

Gemeente Bergen

T.a.v. de fractievoorzitters

Postbus 175

1860 AD Bergen



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----



Betreft: Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen Herenweg 23 S/2 te Bergen

Bergen, 2 januari 2018

Geachte leden van de commissie voor de bestemmingsplannen,

Inleiding.

Door het college wordt in de nota Zienswijzen Herenweg 23S/2 opgemerkt dat wij niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Wij delen deze mening niet.

Al meer dan vier jaar voeren wij juridische procedures met deze gemeente over een in 2012 illegaal opgerichte recreatiewoning op het perceel van onze achterburen. In oktober 2016 heeft het college besloten om deze recreatiewoning alsnog, in strijd met het bestemmingsplan en tegen het vastgestelde beleid in, te vergunnen met de 'uitgebreide procedure', net als op de Herenweg 23S/2. Wij zijn van mening dat, in het kader van de rechtszekerheid, alleen met de 'uitgebreide procedure' van het vastgestelde beleid afgeweken kan worden als het een uniek geval betreft waarbij op voorhand vaststaat dat er geen precedentwerking vanuit kan gaan. Dat is in onze zaak maar ook hier op de Herenweg 23S/2 niet het geval. Wij hebben onze zaak aan de Raad van State voorgelegd.

Herenweg 23S/2 is geen specifiek geval.

Opvallend in het advies aan u is dat het college doet voorkomen dat de gerechtelijke uitspraak, waaraan het raadsvoorstel refereert, alleen betrekking zou hebben op de Herenweg 23S/2. Dit is pertinent onjuist. De rechtszaken over deze ateliers/bergingen zijn gevoerd door drie inwoners van Bergen. De ateliers/bergingen bevinden zich op 3 kadastraal afgesplitste percelen van Herenweg 23 en 23S.

Eerder heeft de Raad van State uitspraak gedaan over deze zaak(201500490). Daarin is overwogen dat artikel 5, lid B, van de voorschriften van het bestemmingsplan "Weidegebied" niet bepaalt dat het gebruik van **een bijgebouw** als woning in strijd is met het bestemmingsplan. Door deze bindende uitspraak is er jurisprudentie. Deze uitspraak geldt voor **alle bijgebouwen** in het plangebied die in het vorige bestemmingsplan al aanwezig waren. Een ieder kan zich beroepen op deze uitspraak. Wij weten niet hoeveel bijgebouwen er zijn in dit plangebied, maar vele tientallen zullen het er zeker zijn. Hiermee is er geen sprake van een specifiek geval op de Herenweg 23S/2.

Raadsvoorstel verklaring van geen bedenkingen.

Op de vergadering van 9 januari a.s. wordt u geacht een advies te geven over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf

met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter op het perceel Herenweg 23 S/2 te Bergen.

Het voorstel van het college heeft betrekking op één van de drie "atelierwoningen", gelegen nabij het perceel Herenweg 23.

Opmerking: De ateliers/bergingen bevinden zich niet nabij maar **op** het perceel Herenweg 23.

Het college beweert dat volgens de rechtbank Noord-Holland in dit **specifieke** geval vast is komen te staan dat de eigenaresse het atelier/de berging (van 35m²), in het vorige bestemmingsplan "Weidegebied" mocht gebruiken voor bewoning.

Opmerking: Dit geldt voor alle drie de ateliers/bergingen. Sterker nog: Nu deze uitspraak er ligt geldt het voor alle bijgebouwen die aanwezig waren in het bestemmingsplan "Weidegebied". Zie hiervoor rechtsoverweging 5.2 van de uitspraak van de Raad van State (201500490). De aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuwe recreatiewoning op de Herenweg 23 S/2 is daarmee **geen specifiek** geval. Wordt hier een nieuwe recreatiewoning vergund dan kan het college, gezien het gelijkheidsbeginsel, aanvragen voor nieuwe recreatiewoningen voor de andere twee ateliers/bergingen én aanvragen voor recreatiewoningen van alle andere eigenaren van bijgebouwen in het gebied niet weigeren.

Bij beleid is vastgesteld dat nieuwe recreatiewoningen niet meer opgericht mogen worden. Met de uitgebreide procedure kan alleen van het vastgestelde beleid afgeweken worden wanneer het een geval betreft dat zo uniek is dat er geen precedentwerking kan ontstaan. Doordat het hier drie identieke situaties betreft, allemaal tegelijk behandeld in de rechtszaken, kan dat nooit waargemaakt worden. Bovendien geldt de uitspraak voor alle, in het vorige bestemmingsplan al aanwezige, bijgebouwen in dit gebied.

