

## RAADSVORSTEL

Gemeenteraad	:	Bergen
Raadsvergadering	:	5 oktober 2017
Zaaknummer	:	BB17.00383
Voorstelnummer	:	RAAD170069
Commissie	:	Bestemmingsplannen
Commissie	:	12 september 2017
Soort agendering	:	Ter bespreking
Agendapunt	:	
Team	:	Plannen en Projecten
Opsteller(s)	:	Peter Staal
Telefoonnummer	:	(072) 888 02 32
Bijlagen:	:	

<b>Onderwerp:</b>	– vaststellen bestemmingsplan "Partiele herziening Kernen Egmond Slempad 1 - Egmond a/d Hoef"
-------------------	---

### Voorgesteld besluit

Uw raad besluit:

Het bestemmingsplan "Partiele herziening Kernen Egmond Slempad 1 - Egmond a/d Hoef" ongewijzigd vast te stellen op basis van artikel 3.8, eerste lid, sub e van de Wet ruimtelijke ordening.

### Geheimhouding

- Nee  
 Ja

## RAADSVOORSTEL

### 1 INLEIDING

Naar aanleiding van de positieve reactie van ons college (BENW160968) op een eerder principeverzoek heeft de aanvrager een ontwerpbestemmingsplan laten maken. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van een sinds 1948 bestaande, maar illegale woning op het perceel Slempad 1. Op 23 mei 2017 heeft ons college besloten medewerking te verlenen aan het toekennen van een woonbestemming aan het perceel en daartoe het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

De kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op 7 juni 2017 en heeft met ingang van 8 juni 2017 tot en met 19 juli 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### 1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

het bestemmingsplan "Partiele herziening Kernen Egmond Slempad 1 - Egmond a/d Hoef" ongewijzigd vaststelt.

### 2 KEUZERUIMTE

Wanneer positief bestemmen niet wenselijk is, dan kan gekozen worden voor handhaving, toepassen van een uitsterfregeling of gedogen.

#### 2.1 Beleidskaders

##### 2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstellingen uit het collegeprogramma: n.v.t.

##### 2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

Collegebesluit van 23 mei 2017 (besluitnummer: b17.00209) waarin besloten is om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en deze ter inzage te leggen.

##### 2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### 3 ADVIES

#### 3.1 Toelichting op het advies

##### *Voorgeschiedenis*

Het perceel Slempad 1 wordt sinds 1948 onafgebroken bewoond. Volgens de aanvrager is na de oorlog in het kader van de Wet Herhuisvesting door de toenmalige burgemeester toestemming verleend om de op het perceel geplaatste 'directiekeet' te mogen bewonen. Hoewel hierover in de archieven niets (geen bouwvergunningen of correspondentie) is terug te vinden, is het wel aannemelijk dat het bouwwerk sinds 1948 is bewoond gelet op de

inschrijving in de GBA en de huisnummertoekening. Inschrijvingen in GBA zijn terug te vinden vanaf 1-7-1978 (maar het zou kunnen dat toen pas het adres Slempad 1 is ontstaan).

#### *Bestemmingsplan*

Het perceel Slempad 1 in Egmond aan den Hoef heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Egmond' de bestemmingen 'Tuin', 'Waarde beschermd-dorpsgezicht' en 'Waarde-Archeologie'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het gebruik van bebouwing ten behoeve van zelfstandige bewoning is niet toegestaan. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in een afwijkingsbepaling of wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen. Medewerking is dus alleen mogelijk met een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

#### *Overgangsrecht*

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Egmond aan den Hoef' dat in 1977 is vastgesteld, heeft dit perceel de bestemming 'Tuin'. Ook in dit plan was een woning strijdig met de bestemming. In de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan worden bestaande illegale gebouwen en illegaal gebruik in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan niet expliciet uitgesloten. Voor het gebruiksovergangsrecht heeft dit tot gevolg dat het (illegaal) gebruik onder het overgangsrecht valt en dat we daartegen niet handhavend kunnen optreden (tenzij we zouden onteigenen, wat we niet willen). Ten aanzien van het bouwovergangsrecht geldt geen legaliserende werking, aangezien het overgangsrecht een vergunningsplicht (van hogere wetgeving) niet aan de kant kan zetten. De illegale woning die onder het bouwovergangsrecht valt, blijft dus illegaal.

In het geldende bestemmingsplan uit 2013 worden illegale bouwwerken en illegaal gebruik van percelen uitdrukkelijk van het overgangsrecht uitgesloten. Het bouwwerk blijft daarmee illegaal.

