldfunctie heeft en zijn inwoners op eenzelfde voet dient te behandelen. Het college dient dus gevolg te geven aan de onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter en handhavend op te treden tegen de gehele recreatiewoning op de _____ inclusief de permanente bewoning op dat perceel. Dit betekent automatisch dat het college zich heeft te onthouden van het ter visie leggen van dit ontwerpbestemmingsplan en dat de raad zich heeft te onthouden van vaststelling van het bestemmingsplan conform dit ontwerp.

Schadeclaim

Een eventueel legaliserend besluit en/of handelen, waaronder het ter visie leggen van dit ontwerpbestemmingsplan en het vaststellen van het bestemmingsplan conform dit ontwerp, zal bovendien een onrechtmatige (overheids)daad opleveren jegens cliënt, die immers aanspraak maakt op een tijdige en correcte uitvoering door het bestuursorgaan van een rechtens onaantastbare uitspraak van de bestuursrechter.¹¹

In rechte staat onherroepelijk vast dat er (al die jaren) geen sprake is van een concreet zicht op legalisatie; dat er (al die jaren) geen bijzondere omstandigheden zijn om van handhaving te kunnen afzien - en dus dat de gemeente destijds, naar aanleiding van het handhavingsverzoek d.d. 8 oktober 2009 van cliënt, meteen handhavend had moeten optreden. Zoals de Rechtbank in zijn uitspraak van 29 april 2014, in rechtsoverweging 7.5, heeft geoordeeld: *"(...) is de rechtbank van oordeel dat verweerder handhavend had moeten optreden ten aanzien van de gehele recreatiewoning op het aspect bouwen en het aspect gebruiken in strijd met het bestemmingsplan."* Dit oordeel is onherroepelijk. De bestuursrechter heeft alle besluiten van het college van B&W vernietigd, waarmee de onrechtmatigheid daarvan als een

⁹ Zie o.a. CRvB 31 maart 1994, AB 1994, 461; Rb. Maastricht 23 oktober 2000, ECLI:NL:RBMAA:2000:AA8340; CRvB 16 april 1981, AB 1982, 306

¹⁰ ABRS 16 juli 2014, 201402312/1/A4

¹¹ Zie o.a. HR 11 november 2006, AB 2006, 48

gegeven moet worden beschouwd. De 'leer van de formele rechtskracht' brengt immers met zich dat de burgerlijke rechter heeft uit te gaan van het onherroepelijke oordeel van de bestuursrechter en een door de bestuursrechter vernietigd overheidsbesluit als onrechtmatig dient aan te merken.

Los daarvan is in de civielrechtelijke jurisprudentie herhaaldelijk uitgesproken dat een overheid aansprakelijk is voor de schade die een burger lijdt als gevolg van de overtreding door een andere burger van bestuursrechtelijke voorschriften, indien de overheid deze overtreding niet of slechts gebrekkig (niet tijdig of niet volledig) handhaaft. In dat geval kan de overheid zich niet op het standpunt stellen dat de gelaedeerde burger de overtreder maar moet aanspreken.¹² Het (in weerwil van een rechterlijke uitspraak) niet-handhaven door de overheid van een overtreding van een publiekrechtelijk voorschrift ter zake van de woon- en leefomgeving, kan zelfs een inbreuk op artikel 8 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens opleveren¹³ (hetgeen zich naar Nederlands recht weer vertaalt in een onrechtmatige (overheids)daad ex artikel 6:162 BW).

Door (al die jaren) niet te handhaven, heeft de gemeente dus - in civielrechtelijke zin - onrechtmatig gehandeld jegens cliënt. Hierdoor heeft cliënt aanzienlijke schade geleden. Deze schade bestaat uit de blijvende (onrechtmatige) aanwezigheid van de recreatiewoning, die het woongenot van cliënt ernstig belemmert. De recreatiewoning ontnemt het uitzicht van cliënt vanuit zijn woning en vanaf zijn perceel over het weidse en open polderlandschap. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van de recreatiewoning voor een niet geringe aantasting van zijn privacy, te meer nu deze permanent bewoond wordt. Mede om die reden is de tuin achter de woning van cliënt omgeven door schuttingen en beplanting. Alleen op die manier kan de aantasting van de privacy nog enigszins worden beperkt, maar hierdoor wordt ook het nog resterende vrije zicht op het polderlandschap volledig aan het oog onttrokken. Voor een goed beeld: deze situatie is nu al meer dan 14 jaar aan de orde!

Gelet op de waarde van het landgoed van cliënt zal deze schade in de **honderdduizenden euro's** lopen. Indien de gemeente wél had gehandhaafd, dan zou cliënt deze schade niet lijden. De gemeente is dan ook uit hoofde van onrechtmatige daad (artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek) aansprakelijk voor de volledige door cliënt geleden en nog te lijden schade als gevolg van het niet-handhaven door de gemeente en dient deze dan ook volledig te vergoeden. De schade zou enkel nog beperkt kunnen worden, indien de gemeente alsnog gehoor geeft aan zijn verplichting om de onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter volledig en correct na te leven c.q. handhavend op te treden tegen de gehele recreatiewoning op de . In dat geval zou de schade beperkt blijven tot de aantasting van het woongenot, dat cliënt

¹² Zie o.a. HR 25 oktober 2002, AB 2003, 421; zie i.h.b. de annotatie van Prof. Mr. P.J.J. van Buuren, onder 6; Hof Amsterdam 9 maart 2010, NJF 2010, 46.

¹³ EHRM 2 november 2008, AB 2008, 23

heeft moeten ondervinden totdat de handhaving is geëffectueerd c.q. de recreatiewoning is verwijderd. Het moge duidelijk zijn dat de gemeente daarmee de schade - en dus ook de omvang van de civiele aansprakelijkheid van de gemeente jegens cliënt - aanzienlijk zou weten te beperken.