Overgangsrecht.

Opmerkelijk is dat het college in het raadsvoorstel niet heeft vermeld dat het gebruik van het bouwwerk voor bewoning, door de Raad van State in de bindende uitspraak van 9 september 2015, onder het overgangsrecht gebracht is.

Dit houdt in dat het gebruik voor bewoning in feite illegaal is in het huidige bestemmingsplan maar gedoogd wordt door het overgangsrecht. Overgangsrecht legaliseert niet. Het (illegale) gebruik moet in de huidige bestemmingsplanperiode beëindigd worden. Wat overblijft aan het einde van de huidige bestemmingsplanperiode is dan het in 1999 vergunde atelier/de berging waar niet meer in overnacht mag worden. Het is de vraag waarom het college dit niet aan u vermeld heeft. Wij mogen er toch van uitgaan dat u, door het college, volledig geïnformeerd wordt zodat u tot de juiste besluitvorming kunt komen.

De vraag is of het overgangsrecht nog steeds van kracht is nu uit kranten interviews (Noord-Hollands Dagblad, zie bijlage 0), gegeven door de eigenaren, gebleken is dat de ateliers/bergingen verhuurd werden en worden aan derden voor verblijfsrecreatie. Dit was in strijd met het vorige bestemmingsplan "Weidegebied" (artikel 19 van de gebruiksbepalingen, lid 1, onder c, zie bijlage 1) en is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Het gebruik van het bouwwerk voor verblijfsrecreatie door derden, dat in strijd is met beide bestemmingsplannen, wordt niet beschermd door het overgangsrecht. Het overgangsrecht is hiermee verspeeld (zie bijlage 2).

Overeenkomst vastgelegd in een brief van 1 mei 2017.

Het college is met de eigenaresse in gesprek gegaan en bij die gelegenheid is besproken dat er een passende planologische regeling voor de situatie getroffen diende te worden.

Waarom heeft het college dit gedaan? Nergens staat in de wetgeving dat er een planologische regeling getroffen moet worden voor gebruik dat, zoals in dit geval, in principe illegaal is.

Vervolgens is het college met de eigenaresse een overeenkomst aangegaan. Dit is bevestigd in een brief aan de eigenaresse d.d. 1 mei 2017 met kenmerk:17uit01676. Deze overeenkomst en de brief bevinden zich **niet** bij de aangeleverde stukken voor de vergadering van 9 januari a.s.. Waarom is deze overeenkomst door het college niet aangeleverd? U heeft toch recht op volledige informatie?

Het overleg van de eigenaresse met het college heeft er in geresulteerd dat de eigenaresse de wens heeft geuit op het perceel een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf te mogen bouwen van 50m².

Geen ruimtelijke verbetering.

In het ontwerpbesluit staat dat het college het wijzigen van de, onder het overgangsrecht gebrachte bewoning, naar gebruik ten behoeve van recreatief nachtverblijf een ruimtelijke verbetering acht.

Het college gaat voorbij aan het feit dat een recreatiewoning 365 dagen per jaar verhuurd mag worden. Verder gaat het college er aan voorbij dat het gebruik van het atelier/de berging voor bewoning door het overgangsrecht eindig is. Wanneer er nu een vergunning zou komen voor een recreatiewoning dan staat er tot in lengte van dagen een recreatiewoning. En nog twee op de tevens afgesplitste buurpercelen. Reken daar dan nog eens alle andere bijgebouwen bij, in dit plangebied, die dan ook omgezet mogen worden in recreatiewoningen. Dat zullen er vele tientallen zijn. Dit kun je toch geen ruimtelijke verbetering noemen. Integendeel, je kunt wel stellen dat dit een groot planologisch initiatief betreft.

Geen bouwvlak ingetekend, dus geen woning.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt vermeld dat het hier, op de Herenweg 23 S/2 geen bijbehorend bouwwerk(behorende bij een hoofdgebouw) betreft omdat het een zelfstandig bouwwerk is op een eigen afgesplitst perceel. Dit is niet waar. Door een kadastrale splitsing wordt een perceel niet planologisch gesplitst. Het perceel blijft, planologisch gezien één perceel. De Raad van State heeft hier uitspraak over gedaan. Hierover later meer.