Volgens vaste jurisprudentie is het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van illegaal gebruik in principe niet toegestaan (RvS hanteert het standpunt dat overgangsrecht een tijdelijk karakter heeft). Uitzondering hierop zijn gevallen waarin voldoende aannemelijk is gemaakt dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd.

Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is gelet op een verworpen amendement (amendement: De woning Slempad 1 als woning bestemmen) bewust gekozen om de strijdige situatie niet te beëindigen. De reden hiervoor is dat het gaat om een conserverend bestemmingsplan en nieuwe ontwikkelingen hierin niet worden meegenomen. De bewoner van Slempad 1 heeft overigens geen beroep ingediend tegen het vaststellingsbesluit.

Omdat de strijdige situatie met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan niet is beëindigd, valt het bouwwerk en het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht en moet opnieuw een afweging worden gemaakt of legalisatie wenselijk/mogelijk is.

De aanvrager en eigenaar van het perceel wil graag de situatie legaliseren en heeft daarvoor gelet op de positieve reactie op eerder principeverzoek een ontwerpbestemmingsplan laten maken dat voorziet in een wijziging van de huidige bestemming 'Tuin' naar Wonen".

### **3.2 Overwegingen van het college**

Stedenbouwkundig gezien zijn er geen argumenten te bedenken om geen medewerking te verlenen. Het perceel heeft geen enkele relatie meer met het oorspronkelijke hoofdgebouw

aan de Schoolstraat 8. Het pand voldoet aan alle kenmerken voor een woning en past in het bebouwingspatroon van het Slempad. Niet duidelijk is welk belang wordt gediend bij het beëindigen van de strijdige situatie. Bovendien is niet duidelijk welke functie dan aan het pand moet worden toegekend. Het pand heeft alle uiterlijke kenmerken van een woning. Gelet op het gebruiksovergangsrecht dat van toepassing was ten tijde van het verzoek en het feit dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding is, wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ten behoeve van wonen.

### **3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal**

Niet van toepassing

### **3.4 Participatie, samenspel**

Omdat het feitelijk geen nieuwe ontwikkeling betreft, aangezien het pand al sinds 1948 onafgebroken wordt bewoond, is afgezien van het houden van inspraak. Er zijn ook nooit klachten of verzoeken om handhaving tegen de bestaande woning ingediend. Wel is het plan in het kader van vooroverleg besproken met de vooroverlegpartners (Provincie, Hoogheemraadschap en de Regionale Uitvoeringsdienst). Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn ook geen zienswijzen ingediend.

### **Risico's**

Eventuele planschade is voor rekening van aanvrager. Dit is vastgelegd in een planschadeovereenkomst.

### **3.5 Financiën**

Alle kosten zijn voor rekening van aanvrager. Voor de gemeente zijn geen kosten met dit plan gemoeid.

### **3.6 Inkoop**

n.v.t.

### **3.7 Juridische Zaken**

n.v.t.

### **3.8 Communicatie**

Publiceren in de Gemeentekrant en Staatscourant en digitale gemeentekrant. Daarnaast het vastgestelde bestemmingsplan "Partiele herziening Kernen Egmond Slempad 1 - Egmond a/d Hoef" analoog en digitaal beschikbaar stellen.

### **3.9 Duurzaamheid**

Dit is nu niet aan de orde. Dit gaat pas spelen bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw/ verbouw van de woning.

### **3.10 Veiligheid**

N.v.t.

## **4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE**

Na het vaststellingsbesluit van de raad wordt het besluit gepubliceerd in de Gemeentebled en Staatscourant en digitale gemeentekrant binnen 2 weken nadat het besluit is genomen. De kennisgeving van het besluit wordt tevens verstuurd aan de overlegpartners (art. 3.1.1. Bro). De dag na publicatie vangt de beroepstermijn van 6 weken aan. De dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroepschrift wordt ingediend, is het bestemmingsplan dan ook meteen onherroepelijk. Indien wel een

beroepschrift wordt ingediend tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan, zal op de onderdelen waartegen het beroepschrift is gericht eerst uitspraak moeten worden gedaan door de Raad van State. Uw raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de eventuele beroepsprocedure.

## **5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Bestemmingsplan "Partiele herziening Kernen Egmond Slempad 1 - Egmond a/d Hoef";

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer mr. M.N. Schroor  
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp  
burgemeester