Subsidiair zal inwerkingtreding van dit (ontwerp)bestemmingsplan tot een zeer omvangrijke planschade lijden in de vorm van een aanzienlijke vermindering van de waarde van de onroerende zaak, die door de gemeente alsdan aan cliënt vergoed dient te worden op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Immers, zou dit (ontwerp)bestemmingsplan in werking treden, dan zou voor het eerst een recreatiewoning planologisch zijn toegestaan op het perceel die bovendien permanent mag worden bewoond. Het moge duidelijk zijn dat de planologische situatie voor cliënt hierdoor in zeer ernstige mate zal verslechteren, met alle planschade van dien. Omdat de gemeente, zoals hiervoor uiteen is gezet, al uit hoofde van onrechtmatige daad (ex artikel 6:162 BW) aansprakelijk is voor alle door cliënt geleden en nog te lijden schade, zal er geen aanleiding bestaan voor cliënt om een planschadeclaim in te dienen, zodra de gemeente de volledige schade heeft vergoed. Immers, alsdan is de vergoeding van de planschade 'anderszins verzekerd' als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Echter, zolang de gemeente de volledige schade niet heeft vergoed, maakt cliënt aanspraak op vergoeding van zeer omvangrijke planschade.

Cliënt heeft de gemeente inmiddels herhaaldelijk - bij brieven van 25 augustus 2014 en 25 september 2014 - aansprakelijk gesteld voor de door cliënt geleden en nog te lijden schade, alsmede één en ander onder de persoonlijke aandacht gebracht van alle betrokken bestuurders, echter tot op heden zonder enig resultaat. Reden waarom cliënt zich genoodzaakt voelt zich thans ter zake tot de raad te wenden.

Cliënt kan zich niet voorstellen dat de gemeenteraad de schaarse algemene middelen zou willen aanwenden om de omvangrijke schadeclaim van cliënt te kunnen bekostigen. Het is opvallend dat in de toelichting op dit ontwerpbestemmingsplan zelfs met geen woord wordt gerept over deze omvangrijke schadeclaim die in het verschiet ligt. Sterker, de plantoelichting (blz. 20) is op dit punt misleidend, nu daarin ten rechte wordt gesteld dat de risico's op planschade "minimaal worden geacht"; "dat dit plan niet voorziet in nieuwe bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, zodat er geen verplichting bestaat voor het verhalen van kosten" en "dat van de noodzaak tot beoordeling van de aanwezigheid van voldoende financiële middelen geen sprake is". Al deze stellingen zijn onwaar. De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dan ook op voorhand niet verzekerd, zodat het bestemmingsplan reeds hierom niet kan worden vastgesteld.

Politiek-bestuurlijke en juridische consequenties

Zoals gezegd zal het in procedure brengen en vaststellen van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet alleen in flagrante strijd zijn met de principes van de rechtstaat (zie hiervoor), maar ook zal dat lijden tot een zeer aanzienlijke schadeclaim

die ten koste zal gaan van de - zeker in het huidige tijdsgewricht schaarse - algemene middelen. De vraag roept zich dan ook onmiddellijk op hoe over een besluit met dergelijke ingrijpende gevolgen in redelijkheid juridische, maar vooral ook politiek-bestuurlijke verantwoording kan worden afgelegd.

Maar ook zal de gemeente het risico lopen dat andere overtreders binnen de gemeente Bergen zich in rechte met succes kunnen verweren tegen handhaving door de gemeente (tegen illegale recreatiewoningen en/of de illegale permanente bewoning daarvan) met een beroep op het gelijkheidsbeginsel. *"Het gelijkheidsbeginsel vergt dat in gevallen als deze waarin door verschillende overtreders een reeks van min of meer vergelijkbare overtredingen plaats vindt, een consistent en doordacht bestuursbeleid gevoerd wordt. Het veronderstelt dat het bestuur welbewust richting geeft en derhalve een algemene gedragslijn volgt ten aanzien van zijn optreden in rechte vergelijkbare gevallen"*, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak herhaaldelijk geoordeeld.¹⁴ Van de weigering om handhavend op te treden gaat volgens de Afdeling dan ook precedentwerking uit, in die zin dat andere overtreders zich op het gelijkheidsbeginsel kunnen beroepen en het college op grond van dat beginsel gehouden zal zijn ook in andere gevallen van handhavend optreden af te zien.¹⁵ Het niet-handhaven in deze zaak zal dan ook niet zonder gevolgen blijven voor de gemeentelijke handhavingsopgave, zeker waar het overtredingen van eenzelfde aard en omvang betreft. Dit geldt te meer nu er sprake is van niet-handhaven 'tegen beter weten in'.

Cliënt heeft bij brief van 25 augustus 2014 het college nadrukkelijk op alle hiervoor genoemde risico's gewezen, echter zonder enig resultaat. Kennelijk is het college bereid om diep in de buidel te tasten en een onmogelijk juridisch én politiek-bestuurlijk standpunt uit te dragen, met alle nadelige gevolgen van dien voor de gemeente zelf, omwille van één inwoner van de gemeente, die al jarenlang in overtreding verkeert ten nadele van cliënt. Het is thans aan de raad om hier corrigerend op te treden, ook omwille van het algemeen belang, en in gang te zetten wat het college al jarenlang verzuimt te doen: de beëindiging van een al jarenlange illegale situatie op de

Geen gehoudenheid tot vergoeding van schade aan de overtreder

Wellicht ten overvloede zij er nog op gewezen dat de gemeente in generlei opzicht schadevergoeding verschuldigd zal zijn aan de overtreder

indien de recreatiewoning op last van de gemeente verwijderd moet worden en de permanente bewoning daarvan dientengevolge gestaakt. De Rechtbank heeft in zijn uitspraken van 29 april 2014 (zaaknr. 13/1299; rechtsoverweging 7.3) en 29 maart 2012 (zaaknr. 10/2548; rechtsoverweging 6.2) immers een beroep op het vertrouwensbeginsel uitdrukkelijk verworpen. Nu de uitspraak onherroepelijk is, zal ook de burgerlijke rechter daarvan uit moeten gaan ('leer van de formele rechtskracht'). Ook

¹⁴ Zie o.a. ABRS 3 juli 2013, 201207619/1/A1

¹⁵ Zie o.a. ABRS 9 september 2009, 200901697/1/H1

overigens zijn er geen rechtens afdwingbare toezeggingen (hoe ook genaamd) gedaan door de gemeente, althans de rechtsgeldig vertegenwoordiger van de gemeente (de Burgermeester dan wel het college van B&W) aan de overtreder, met de strekking dat de gemeente er voor in zal staan dat de overtredingen mogen worden voortgezet en/of geheel of ten dele zullen worden gelegaliseerd. Van onrechtmatig handelen dan wel het plegen van wanprestatie (toerekenbare tekortkoming in de niet-nakoming van een overeenkomst) jegens de overtreder zal dan ook geen sprake zijn. Evenmin zal de overtreder, aanspraak kunnen maken op vergoeding van planschade, nu het geldende bestemmingsplan de recreatiewoning al verbiedt, evenals de permanente bewoning daarvan. Er zal dan ook in geen enkel opzicht sprake kunnen zijn van planschade c.q. schade als gevolg van een planologische verslechtering als bedoeld in artikel 6.1 Wro aan de zijde van

(Rechts)middelen

Namens cliënt verzoek ik uw raad dan ook met klem om het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat door het college aan de raad is voorgelegd, niet vast te stellen, bij gebreke waarvan ik genoodzaakt zal zijn om alle middelen rechtens aan te wenden om de (omvangrijke) schadelijke gevolgen daarvan af te wenden dan wel te verhalen op de gemeente.