Er is geen bouwvlak ingetekend op het afgesplitste perceel, het betreft hier wel degelijk een bijgebouw, behorende bij het hoofdgebouw Herenweg 23S.

Erfbebouwingsregeling.

Het plan wordt, zo staat in het voorstel, door het college planologisch gezien omarmd. Temeer omdat de maten (50m²) aansluiten bij de door de raad vastgestelde erfbouwingsregeling voor bijgebouwen bij woningen. Opmerking: Het college bevestigt hier dat het om een bijgebouw gaat.

In de planregels "Landelijk Gebied Zuid" staat in artikel 21.2.3, onder d.:

"De gezamenlijke oppervlakte aan aan-en uitbouwen, bijgebouwen, recreatiewoningen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50m²".

Omdat het een groot perceel betreft mag er hier totaal 75m² aan vergunde erfbouwingsregeling zijn.

De erfbebouwing op Herenweg 23S bestaat uit: een serre van 13m², 2 ateliers/bergingen van 35m² en een atelier/berging van 30m². Tezamen 113m². Hiermee is duidelijk dat ook al had er een recreatiewoning gebouwd mogen worden op dit perceel, dit niet meer mogelijk is omdat de gevraagde recreatiewoning van 50m² nog meer erfbebouwing toevoegt en dat is volgens het vastgestelde beleid niet toegestaan.

Er zou dan 128m² erfbebouwing vergund moeten worden. Een recreatiewoning valt niet onder de vergunningvrije erfbebouwing, daar is inmiddels jurisprudentie over. Een afwijking van het bestemmingsplan met 53m² is niet marginaal te noemen.

Het is voor ons onbegrijpelijk dat het college u mededeelt dat alles past binnen het beleid, terwijl dit overduidelijk niet zo is.

In de toelichting bij het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Zuid" staat op pagina 48 onder het kopje recreatiewoningen op particuliere erven:

"De aanwezigheid van een recreatiewoning gaat ten koste van de overige erfbebouwing. Het voorgaande is ook van toepassing indien er sprake is van een afgesplitst perceel.

Het betreft hier een afgesplitst perceel.

Kadastrale afsplitsing is geen planologische afsplitsing.

Het huidige atelier/de berging van 35m² bevindt zich met de twee andere ateliers/bergingen van respectievelijk 30m² en 35m² op kadastraal afgesplitste percelen.

De Raad van State heeft op 28 februari 2015 (201406838) in een andere zaak overwogen dat een perceel- in dit geval in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" te Bergen- door een kadastrale splitsing **niet eveneens** planologisch gesplitst wordt.

Er ontstaat door de kadastrale splitsing geen nieuw zelfstandig bouwperceel, zo staat in de uitspraak. Het bijgebouw, dat in deze zaak als woning gebruikt werd, moest volgens de Raad van State aangemerkt blijven als bijgebouw.

In de uitspraak van de Raad van State van 9 september 2015(201500490) over de ateliers/bergingen wordt in r.o. 5.2 expliciet gesproken over **het gebruik van een bijgebouw als woning**. Omdat het hier wel degelijk gaat over bijgebouwen vallen deze onder de erfbebouwingsregeling welke geldt voor het hoofdgebouw op de Herenweg 23S. De recreatiewoning valt hier ook onder.

Hoofdgebouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak (artikel 21 wonen, onder bouwregels 21.2.2, onder het kopje algemeen).

Het voorgaande maakt duidelijk dat het atelier/de berging een bijgebouw betreft behorende bij het perceel Herenweg 23. Op dit perceel en op het perceel Herenweg 23S zijn bouwvlakken ingetekend. Hier bevinden zich de hoofdgebouwen.

Op de afgesplitste percelen zijn geen bouwvlakken weergegeven. Een woonhuis kan hiermee niet gebouwd worden op deze afgesplitste percelen.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het college stelt dat in dit project de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is en verwijst daartoe naar de overzichtsuitpraak van de Raad van State van 28 juni 2017.

In deze overzichtsuitspraak staat wel degelijk dat aan artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro, ingevolge artikel 5.20 van het besluit omgevingsrecht(het Bor), moet worden voldaan als een omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (zie bijlage 3).

