

gemeente BERGEN

W. Mosk
Kanaaldijk 143
1831 BA KOEDIJK

Afdeling : Ontwikkeling
Onderdeel : Vormgeving
Contactpersoon : W de Jong
Doorkiesnummer : 072 888 03 76
Bijlage(n) : 1

Datum : 23 februari 2010
Uw brief van : 14 mei 2009
Ons kenmerk : 2009/00247/10uit00446
Uw kenmerk :
Verzenddatum : 26 FEB 2010

Onderwerp : afwijzen projectbesluit en weigeren bouwvergunning eerste fase

Geachte heer/mevrouw Mosk,

Op 18 mei 2009 hebben wij van u een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning 1^e fase ontvangen voor het geheel oprichten van een woning op het perceel Schapenlaan 6s te Bergen.

Besluit

Bij deze brief ontvangt u een afwijzing op uw verzoek om een projectbesluit en een weigering op de gevraagde reguliere bouwvergunning eerste fase. Aangezien uw aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan hebben wij uw aanvraag tevens aangemerkt als verzoek om projectbesluit zoals bepaald in artikel 46, derde lid van de Woningwet. In het besluit op uw bouwvergunningvergunning treft u een nadere motivering aan voor de afwijzing van het projectbesluit en de weigering van uw bouwaanvraag.

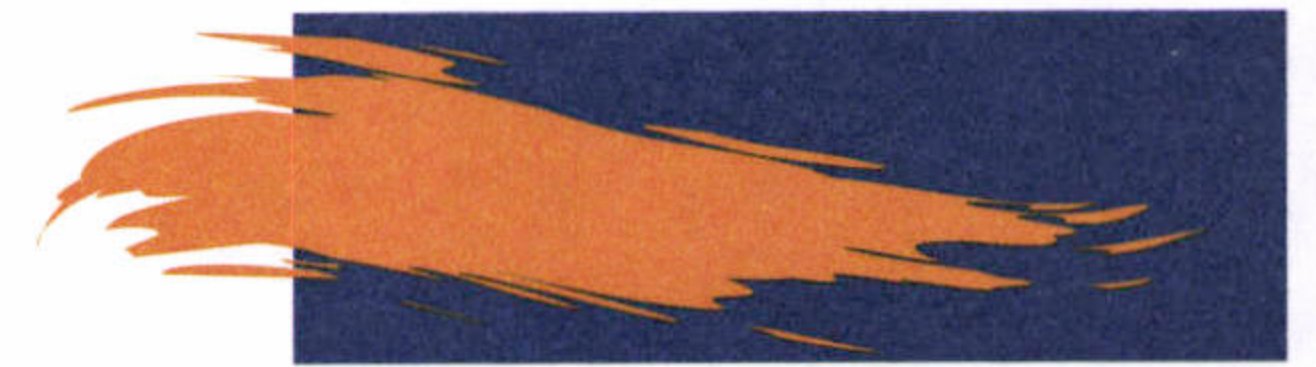
Bezwaarmogelijkheid

Binnen zes weken na verzending van deze brief kunt u bezwaar maken tegen het afwijzen van het projectbesluit en de weigering van de bouwvergunning. Een gemotiveerd bezwaar kunt u richten aan:

- Het college van Bergen, Postbus 175, 1860 AD Bergen.

Bouwleges

Op grond van de legesverordening brengen wij u leges in rekening. U betaalt de leges voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om bouwvergunning. Wij hebben deze weigering van de bouwvergunning tevens aangemerkt als een verzoek om teruggaaf van 30% van de leges zoals vermeld in de legesverordening. U ontvangt binnenkort apart een nota.



gemeente BERGEN

Meer informatie

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met dhr. W. de Jong , op nummer 072 - 88 80 376.

Hoogachtend,
namens het college van Bergen,

mevrouw drs. S.A.J. de Rover
hoofd afdeling VROM

Bijlage: besluit tot afwijzen projectbesluit en weigeren reguliere bouwvergunning
1e fase



**Afwijzen projectbesluit (art. 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening)
Weigering reguliere bouwvergunning 1^e fase (art. 44 Woningwet)**

Gemeente Bergen	Datum besluit	Datum verzending: 26 FEB 2010	Nummer 2009/00247
-----------------	---------------	----------------------------------	----------------------

Gezien het verzoek ingediend door W. Mosk
Wonende aan het adres : Kanaaldijk 143
Te : 1831 BA Koedijk

Gedagtekend 14 mei 2009 en ontvangen op 18 mei 2009, waarbij vergunning wordt gevraagd voor het geheel oprichten van een woning, op het perceel Schapenlaan 6s te Bergen, kadastraal bekend Bergen, sectie C, nummer 3605.

b e s l u i t:

Afwijzen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarop volgend, weigering bouwvergunning op grond van artikel 44, sub c van de Woningwet 1991 (strijd met het bestemmingsplan) voor het in bovengenoemde aanvraag bedoelde bouwplan.