Niet alleen moet daarbij worden gedacht aan het adïëren van de burgerlijke rechter en de bestuursrechter, al dan niet in kort geding, maar ook zal cliënt zich alsdan (moeten) wenden tot:

- de provincie, die het bestemmingsplan op tal van wijzen kan tegenhouden, zowel juridisch (krachtens de Wro) als in bestuurlijk opzicht;
- de Kroon, die het bestemmingsplan, maar ook andere legaliserende besluiten van de gemeente kan vernietigen wegens strijd met de wet of het algemeene belang, zoals een 'overschrijding van de constitutionele bevoegdheidsverdeling' (i.e. het welbewust negeren van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak);
- de Commissaris van de Koning van de Provincie Noord-Holland;
- de gemeentelijke en/of nationale ombudsman;
- de media

Misbruik van ambt/bevoegdheden?

In het kader van voornoemde juridische en niet-juridische acties, zal cliënt genoodzaakt zijn om onder de aandacht te brengen de poging van de gemeente, althans van één of meerdere bij de gemeente werkzame personen, om cliënt op onoorbare wijze onder druk te zetten, om af te zien van verdere juridische acties richting de gemeente en/of

Vooropgesteld zij dat cliënt er niet de persoon naar is om zich snel geïntimideerd te voelen, maar de wijze waarop hier wordt geopereerd door het ambtelijk apparaat dient dringend onder uw aandacht gebracht te worden.

Op 24 juni 2014 heb ik de behandelend ambtenaar, gebeld met de vraag wanneer de nieuwe beslissing op bezwaar kan worden verwacht. Daarop heeft mij - onder meer - voorgehouden dat dit ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding

was en dat, wanneer de gemeente door toedoen van cliënt zou worden gedwongen om handhavend op te treden tegen de gemeente wel eens handhavend zou kunnen optreden tegen cliënt; want de bijgebouwen op het perceel van cliënt zouden mogelijk zonder of in strijd met de bouwvergunning zijn gebouwd; en de toegangsweg naar de woning zou in strijd zijn met de agrarische bestemming. Ook gaf aan dat het hem beter leek dat cliënt het perceel van koopt; omdat hij anders het risico zou lopen dat er straks een rechtsgeldige bestemming is voor een recreatiewoning op en daarvoor een bouwvergunning kan worden verleend, met als gevolg dat het zicht vanuit de woning van cliënt op het open polderlandschap voorgoed aan het oog zal zijn onttrokken.

Cliënt heeft de volgende dag, bij brief van 25 juni 2014, het college in gebreke gesteld wegens het niet-tijdig nemen van de nieuwe beslissing op bezwaar binnen de door de Rechtbank gestelde termijn. Kort daarna, op 10 juli 2014, hebben ambtenaren van de gemeente een controle uitgevoerd bij cliënt, met de kennelijke bedoeling om overtredingen aan de zijde van cliënt te kunnen vaststellen. In het "verslag van waarneming", dat als bijlage is gevoegd bij het verweerschrift van het college aan de Rechtbank d.d. 29 juli 2014, worden een aantal, voornamelijk futiele overtredingen genoemd, waartegen streng gehandhaafd zou moeten worden (*"moeten worden verwijderd"*).

Ook in de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte de indruk gewekt alsof niet maar cliënt hier de notoire overtreder is. Dit begint al met de onware bewering dat de gemeente naar aanleiding van een verzoek van cliënt de hoeveelheid aanwezige erfbouwing op het perceel van cliënt zou hebben geïnventariseerd. Cliënt heeft daar nimmer om verzocht. Deze inventarisatie, waarop al in het telefoongesprek van 24 juli 2014 had gedomd, vond plaats kort na dat telefoongesprek en nadat de gemeente in gebreke was gesteld op 25 juni 2014 - en de gemeente dus had begrepen dat cliënt zich niet laat afschrikken, maar bereid is om door te pakken. Kennelijk moet er dan harder geschut aan te pas komen om cliënt te doen bewegen om zijn juridische acties richting de gemeente te staken.

Mocht de gemeente - op deze oneigenlijke gronden - daadwerkelijk willen overgaan tot handhaving bij cliënt, wat ik toch echt niet voor mogelijk houdt, dan ziet cliënt die procedure met alle vertrouwen tegemoet. Cliënt vertrouwt erop dat de bestuursrechter de link met de gehele voorgeschiedenis wel zal weten te leggen. Bovendien is cliënt, op een paar futiele overtredingen na, die cliënt zal opheffen, niet in overtreding. Zo is de oprijlaan ten oosten van de woning van cliënt (minstens impliciet) vergund. Immers, de garage is ook vergund. Niet valt in te zien hoe een auto zich anders naar deze garage kan bewegen, dan via deze oprijlaan. Het stukje tuin dat cliënt ter plaatse heeft ingericht, vindt zijn oorzaak in het feit dat cliënt vanwege de illegale recreatiewoning geen vrij zicht meer heeft vanuit zijn tuin achter zijn woning op het open

polderlandschap. Om toch nog enig zicht daarop te hebben, heeft cliënt dit stukje tuin aan de oostzijde van zijn woning ingericht. Daarbij is het nog maar de vraag of dit stukje tuin wel in strijd is met de agrarische bestemming; immers ook elke boerderij heeft een tuin. Hoe dan ook, het is een futiele overtreding, waar geen reële planologische belangen mee gemoeid zijn, niemand last van heeft, niemand over heeft geklaagd en waarmee de gemeente al sinds jaar en dag bekend is. Het is dan ook aanmatigend dat in de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan wordt verdedigd dat dit stukje tuin en de oprijlaan niet positief bestemd kunnen worden in dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan (waartegen cliënt dan ook bezwaar maakt) - maar de recreatiewoning van ondanks alle onherroepelijke uitspraken van de bestuursrechter en ondanks de evidente strijd met de provinciale verordening en het gemeentelijk beleid, wel.