In de toepassing van de Ladder uitgebracht door Bureau Stedelijke Planning Stibbe staat onder hoofdstuk 3.2:

“Wat is het formele toepassingsbereik van artikel 3.1.6 lid 2 Bro? Welke besluiten vallen onder de Ladder?

Onder het bereik van de Ladder vallen bestemmingsplannen,[.....]omgevingsvergunningen voor planologisch strijdig gebruik waarvoor een goede ruimtelijke ordening is vereist [....]”(zie bijlage 4).

Zoals al eerder vermeld, is door de gerechtelijke uitspraak duidelijk geworden dat bijgebouwen in het bestemmingsplan “Weidegebied” gebruikt mochten worden als woonverblijf. Dit gebruik is onder het overgangsrecht gebracht en is daarmee eindig. In de uitspraak staat nergens dat er rechten zijn op een reguliere woning. De rechters hebben het over bijgebouwen.

Geen goede ruimtelijke onderbouwning.

1. In de ruimtelijke onderbouwning wordt nergens vermeld dat er zich nog twee identieke ateliers/bergingen bevinden op de afgesplitste buurpercelen. Nergens wordt in de ruimtelijke onderbouwning vermeld dat de bijgebouwen behoren bij een hoofdgebouw. De erfbebouwingsregeling is daarmee van kracht voor alle drie de ateliers/bergingen.
2. Nergens wordt in de ruimtelijke onderbouwning vermeld dat de eerdere bindende uitspraak van de Raad van State geldt voor alle bijgebouwen in het plangebied die in het vorige plan al aanwezig waren.
3. Voor de drie bijgebouwen, de ateliers/bergingen geldt dat het gebruik, als woongelegenheden, onder het overgangsrecht geplaatst is. Nergens wordt dit vermeld. Terwijl dit essentieel is in deze zaak.
4. Voor alle drie de bijgebouwen geldt dat zij gebruikt zijn/worden voor de recreatieve verhuur. Het overgangsrecht is hiermee verspeeld.
5. In de ruimtelijke onderbouwning wordt nergens vermeld dat het hier om een kadastraal afgesplitst perceel gaat. Terwijl dit essentieel is in deze zaak.

Volgens de ruimtelijke onderbouwning(hoofdstuk 2) staat er aan de Herenweg 23 S/2 te Bergen een bouwwerk dat in 1999 vergund is als atelier/berging. De oppervlakte van het bouwwerk is 35m². Nu bestaat het voornemen om het projectgebied in gebruik te nemen voor de aanwezigheid van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Opmerking: Opvallend is dat in de ruimtelijke onderbouwning niet staat dat het hier om een bijgebouw gaat waarvan het gebruik, het wonen, onder het overgangsrecht geplaatst is en dat het gebruik in de huidige bestemmingsplanperiode gestaakt dient te worden. Het gebruik van het bijgebouw als woning is in het huidige plan illegaal maar wordt beschermd door het overgangsrecht. Het huidige bestemmingsplan is in 2014 definitief geworden. Ideaal gesproken komt er iedere 10 jaar een nieuw bestemmingsplan dus dan zou het gebruik in 2024 beëindigd moeten zijn. Dat is al over 6, jaar.

In de ruimtelijke onderbouwning staat verder dat vanwege de toekomstbestendigheid het wenselijk is dat het projectgebied kan worden gebruikt voor een recreatief nachtverblijf dat aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen kan voldoen.

Opmerking: In het vorige bestemmingsplan "Weidegebied" was het gebruiken van bebouwing voor verblijfsrecreatie verboden. In het huidige bestemmingsplan mogen geen nieuwe recreatiewoningen meer opgericht worden. In het bijgebouw het atelier/de berging mag tot aan het eind van deze bestemmingsplan periode gewoond worden maar het bouwwerk mag niet verhuurd worden voor recreatief verblijf. Waarom moet er dan nu een toekomstbestendige recreatiewoning worden opgericht?

In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. Al eerder hebben wij aangetoond dat dit wel het geval is. Omdat in deze zaak het college voornemens is omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet(Wabo).

Verder staat in hoofdstuk 3.3 onder het kopje "Gemeentelijk beleid" helemaal niets over het vastgestelde beleid waarin bepaald is dat nieuwe recreatiewoningen niet meer opgericht mogen worden. Ook de woonvisie wordt onjuist geciteerd. Er wordt hier beweerd dat in de woonvisie 2015-2020 opgenomen is dat er onderzoek verricht dient te worden naar het verruimen van de mogelijkheid tot de bouw van extra woningen. Dit is pertinent onjuist. Nergens staat in de woonvisie iets over het bouwen van extra recreatiewoningen.