Nadere motivering:

Bouwplan

De bouwaanvraag gaat uit van sloop van het bij u in eigendom zijnde deel van het bestaande gebouw en vervolgens nieuwbouw van een woning binnen het bouwvlak. De inhoud van de nieuwe woning is 726m³ heeft een goothoogte van 2,5 meter en een nokhoogte van 7 meter.

Huidige situatie

Schapenlaan 6 betreft een planologisch perceel waarop drie bouwvlakken voor woningen zijn gelegd. Schapenlaan 6s betreft één van deze bouwvlakken. Het huidige gebouw op deze plaats betreft een voormalige agrarische schuur, vergund als kippenschuur in 1961. Volgens de archiefstukken werd er in een deel van het gebouw sinds 1985 permanent gewoond. In het bestemmingsplan Weidegebied is deze illegale bewoning gelegaliseerd. Het hoofdgebouw op Schapenlaan 6s betreft een langwerpig gebouw die kadastraal in twee delen is gesplitst dat deels binnen het bouwvlak is gelegen. Eén deel is eigendom van de burens en wordt gebruikt als bijgebouw/berging. Het deel dat in uw eigendom is bestaat deels uit een woning, deels uit een werkruimte/studio/kantoor en een deels uit garage/berging.

Bestemmingsplan Weidegebied

In het bestemmingsplan Weidegebied, vastgesteld in 1995, zijn alle toen bestaande burgerwoningen in het buitengebied geaccepteerd en gelegaliseerd. Alle in het plangebied voorkomende woningen zijn geïnventariseerd en in inhoudscategorieën ondergebracht. Het bewoonde deel van de schuur viel ten tijde van het tot stand komen van bestemmingsplan Weidegebied in categorie II, met een inhoud tussen 200m³ en 350m³. De inhoud van een woning op het moment waarop het bestemmingsplan ter inzage is gelegd is in bestemmingsplan Weidegebied maatgevend. De bestaande inhoud mag niet worden vergroot. De feitelijke situatie ten tijde van de inventarisatie van Weidegebied was een woning van 280m³. Later is bij deze inhoud wel de kanttekening gemaakt dat deze in feite 320m³ was.

Uw bouwaanvraag van een woning van 726m³ is in strijd met bp Weidegebied aangezien de inhoud van 320m³ niet mag toenemen. Er kan zodoende geen vergunning worden verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan Weidegebied.

Er kan alleen aan uw verzoek worden meegewerkt door middel van een projectbesluit/bestemmingsplanherziening. Hiervoor hebben wij de volgende afweging gemaakt:



gemeente BERGEN

Ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord

Uw perceel ligt binnen het plangebied van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord. Hierin wordt het bouwvlak van bestemmingsplan Weidegebied overgenomen. Wat inhoud betreft mogen woningen tussen de 200m³ en 450m³ worden vergroot tot 450m³. Woningen met een inhoud groter dan 450m³ mogen worden vergroot tot 650m³. De maximale inhoud voor woningen in het plangebied dat kan worden gerealiseerd na het inwerking treden van bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord is dus 650m³. De gevraagde woning van 726m³ is hiermee in strijd met het toekomstig planologisch beleid zoals dat is verwoord in het toekomstig bestemmingsplan Landelijk gebied Noord conform de beleidsrichting voor de inhoudsmaat van solitair in het landelijk gebied gelegen burgerwoning. Afwijking hiervan is ongewenst. Tevens is de nokhoogte in strijd met het ontwerp bestemmingsplan. Wij zullen u dan ook geen medewerking verlenen aan uw bouwplan tot het oprichten van een woning van 726m³, met een nokhoogte van 7 meter .

Mogelijkheden voor nieuwbouw

Hoewel het voorgestelde bouwplan voor een woning van 726m³ niet mogelijk is, zijn er wel mogelijkheden voor nieuwbouw na vaststelling van Landelijk Gebied Noord die wij u willen meegeven. Dit bestemmingsplan gaat namelijk uit van de volgende regeling voor inhoudsmaten:

- "Wat inhoud betreft mogen woningen tussen de 200m³ en 450m³ worden vergroot tot 450m³."
- "Woningen met een inhoud groter dan 450m³ mogen worden vergroot tot 650m³."

Afweging hierbij is dus wat op het moment van vaststelling van bestemmingsplan Landelijk gebied Noord wordt beschouwd als bestaande inhoud.

Wij zijn in principe bereid de eerder verleende bouwvergunning op 18 april 2000 dusdanig te interpreteren dat de inhoud van de bestaande woning wordt gezien als groter dan 450m³, zodat na vaststelling van bestemmingsplan Landelijk gebied Noord een woning kan worden teruggebouwd van maximaal 650m³. U kunt hiertoe een nieuwe bouwaanvraag indienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord, conform de regels van dit bestemmingsplan.

Hoogachtend,
Namens het college van Bergen,

Mevrouw drs. S.A.J. de Rover
Hoofd afdeling VROM

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit tot weigering van de bouwvergunning, binnen zes weken na verzending, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij ons college (Postbus 175, 1860 AD Bergen).