Veelzeggend is ook dat de toekenning van de bestemming recreatiewoning op het perceel van ten koste gaat van de bestaande mogelijkheid van een recreatiewoning op het perceel van cliënt (zie toelichting, blz. 7). Betekent dus dat wordt bevoorrecht ten koste van cliënt. Dit terwijl het gemeentelijk beleid juist is gericht op de mogelijkheid van een recreatiewoning op het achtererf van de eigenaar/bewoner van het hoofdgebouw (in casu: cliënt). Cliënt zal door het vervallen van deze mogelijkheid extra planschade lijden. (NB. Opgemerkt zij overigens dat cliënt geen voornemen heeft om op zijn perceel een recreatiewoning te bouwen, al is het maar omdat deze anders het uitzicht op het open landschap zou beperken; maar eventuele rechtsopvolgers zouden in de toekomst mogelijk wel die behoefte kunnen hebben).

Cliënt heeft na jarenlang procederen de stellige overtuiging gekregen, dat één of meerdere personen binnen de gemeente er een eigen agenda op na houden, die erop gericht is om koste wat kost een mevrouw te bevoorrechten, die al jarenlang in overtreding leeft en daarvan al jarenlang de economische vruchten heeft geplukt, zulks ten nadele van cliënt. En dat alles in weerwil van wet en regelgeving en zelfs in weerwil van rechts onaanastbare uitspraken van de rechter, waarbij de aanzienlijke risico's die deze handelwijze voor de gemeente zelf met zich brengt, kennelijk op de koop toe worden genomen. En dat ook nog eens zonder wettelijk verplicht kostenverhaal toe te passen op (middels het vaststellen van een exploitatieplan dan wel het aangaan van een anterieure overeenkomst met

Inmiddels heeft de gemeente zelfs een rancuneuze houding jegens cliënt aangenomen, terwijl cliënt toch echt het recht aan zijn zijde heeft (of hebben de diverse bestuursrechters het al jarenlang bij het verkeerde eind?). Naar de werkelijke, diepere redenen van deze handelwijze, kan cliënt slechts gissen. Wellicht dat de raad ervoor kan zorg dragen dat één en ander wordt opgehelderd.

Tot slot

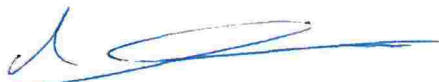
Cliënt heeft het ernstige vermoeden dat de raad hier iets krijgt voorgeschoteld, wat de raad niet belieft, immers haaks staat op het beleid van de raad (en van het college) om de regels in de gemeente Bergen streng doch rechtvaardig te handhaven. Ik verwijs in dit verband ook naar het ingezonden artikel van de Burgemeester in de Alkmaarse Courant van 9 augustus jl, getiteld: "De spelregels en de Dikke Prins". Ik veronderstel dat u genoegzaam bekend zult zijn met de inhoud en strekking van dat artikel. Ook vertrouwt cliënt erop dat de raad het "gezag van gewijsde" van een onherroepelijke uitspraak van de bestuursrechter onderkent en dan ook zal willen dat het college alsnog zo spoedig mogelijk uitvoering zal geven aan haar rechtsplicht om gehoor te geven aan deze rechterlijke uitspraak door te handhaven - en dus niet te legaliseren. Ten slotte vertrouwt cliënt erop dat de raad geen bestemmingsplan wil vaststellen, dat in strijd is met de provinciale verordening en/of met de wet.

MET VERZOEK:

Gelet op het vorenstaande verzoekt cliënt uw raad om deze zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, voor zover dat betrekking heeft op de percelen _____ en het perceel tussen _____

Om er zeker van de zijn dat deze zienswijzen u tijdig bereiken, zend ik u één exemplaar per gewone post, één exemplaar per aangetekende post en één exemplaar per telefax.

Hoogachtend,



M.H.J. van Driel
Advocaat/gemachtigde

Aangetekende Brief
Recommandé



post AMSTERDAM

TPGPOST

R

NL

D-A-I 29.09.14

€00771a

FR812108

Postbus 9101
1006 AC

RECEIVED

Postbus 9101, 1006 AC Amsterdam

STICKER (op adreszijde plakken)



3SRPLF4245621

2

STIJL



advocaten

Gemeente Bergen



14ip.07586

07/10/2014

Postbus: _____

ZAAKNUMMER: _____

per aangetekende post

per gewone post

en per telefax: 072-888 01 00

Aan het College van B&W van de Gemeente Bergen (NH)

Postbus 175

1860 AD Bergen (NH)

Amsterdam 7 oktober 2014

Van mr. M.H.J. van Driel LL.M. - advocaat

Mobiel 06 – 48 10 26 04

E-mail vandriel@stijladvocaten.nl

Betreft Nadere zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen"

Geacht College, geachte

Bijgaand zend ik u kopie van de nadere zienswijzen die ik heden namens cliënt, de heer , heb ingediend bij de raad tegen het ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen".

Om er zeker van de zijn dat deze zienswijzen u tijdig bereiken, zend ik u één exemplaar per gewone post, één exemplaar per aangetekende post en één exemplaar per telefax.

Hoogachtend,

M.H.J. van Driel
Advocaat/gemachtigde

Bijlage



advocaten

per aangetekende post

per gewone post

en per telefax: 072-888 01 00

Aan de Raad van de Gemeente Bergen (NH)

Postbus 175

1860 AD Bergen (NH)

CC: Aan het College van B&W,

Amsterdam 7 oktober 2014

Van mr. M.H.J. van Driel LL.M. - advocaat

Mobiel 06 - 48 10 26 04

E-mail vandriel@stijladvocaten.nl

Betreft **Zienswijzen (nadere aanvulling)** tegen ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen"

Geachte Raad,

Namens cliënt, de heer woonachtig te (aan de te deze zaak woonplaats kiezende te (1059 VM) Amsterdam aan de Poeldijkstraat 4, bij het kantoor van Stijl advocaten, van wie mr. M.H.J. van Driel in deze zaak als gemachtigde zal optreden, met het recht van substitutie,

dien ik hierbij een nadere aanvulling op de eerdere zienswijzen d.d. 29 september 2014 in tegen het ontwerpbestemmingsplan "2^e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen", dat met ingang van 11 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage is gelegd.