Ook wordt er hier een bijzondere draai gegeven aan de planologische visie: "Recreatiewoningen op particuliere erven". In de ruimtelijke onderbouwing staat: "Dat het uitgangspunt van het beleid is geen nieuwe recreatiewoningen toe te staan **voor permante bewoning**". Dit is onjuist.

In de planologische visie wordt vermeld dat er geen nieuwe recreatiewoningen meer toegestaan worden. Dat is echt iets anders.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een specifiek geval. Het betreft hier **geen specifiek** geval. Er bevinden zich twee identieke gevallen op de afgesplitste buurpercelen. Daarmee is er geen sprake van een specifiek geval. Gezien de aanwezigheid van drie identieke gevallen die ook gezamenlijk behandeld zijn in rechtszaken kan er niet aangetoond worden dat één van deze identieke gevallen zo uniek is dat er geen precedentwerking kan ontstaan. Bovendien geldt de uitspraak, zoals al meerder malen is vermeld, voor alle bijgebouwen van voor 2014 in dit plangebied.

Daarbij komt dat het project niet uitgevoerd kan worden omdat er al teveel erfbebouwing aanwezig is.

Kortom: de ruimtelijke onderbouwing is ondeugdelijk.

Tot slot.

De reden voor het college om medewerking te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan én van het beleid door middel van de 'uitgebreide procedure' is dat hij een reguliere woning en bijbehorende permante bewoning ter plaatse onwenselijk vindt.

Deze motivering is niet te volgen. Een vergunning voor een reguliere woning kan nooit afgegeven worden. Woningen mogen alleen gebouwd worden op een perceel als er een bouwvlak aanwezig is. Dat is hier niet het geval. Het kadastraal afgesplitste perceel is planologisch niet gesplitst. Hier heeft de Raad van State uitspraak over gedaan. Het kadastraal gesplitste perceel behoort planologisch gezien bij het hoofdgebouw Herenweg 235.

De uitspraak van de Raad van State in deze zaak vermeldt dat het gebruik van de bijgebouwen, het wonen, onder het overgangsrecht valt. Het gebruik is nog steeds illegaal maar wordt gedoogd door

het overgangsrecht. De bedoeling van het overgangsrecht is dat het gebruik tijdens de huidige bestemmingsplanperiode beëindigd wordt. Nergens staat in de uitspraak dat er rechten op een reguliere woning zijn. Er is door de rechter ook niets opgedragen aan het college hieromtrent. Het college kan simpelweg volstaan met nietsdoen.

Belangrijk is in deze zaak dat het gaat om drie ateliers/bergingen, die verhuurd werden en worden voor recreatief verblijf. Het gebruik van bouwwerken voor recreatief verblijf was in het vorige bestemmingsplan "Weidgebied" niet toegestaan. Het overgangsrecht is hiermee verspeeld. Toch wil het college op dit perceel een recreatiewoning vergunnen. Wanneer nu één atelier/berging omgezet wordt in een recreatiewoning dan volgen de andere twee automatisch. Velen in het plangebied zullen vervolgens hun bijgebouw willen omzetten in een recreatiewoning van 50m². U kunt deze aanvragen, gezien het gelijkheidsbeginsel, dan niet weigeren.

Daarom vragen wij u de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Doet u dit wel dan ontstaat er een situatie die een enorme precedentwerking tot gevolg zal hebben.

Wij willen op 9 januari a.s. inspreken. Heeft u nog vragen voor ons wilt u dan zo vriendelijk zijn deze voor 9 januari te mailen naar: romburg@xs4all.nl

Met een vriendelijke groet,


Alice Catsburg en Jan Pieter Rompa

Waldeck Pymontlaan 8

1862 EV Bergen NH

'Bergen heeft boter op het hoofd'

Dominic Schijven

Bergen Beeldend kunstenaar Annelies Anema heeft een atelier in haar achtertuin bijgebouwd. Daar mag ze niet in slapen van de gemeente Bergen. Daarvoor staan Annelies Anema, maar ook Jolke van der Beek en Els Willemse vandaag voor de Raad van State in Den Haag. Die moet beslissen of ze in overtredding zijn.