Strijd met gemeentelijk beleid

In de eerdere zienswijzen d.d. 29 september 2014 is reeds aangevoerd dat het ontwerpbestemmingsplan evident in strijd is met het (streng) gemeentelijk beleid ter zake van illegale recreatiewoningen en/of de illegale permanente bewoning van recreatiewoningen. Dit wordt ook door de gemeente zelf nadrukkelijk in de plantoelichting (blz. 13) erkend. Voor de volledigheid zal één en ander hieronder - ten behoeve van de raad - nader worden toegelicht.

Op 26 juni 2007 heeft de gemeenteraad van Bergen de "Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een 'woonbestemming' vastgesteld. Op 16

december 2008 heeft de gemeenteraad van Bergen het "Handhavingsbeleid permanent wonen in recreatiewoningen" vastgesteld. Beide beleidsnota's worden aangehaald in de "Beleidsregels handhaving permanente bewoning recreatiewoningen en illegale bouw recreatie woningen", vastgesteld door het college van B&W en op 29 maart 2012 in werking getreden - hierna: "de Beleidsregels".

In de Beleidsregels staat: *"Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Bergen beleid ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. (...) Ook volgt uit dit beleid dat het college handhavend op treedt tegen mensen die zonder persoonlijke gedoogbeschikking (verder: 'beschikking') of ontheffing in een recreatiewoning wonen."* Zoals hiervoor is vermeld heeft de Rechtbank bij uitspraak 29 april 2014 de (ten onrechte) aan _____ verleende persoonsgebonden gedoogbeschikking 'zelfvoorzienend' geweigerd. Deze uitspraak is onherroepelijk, zodat ingevolge het beleid handhavend opgetreden moet worden.

Voorts staat in de Beleidsregels *"dat een (groot) aantal recreatiewoningen/bouwwerken zonder vergunning is gebouwd of verbouwd. (...) Hiertegen moet (net als alle illegale bebouwing) worden opgetreden."*

Voorts staat in de Beleidsregels: *"Op 26 juni 2007 heeft de Raad de 'Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een 'woonbestemming' vastgesteld. Hierin is bepaald dat er geen nieuwe recreatiewoningen bij woningen mogen worden gebouwd. Dit is in de sindsdien ontworpen bestemmingsplannen terug te vinden. Legalisering is nu dus niet mogelijk."*

Zoals gezegd heeft de gemeenteraad van Bergen op 26 juni 2007 de "Planologische visie Recreatiewoningen op particuliere erven met een 'woonbestemming'" - hierna: "de Planologische visie" - vastgesteld. Daarin staat als beleidsregel vermeld:

"In de nieuwe bestemmingsplannen zal om vorenstaande redenen geen woonbestemming aan permanent bewoonde recreatiewoningen worden gegeven. 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.*

In de nieuwe bestemmingsplannen zal tevens een verbod op permanente bewoning van recreatiewoningen worden opgenomen."

In het onderhavige geval aan de _____ is aan geen van de hiervoor genoemde voorwaarden voldaan (behoudens de aanwezigheid van parkeergelegenheid op eigen

terrein), zodat ingevolge de beleidsregels in het bestemmingsplan geen woonbestemming mag worden toegekend aan de recreatiewoning op de

Nu het nieuwe ontwerpbestemmingsplan nadrukkelijk voorziet in permanente bewoning van de (nog nimmer voor recreatieve doeleinden gebruikte) recreatiewoning op de is het nieuwe ontwerpbestemmingsplan evident in strijd met deze beleidsregels.

Voorts staat in de "Planologische visie" als beleidsregel vermeld:

"4.4 (reeds) kadastraal gesplitste recreatiewoningen"

In de praktijk zijn een aantal recreatiewoningen kadastraal van het oorspronkelijke bouwperceel afgesplitst. De eigendomsverhoudingen zijn met andere woorden gewijzigd, maar er is op grond van het vigerend bestemmingsplan nog steeds sprake van één bouwperceel. Het kadastraal splitsen van recreatiewoningen van de rest van het perceel mag er niet toe leiden dat, op grond van de erfbebouwingsregeling, nieuwe bebouwingsmogelijkheden op het "overgebleven"perceel ontstaan. Dit om verdichting op het woonperceel te voorkomen. Wanneer iemand zijn recreatiewoningen (welke onderdeel uitmaakt van de erfbebouwing) verkoopt, verkoopt hij hiermee feitelijk zijn bouwrechten.

*Om die reden wordt bij de nieuwe bestemmingsplannen het bouwperceel (de planologische eenheid) van de oude plannen in stand gehouden. Dit om de bovenstaande verdichting te voorkomen. **Hiertoe zal op de plankaart van de bestemmingsplannen een koppeling worden gelegd tussen de afgesplitste recreatiewoningen en het oorspronkelijk bouwperceel.**"*

Dit is nu precies de situatie die aan de orde is op de
was aanvankelijk eigenaar van de beide percelen, die thans zijn geadresseerd als (waar cliënt woonachtig is) en (waar woonachtig is). Beide percelen vormden aanvankelijk één kadastraal perceel. Echter, heeft het perceel in 1997 kadastraal gesplitst en heeft het perceel daarna verkocht aan de de rechtsvoorganger van cliënt. (Cliënt kocht het perceel in 1999 vervolgens van). In het thans geldende en in het vorige (destijds, in 1997 geldende) bestemmingsplan vorm(d)en beide percelen één planologisch perceel. Conform de voornoemde beleidsregels heeft de kadastrale splitsing geen planologische splitsing teweeg gebracht, zodat er geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden op het "overgebleven" perceel kunnen ontstaan. Welnu, het nieuwe ontwerpbestemmingsplan beoogt nadrukkelijk om alsnog een planologische splitsing van de beide percelen door te voeren om op die wijze voor de te voorzien in een recreatiewoning van maximaal 50 m² (bestemd voor permanente bewoning). Dit ontwerpbestemmingsplan is echter evident in strijd met voornoemde beleidsregels van de raad.

Ten slotte is op 7 augustus 2014 de door het college van B&W vastgestelde "Beleidsvisie Toezicht en Handhaving Gemeente Bergen 2014-2018" - hierna: "de Beleidsvisie" - in werking getreden. Daarin is nadrukkelijk als speerpunt van beleid

genoemd: *"Het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen"* en *"het behoud van landschappelijke waarden"*. Ter zake van het buitengebied is als speerpunt van beleid genoemd: *"Voor het gehele buitengebied geldt als belangrijkste doelstelling dat de bestaande waarden moeten worden behouden of versterkt. (...) Illegale bouw leidt tot aantasting van omgevingswaarden en verrommeling en verdichting van het buitengebied."* Dit ontwerpbestemmingsplan is evident in strijd met voornoemde beleidsregels, dat immers in de bouw en de permanente bewoning van een recreatiewoning (met bijgebouw) voorziet in het landelijk gebied.

Geen legaliserende (bouw)omgevingsvergunning mogelijk

In mijn eerdere zienswijzen d.d. 29 september 2014 heb ik er reeds op gewezen dat een legaliserend bestemmingsplan niet toereikend zal zijn om de situatie op de te legaliseren. Er zal ook een legaliserende (bouw)omgevingsvergunning vereist zijn. Zelfs indien dit bestemmingsplan de eindstreep zou halen, wat op voorhand uitgesloten lijkt, kan de vereiste bouwvergunning niet worden verleend wegens strijd met het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand. Eén en ander is reeds uitvoerig aan de orde gekomen in de eerdere gerechtelijke procedures, waarnaar ik kortheidshalve verwijs. Voorts zij daarover het volgende opgemerkt:

Zoals gezegd gelden in geval van legalisering van een al jarenlang bestaand bouwwerk, de eisen voor nieuwbouw van het geldende Bouwbesluit 2012 (zoals gewijzigd op 1 januari 2014).¹ Het Bouwbesluit 2012 voorziet niet in eisen voor een recreatiewoning; het Bouwbesluit 2012 voorziet wel in eisen voor een 'logiesfunctie' (waaronder recreatiewoningen en vakantiehuisjes worden geschaard) en in eisen voor een 'woonfunctie' (waaronder reguliere woningen en permanent bewoonde bouwwerken kunnen worden geschaard). Het is echter zonneklaar dat deze recreatiewoning op de niet voor een logiesfunctie zal worden gebruikt, maar voor een (permanente) woonfunctie, zodat de recreatiewoning moet voldoen aan de strenge nieuwbouweisen voor de woonfunctie van het Bouwbesluit 2012!. Het is op voorhand onwaarschijnlijk dat deze (voornamelijk houten) recreatiewoning aan deze vergaande (nieuwbouw)eisen zal voldoen.

Ook is er geen sprake van een geschikte toegangsweg voor hulpdiensten als bedoeld in de artikelen 6.35 e.v. Bouwbesluit.

Voorts is de recreatiewoning in strijd met de Bouwverordening gemeente Bergen 2012, in het bijzonder met het daarin opgenomen verbod tot bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn respectievelijk de achtergevelrooilijn (artikel 2.5.6 BV en artikel 2.5.12 BV); het gebod tot plaatsing van de voorgevel in de voorgevelrooilijn artikel 2.5.10 BV; en het verbod om bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen met een hoogte van meer dan 2,70 meter op te richten (artikel 2.5.25 BV).

¹ Zie o.a. ABRS 13 september 2006, 200510340/1, GST 2007-7266, 10

Ten slotte is de recreatiewoning in strijd met de zeer strenge welstandseisen (i.e. 'bijzonder welstandsniveau') die ingevolge de Welstandsnota 2004 van de gemeente Bergen gelden voor het binnenduinlandschap waar de onderhavige locatie aan de deel van uitmaakt.

- ten eerste dient op grond van de welstandsnota de hoofdgevel van het pand aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen. Dat is niet het geval. De hoofdgevel staat niet evenwijdig, maar haaks op de in casu de hoofdstraat.
- ten tweede heeft een gedeelte van het bouwwerk een plat dak, wat niet is toegestaan.
- ten derde past het bouwwerk niet in de omgeving van de . In deze omgeving staan boerderijen en (land)villa's. De recreatiewoning van detoneert in deze omgeving.
- ten vierde past de materiaalkeuze en vormgeving niet binnen de bestaande bebouwing aan de . Het bouwwerk is geheel opgetrokken uit hout. Alle andere woningen op de zijn opgetrokken uit baksteen. Daarnaast is de vormgeving van het bouwwerk kinderlijk eenvoudig: het is een houten blokkendoos, die je doet denken aan een tijdelijke noodwoning. Het bouwwerk vertegenwoordigt geen enkele stedenbouwkundige of architectonische waarde en detoneert in dat opzicht met de omgeving. De andere aanwezige woningen in het gebied kenmerken zich immers door een relatief hoog architectonisch niveau en door sierlijke onderdelen.

Ten overvloede zij er nog op gewezen dat op het perceel een onverharde weg heeft aangelegd zonder over een daarvoor vereiste vergunning ex artikel 2:11 van de APV te beschikken. Ingevolge het bepaalde in artikel 2:12 APV is de verwachting gerechtvaardigd dat een vergunning niet alsnog verleend kan worden.

Bijgebouwen/overkappingen

Bij besluit van 19 juli 2012 hebben B&W aan bouwvergunning verleend (middels ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 3.23, lid 1 Wro) voor "het geheel oprichten van een berging/open overkapping". Deze vergunning is destijds verleend teneinde het al (sinds 2003) bestaande (destijds illegale) bouwwerk te legaliseren. In het bouwvergunningaanvraagformulier staat als gebruiksdoel vermeld "opslag/zomerzitje" en als bebouwde oppervlakte "13,60 m²". Blijkens de bij de bouwvergunning behorende tekening is de bouwhoogte van het bouwwerk 1,624 tot 1,824 meter op het hoogste punt.

Blijkens de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd om naast een recreatiewoning van maximaal 50 m² tevens een bijgebouw van maximaal 15 m² toe te staan. Dit laatste vanwege de op 19 juli 2012 verleende bouwvergunning. Daartoe is onder meer in artikel 3.2.1 van de planregels bepaald dat de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen maximaal 65 m² bedraagt en dat de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen ten hoogste 2,5 m en 3,5 m bedraagt en de bouwhoogte van

overkappingen ten hoogste 3 m bedraagt. Echter, de op 19 juli 2012 vergunde 'berging/open overkapping' betreft allereerst geen 'overkapping' in de zin van artikel 1.37 van de planregels, zodat het bestemmingsplan, door desondanks tot 15 m² aan overkappingen toe te staan (gesteld dat de recreatiewoning zou worden teruggebracht naar 50 m²), in zoverre meer bebouwing toestaat, dan is beoogd. Immers, beoogd is slechts toe te staan een recreatiewoning van maximaal 50 m² en de reeds onherroepelijk vergunde 'berging/open overkapping' – maar niet meer dan dat. Daarbij komt dat de onherroepelijk vergunde 'berging/open overkapping' een kleiner oppervlak heeft (namelijk 13,60 m²) en een aanzienlijk kleinere goot- en bouwhoogte (namelijk 1,624 tot 1,824 meter), dan waarin de planregels voorzien. Ook in zoverre maakt het ontwerpbestemmingsplan meer bebouwing mogelijk dan is beoogd.