Alle drie hebben een atelier of werkplaats bij de woning aan de Herenweg, die Bergen met Eindhoven verbindt. „Die huisjes staan er al sinds 1999”, weet Anema. „In al die tijd heb ik gewoon toeristenbelasting betaald en nooit commentaar gehad op het gebruik van het huisje.”

Opeens kwam de harde hand van de gemeente in 2008: er mag niet gewoond worden in de werkruimte. De beslissing kwam voor Anema uit de lucht vallen. „De gemeente is hier sinds de bouw regelmatig langs geweest en ze waren bij de bouwbe-sluiten. Ze hebben zo veel kanssen gehad om er iets aan te doen. Ik heb nooit een signaal gehad.”

Handhaving

Dat ontkent de gemeente. Die was pas op de hoogte van het ateliersla-pen door een buurman die klaagde over overlast. Dan moesten ze hand-



De Herenweg van Bergen, waar de omstreden ateliers staan. FOTO JIJRO/DAN JONG

haven. Anema is in overtredding met het bestemmingsplan en de vergun-ning die ze hebben. Ze voelde zich als crimineel behandeld. „Mijn dochter van zestien mag niet eens een nachtje met haar vrienden daar overnachten. Ik heb een prach-tig huisje van 40 à 45 vierkante me-ter, waar mij nu het plezier van is

ontnomen.” De douche, waterput en het bed zijn er inmiddels uit op aandringen van handhaving. „Ik was me van geen kwaad bewust, opeens werd ik zo onrechtvaardig behandeld. Dat is onverteerbaar.”

De gemeente is onverbiddelijk: er mag niet gewoond en niet gerecre-

eerd worden. Ze zijn in overtredding, dat betekent handhaving. Het onbegrip overheerst bij Anema. „Wonen en slapen zijn twee geheel andere dingen. En het is geen recre-ateruimte, het is een atelier.” Ze snapt niet wie ze hindert, zelfs als ze er af en toe slaapt.

Dognatisch

De manier van denken van de ge-meente Bergen stoort Anema. „De gemeente zit zo vast in het dogma-tisch denken: het mag niet, omdat het niet mag. Wet is wet.” Ze wil uitleg. „Wat is de gedachte er-achter. Waar is het open vizier? Ze moeten wel een reden hebben. Ber-gen was de lang de gemeente waar alles mogelijk was, en nu niet meer.” Het gevoel van onrechtvaardigheid overheerst bij de Bergense. „De ge-meente meet met twee maten. Waar-om mogen buren verderop wel over-nachten in een aangebouwde gara-ge? Je mag wel slapen in een garage en niet in je werkruimte. De ge-meente heeft boter op het hoofd.” Het voelt alsof haar de toegang tot haar eigen woning ontnomen is. „Ik mag alleen in een bepaald deel van mijn huisslapen.” Inmiddels zijn de gezinnen Anema, Van der Beek en Willemse al twee jaar aan het proce-deren. „Dat heb ik financieel ge-voeld, maar we gaan door.”

Waarom dan
toeristenbelasting
betalen?

Bijlage 0

35 m vergoed! 24 juli 2017

Brief van de dag

Ateliers Herenweg

Naar aanleiding van het artikel 'Bergen heeft boter op het hoofd' (krant 24 juli) het volgende. Zou het zo kunnen zijn dat de eigenaren van de ateliers op de Herenweg ook 'boter op hun hoofd' hebben? Mevrouw Anema beweert halwege het artikel dat het bijgebouw op haar perceel geen recreatiewoning betreft maar een atelier. Aan het begin van het artikel stelt ze

echter dat de huisjes er al sinds 1999 staan en dat zij in al die tijd gewoon toeristenbelasting heeft betaald. Duidelijk is hiermee dat de huisjes verhuurd werden als recreatiewoning aan toeristen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Er is een vergunning afgegeven voor een bijgebouw, een atelier. Nooit is er een omgevingsvergunning afgegeven voor een recreatiewoning. Het is volkomen terecht dat de gemeente handhaven heeft

opgetreden tegen het gebruik van het atelier als recreatiewoning, want het bestemmingsplan staat het overnachten in bijgebouwen niet toe. Wij moeten als burgers kunnen vertrouwen op het bestemmingsplan en daarbij hoort dat er helder wordt gehandhaafd. Als iemand de regels aan z'n laars lapt en wordt 'betrap't' dan is het niet sportief de bal bij de handhaver neer te leggen. Jammer genoeg weten wij uit ervaring dat de ge-

meente niet consequent is in het handhaven van overtredingen. Hier ligt een mooie taak voor de gemeenteraad. Duidelijk beleid zal er toe leiden dat mensen minder snel geneigd zullen zijn om een overtreding te begaan. Dan hoeft er minder te worden gehandhaafd. Niet als gevolg dat de gemeente minder geld hoeft uit te geven aan handhaving en aan rechtszaken.