Los daarvan maakt cliënt er bezwaar tegen de op 19 juli 2012 vergunde 'berging/open overkapping' een positieve bestemming krijgt in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan kan en mag immers niet voorziet in een recreatiewoning, ook niet in een kleinere recreatiewoning die wordt teruggebracht naar 50 m². Om die reden zou het in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening om een 'solitaire' berging/open overkapping, die ingevolge de bouwvergunning wordt gebruikt als "opslag/zomerzitje", op het perceel toe te staan. Een dergelijk bouwwerk heeft geen enkele functie zonder de aanwezigheid van een recreatiewoning en leidt aldus enkel tot overlast en uitzichtbeperking voor cliënt en tot verrommeling van het landelijk gebied.

MET VERZOEK:

Gelet op het vorenstaande verzoekt cliënt uw raad om deze zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, voor zover dat betrekking heeft op de percelen en het perceel tussen

Om er zeker van de zijn dat deze zienswijzen u tijdig bereiken, zend ik u één exemplaar per gewone post, één exemplaar per aangetekende post en één exemplaar per telefax.

Hoogachtend,



M.H.J. van Driel
Advocaat/gemachtigde

Aangetekende Brief
Recommandé

 post

R 

NL

D-A-I

AMSTERDAM



07 10 14

€00771

Postbus 9101
1000 AC

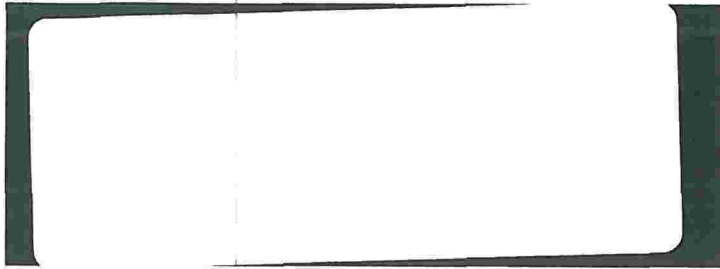
FR812108

ST B A N K

Postbus 9101, 1006 AC Amsterdam

STICKER (op adreszijde plakken)

3SRPLF4245627



2

STIJL

Aan het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Bergen (NH)

Gemeente Bergen
14ip.07306 30/09/2014

Postbus 175

1860 AD Bergen.

Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Betreft: Zienswijze 2^e herziening Schoorl, kernen en buurtschappen, perceel

Schoorl, 27 september 2014.

Geacht College,

Wij hebben kennis genomen van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan voor perceel , zoals weergegeven in de 2^e herziening Schoorl Kernen en Buurtschappen. Op dit perceel is in 2013 een woonhuis gereed gekomen, waarbij het maximaal te bebouwen oppervlak reeds is benut. Het betreft een perceel met deels woonbestemming, doch het achterdeel heeft een weide-bestemming. Vanwege een overeenkomst van de huidige eigenaar met PWN is de duinrel, die op het perceel ligt in zijn loop verlegd, naar wij uit de toelichting in het bestemmingsplan begrijpen, om de oorspronkelijke loop van deze duinrel te herstellen. Om deze reden verzoekt de eigenaar om wijziging van het bestemmingsplan, met als argument dat voor correct onderhoud van de duinrel een carport dient te worden bijgebouwd. Uit mondelinge communicatie tussen ons en de eigenaar zou het gaan om een berging voor tuinmachines en dergelijke.

De duinrel is onderdeel van het perceel en op grond van bepalingen, die de eigenaar had behoren te weten, berust er bij elke perceelhouder met een duinrel op zijn/haar perceel een onderhoudsplicht voor deze duinrel. Bij ontwerp van het huidige woonhuis had dus al rekening gehouden kunnen worden met de noodzaak voor bergingsruimte van tuingereedschap ten behoeve van dit onderhoud. Dat er door de eigenaar wordt meegewerkt aan een project van PWN, om duinrellen in hun oorspronkelijke loop te herstellen kan dus in dit verband voor het college geen reden zijn de aanvraag tot vergroting van het te bebouwen oppervlak te honoreren.

Verder staat het perceel sinds 4 september jongstleden te koop, waarmee het belang voor de huidige eigenaar niet meer gelegen kan liggen in het scheppen van comfort voor onderhoud van de duinrel. Volgens de toelichting bij de 2e Herziening Schoorl Kernen en Buurtschappen is de toegestane te bebouwen oppervlakte na herziening van het bestemmingsplan uitgebreid met 75 m². In de Makelaarsbrochure betreffende het perceel wordt dan ook al vast een voorschot hierop genomen: in de verkooptekst staat, dat er op het perceel mogelijkheid is tot het realiseren van een tweede woon-unit! Het gaat de eigenaar dus kennelijk helemaal niet om het realiseren van een carport. Het feitelijke belang van toekenning van de huidige aanvraag ligt in het verhogen van de vrije verkoopwaarde van het perceel. De onderbouwing van de huidige eigenaar voor de aanvraag tot herziening is ons inziens oneigenlijk.

De huidige opstal wijkt voor wat betreft architectuur, inhoud en materiaalgebruik belangrijk af van de omliggende woningen, die alle harmonie op deze punten vertonen. Na realisatie van het woonhuis op is er reeds een oorspronkelijk karakteristieke doorkijk, zo kenmerkend voor Schoorl en zijn directe omgeving, op onharmonieuze wijze aangetast. Wij hebben helaas dagelijks uitzicht hier op. Uitbreiding van de huidige bebouwing op waarvan de gemeente de redelijkheid meent in te zien, zal de verrommeling van dit perceel doen toenemen. Verdere verrommeling van het landschap dus, waarvoor de gemeente zegt te zullen waken.

Uit de stelligheid van de melding in de verkoopbrochure van de mogelijkheid tot realiseren van een tweede woon-unit op perceel terwijl hierover een raadsbesluit nog niet is genomen, zou de kritische beschouwer bovendien kunnen afleiden, dat de huidige eigenaar hierover reeds onderhandse afspraken met de gemeente gemaakt heeft. Wij gaan er echter van uit, dat dit niet het geval is en vertrouwen op integere besluitvorming, waarbij het college onze zienswijze zal meewegen in haar definitieve oordeel en haar advies naar de Raad, inhoudend dat het huidige bestemmingsplan ongewijzigd blijft.

Met de meeste hoogachting,

Bijlage: Makelaarsbrochure perceel

Deze woning op funda: <http://funda.nl/48110036>

funda

235 m² / 8.880 m² : 5 kamers

€ 1.350.000 k.k.

Omschrijving

Wonen in de natuur, direct aan de rand van het uitgestrekte bos- en duingebied op een kavel natuurgrond van 8880 m², dat kan hier aan de ... Deze woning is gebouwd in 2013 en is dus nieuw en voorzien van velerlei gemakken. Dit huis krijgt zijn energie via aardwarmte en is dus zeer energiezuinig. Verder is het mogelijk om hier een tweede woonunit te realiseren.

Indeling:

Begane grond: Ruime entree met toilet. Wookkamer met open haard en schuifpui naar het terras met schitterend uitzicht. Keuken met luxe inbouwapparatuur. Bijkeuken met mogelijkheid voor extra douche. Slaapkamer met aangrenzend ruime inloopkast, badkamer met douche, wastafel en toilet en extra kamer, in gebruik als was/ strijkkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een schuifpui en terras. Tweede slaapkamer, nu in gebruik als kantoor/ hobbyruimte. Personenlift geschikt voor 5 personen naar verdieping. Twee inpandige garages.

Verdieping: Grote verblijfsruimte/ slaapkamer of zitkamer (met mogelijkheid tot plaatsen tweede keuken). Tweede slaapkamer. Badkamer met douche, wastafel en toilet. Zolder bereikbaar via vlizotrap.

Tuin: Grote tuin gelegen aan eigen "weide" met overdekte veranda en buitenhaard.

Deze woning heeft veel extra's, we noemen hier een aantal bijzonderheden maar om alles te zien en te beleven nodigen wij u van harte uit voor een bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Dicht bij centrum Schoorl
- Energie via aardwarmte
- Woning is zeer onderhoudsarm door veel gebruik van onderhoudsarme materialen.
- Centraal stofzuigersysteem.
- Elektrische toegangspoort met intercom en afstandsbediening.
- Twee inpandige garages met elektrische deuren.
- Lift naar verdieping met capaciteit van 500 kg.
- Op verdieping aansluitingen voor het realiseren van een keuken/ pantry
- Achteruitgang achterzijde weiland.
- Voorzijde weiland bereikbaar via Authentiek Hollands Dam-hek
- Gehele woning gebouwd met zeer hoogwaardige materialen
- Keuken voorzien van luxe inbouwapparatuur.

Verkoopmakelaar



Croon makelaars

Breelaan 41
1861 GD Bergen (nh)

Contact

Tel 0727 433244

E-mail info@croonmakelaars.nl

Openingstijden

Maandag	9:00 - 17:00
Dinsdag	9:00 - 17:00
Woensdag	9:00 - 17:00
Donderdag	9:00 - 17:00
Vrijdag	9:00 - 17:00
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten

Schoorl, 26 september 2014

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen
t.a.v. Mw. Leonie Kok

Gemeente Bergen

14ip.07249 29/09/2014

Postbus:-----
ZAAKNUMMER:-----

Betreft; bestemmingsplan 2^e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen
Perceel

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Ik maak bezwaar tegen de wijziging van het betreffende bestemmingplan om de volgende redenen:

- 1 In het huidige bestemmingsplan heeft ons perceel NIET de bestemming doorkijk. Om die reden hebben wij dit perceel gekocht. Het was ook geen doorkijk, omdat aan de straatzijde een hoge heg en bomen stonden. Deze heg en bomen hebben wij slechts verwijderd om daar in het najaar een taxushaag voor in de plaats te zetten. Een hogere heg is ook noodzakelijk om het hinderlijke strijklicht van auto's, die bij ons huis de bocht om komen, weg te nemen. Om die reden maken wij ernstig bezwaar tegen de aanwijzing "doorkijk" en zien wij deze aanwijzing als een aantasting van onze privacy met als gevolg een aanzienlijke waardevermindering van onze woning.
- 2 Er mag in het nieuwe bestemmingsplan 15 m2 worden bijgebouwd. Mondeling ben ik met dhr. D. Vellenga van de Gemeente Bergen overgesproken dat er 20 m2 mag worden bijgebouwd.
- 3 De Duinrell is verkeerd ingetekend in het nieuwe gewijzigde bestemmingplan. Het deel aan de noordwestkant loopt niet langs het huis, maar langs de noordwestgrens van ons perceel.

Met vriendelijke groet,

Het college van gemeente Bergen

Gemeente Bergen
14ip.07358 01/10/2014

Postbus:-----

Postbus 175

ZAAKNUMMER:-----

1860 AD Alkmaar

Schoorl, 25 september 2014

Onderwerp: onze zienswijze op **het bestemmingsplan '2e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen**

Geachte mevrouw Kok,

Mede n.a.v. ons telefonisch onderhoud op 17 september, schrijven wij deze brief. Wij maken ons druk om de zienswijze in het bestemmingsplan '2e Herziening Schoorl, kernen en buurtschappen.

Voor de gemeente is het 1 perceel, maar voor ons zijn het twee aparte kavels. In het herziene plan wordt gesproken over perceel waarbij lijkt te zijn verdwenen (maar wel op tekening ingekleurd is). Wij wonen op waarop een woonhuis met woonbestemming staat. Wij ervaren het herziene bestemmingsplan alsof het hele perceel nu recreatiewoning bestemming heeft gekregen en de naam

Wij willen heel duidelijk stellen dat wij geen bezwaar maken tegen het feit dat een recreatiebestemming heeft gekregen, maar vinden het onduidelijk beschreven dat op gewoon een hoofdwoning staat met de bestemming wonen. Wij zouden graag in het bestemmingsplan opgenomen zien dat het gaat om perceel i.p.v. alleen en een duidelijke beschrijving dat op een woonhuis met bestemming wonen staat en onveranderd blijft. Wij ontvangen graag een bevestiging dat u onze zienswijze in behandeling heeft. Wij willen te allen tijde de mogelijkheid voorkomen dat het (in de toekomst) anders geïnterpreteerd kan worden. Tenslotte was ook altijd al een recreatiewoning en is dat ineens niet meer zo.

Met vriendelijke groet,