ANNE GARDINGE
VAN WIERER KOLMANN, Langweer

Weinig hoop op overnachting in atelier

Van onze verslaggever

Bergen „Ik zoek rust in mijn atelier in Bergen en dat wordt mij door de gemeente ontnomen als ik er straks niet meer mag overnachten” zei Joke van der Beek gisteren tijdens een speedprocedure bij de Raad van State.

Van der Beek en twee andere atelierbezitters dreigen het slachtoffer te worden van het aangescherpte recreatiewoningenbeleid in Bergen.

De gemeente legde Van der Beek, Annelies Anema en Els Willemsse andere ateliergebruikers een dwangsom van 75.000 euro op om hen te dwingen de slaapkamer en wc, keukens of badkamer uit het atelier aan de Herenweg te slopen. Voor elke keer dat iemand een nachtje in het atelier blijft slapen kunnen ze bovendien nog een dwangsom van 10.000 euro tegemoet zien. Overnachten in een hotel is dan veel goedkoper, maar volgens Van der

Beek kan ze dan niet meer in alle rust werken en ontspannen in haar atelier.

Anema heeft ook een woning bij het atelier, maar zij vindt het vreemd dat de gemeente na jaren van verhuur van het atelier opeens de strek-ker eruit heeft getrokken. „Zelfs als een van mijn kinderen een nachtje in het atelier wil slapen mag dat niet meer”, aldus Anema. Bergen is bezig zo'n 1700 vermeende recreatiewoningen aan te pakken.

Daarbij gaat het veelal om bijgebouwtjes, schuurtjes, garages en ateliers bij woningen die in de loop der tijd tot recreatie- of zelfs reguliere woningen zijn uitgegroeid. „Het begint met een kind dat in de berging of het atelier slaapt en aan het eind van de rit is het een volwaardige recreatiewoning”, zei de zegsman van de gemeente. Staatsraad Th. Drupsteen kon Van der Beek, Anema en Willemsse weinig hoop geven. Wel wil hij hen eventu-

eel een paar weken meer de tijd geven om de slaapkamer en wasserijdingen uit het atelier te slopen. Volgens Anema rommelt het al weer flink in de Bergense gemeentepolitiek die de huidige aanpak ook veel te streng zou vinden en op die manier de toeristeninkomsten sterk onder druk zet. „Ze wil niet weten hoeveel ik al aan de gemeente heb betaald”, zei Van der Beek, zelf onder wethouder van Den Bosch. Uitspraak volgt binnen twee weken.

Artikel 19 Gebruiksbeperkingen

1. *Verbodsbepalingen*

- a. Het is verboden gronden en bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de ingevolge het plan aan de grond gegeven bestemming;
- b. tot een gebruik van gronden strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, danwel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- c. tot een gebruik dat tevens in strijd is met de bestemming wordt gerekend het gebruik van gebouwen voor detailhandelsdoeleinden behoudens het bepaalde in artikel 8 lid A onder c (natuurvoedingswinkel), en voor de verblijfsrecreatie, behoudens het bepaalde in artikel 4 lid E onder a (kamperen bij de boer).

2. *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Bijlage 2.

Overgangsrecht.

Overgangsrecht voor gebruik

De (in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven) standaardbepaling voor gebruiksovergangsrecht in bestemmingsplannen luidt:

Overgangsrecht gebruik:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik (***dat is hier het geval want in het huidige bestemmingsplan is een recreatiewoning niet toegestaan op het perceel***), tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Een ieder die met (deze standaard bepaling over het) gebruiksovergangsrecht te maken krijgt, moet zich goed bewust zijn van de beperkingen van dat overgangsrecht:

- verandering van door het overgangsrecht beschermde gebruik is alleen mogelijk, indien daardoor de afwijking van het bestemmingsplan naar aard en omvang wordt verkleind. Hieruit volgt dat evenmin is toegestaan dat de afwijking na verandering hetzelfde blijft;
- als het strijdige gebruik langer dan een jaar niet plaatsvindt, mag het daarna niet worden hervat. Hetzelfde geldt voor strijdige gebruik dat na de peildatum wordt veranderd in gebruik dat minder afwijkt van de vigerende bestemming. Je kunt dan vervolgens niet meer terug naar het eerdere, door het overgangsrecht beschermde gebruik. De bescherming van dat eerdere gebruik heb je immers prijsgegeven door over te stappen op een minder afwijkend gebruik.

Bijlage 3.

Reikwijdte artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

5. Indien een minister overgaat tot vaststelling van een rijksinpassingsplan als bedoeld in artikel 3.28 van de Wro, of indien provinciale staten overgaan tot vaststelling van een provinciaal inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 van de Wro, of indien het college van burgemeester en wethouders overgaat tot het vaststellen van een wijzigings- of uitwerkingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro, zal ingevolge artikel 1.1.1, tweede en derde lid, van het Bro bij de vaststelling van deze plannen moeten worden voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

5.1. Daaraan moet ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) ook worden voldaan als een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (uitspraak van 21 januari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:96](#) (Groningen)). Deze bepaling is niet van toepassing indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° en onder 2°, van de Wabo omgevingsvergunning wordt verleend. Uit artikel 5.20 van het Bor volgt dat slechts voor zover een omgevingsvergunning met toepassing van het bepaalde onder 3°, van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo wordt verleend, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing is (uitspraak van 14 december 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:3307](#) (Assen)).

Bylage 4

3.2 WAT IS HET FORMELE TOEPASSINGSBEREIK VAN ARTIKEL 3.1.6 LID 2 BRO?

WELKE BESLUITEN VALLEN ONDER HET BEREIK VAN DE LADDER? >>

Onder het bereik van de Ladder vallen bestemmingsplannen en provinciale en rijksinpassingsplannen,¹ wijzigings- en uitwerkingsplannen en rijksbestemmingsplannen,² omgevingsvergunningen voor planologisch strijdig gebruik waarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing is vereist³ en provinciale verordeningen.⁴ Wat betreft provinciale verordeningen heeft de Afdeling overigens wel geoordeeld dat het aanwijzen van een concrete locatie voor een specifieke stedelijke ontwikkeling zich in zijn algemeenheid niet goed verdraagt met het karakter van een provinciale ruimtelijke verordening, te weten het vanuit het provinciale ruimtelijke belang stellen van algemene regels voor gebieden. De Ladder is op dergelijke gevallen niet van toepassing.⁵

HOE MOET MET DE LADDER WORDEN OMGEGAAN IN GLOBALE PLANNEN MET UITWERKINGSPLICHTEN EN WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN? >>

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro is van toepassing op bestemmingsplannen met inbegrip van de daarin eventueel opgenomen wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht.⁶ Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan houdt in dat het gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Daarom dient reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsplicht te zijn onderzocht of de daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen (bezien vanuit de maximale planologische mogelijkheden) vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. In lijn hiermee dient de raad ook bij vaststelling van het moederplan inzicht te geven in de vraag of binnen de planperiode met een regionale behoefte aan de mogelijk te maken ontwikkelingen rekening moet worden gehouden en of deze stedelijke ontwikkeling in het licht van de voorwaarden ex artikel 3.1.6 lid 2 Bro binnen het plangebied zal kunnen worden gerealiseerd. De verantwoording aan de Ladder kan dus niet worden doorgeschoven naar de fase waarin het wijzigings- of uitwerkingsplan wordt vastgesteld.⁷

¹ Artikel 3.1.6 lid 2 jo artikel 1.1.1 lid 2 Bro.

² Artikel 3.1.6 lid 2 jo artikel 1.1.1 lid 3 Bro.

³ Artikel 3.1.6 lid 2 Bro jo artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht. –

⁴ Artikel 3.1.6 lid 3 Bro.

⁵ ABRvS 13 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1989, r.o. 11.5.

⁶ O.a. ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 11.7; ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:340, r.o. 6.6; en ABRvS 3 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:201, r.o. 8.7.

⁷ ABRvS 19 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4151, r.o. 14.2; en ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:609.