

De gemeenteraad van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen



Postbus:-----

ZAAKNUMMER:-----

Bergen, 11 september 2017

Onderwerp: aanpassing bestemmingsplan Bergen Centrum 1977 perceel Karel de Grotelaan 14

Geachte gemeenteraad,

In mijn brief van 10 september verzocht ik u het bestemmingsplan Bergen Centrum 1977 aan te passen. Al weer enige tijd terug werd de buurt in mijn omgeving opgeschrikt door de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een groot appartementenhotel op het terrein van ChaCha met een hoogte van 15 meter. Dit plan is kennelijk ingegeven door de (verkeerde) veronderstelling dat voor het betreffend perceel bovenvermeld bestemmingsplan Bergen Centrum 1977 van kracht is.

Mijn woning ligt ook in in het plangebied van Bergen Centrum 1977 en "geïnspireerd" door de achterliggende veronderstelling m.b.t. de toegestane bouwhoogte bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor ChaCha, heb ik onderzocht wat dan de bouwmogelijkheden zijn op mijn grond aan de Karel de Grotelaan 14.

Mijn huidige bouwmogelijkheden zijn:

1. Huidige garage:

De gronden hebben de bestemming BED; erf voor bedrijfsbijgebouw. Oppervlakte bebouwd thans circa 9 x 7,5 m². Mogelijkheid volgens bestemmingsplan ca. 18 x 9,5 meter. Bouwhoogte volgens bestemmingsplan onbeperkt.

2. Erfbestemmingen:

Er zijn 2 gewone erfbestemmingen. Bouwhoogten onbeperkt. Zuidelijke bestemming: groot ca 33m². Noordelijke erfbestemming groot max 40m².

Tussen deze erfbestemmingen ligt een strook van ca 1 meter breed met de bestemming tuin.

Terzijde: de beperking van de bouwverordening tot een bouwhoogte van 15 meter is niet van toepassing, omdat elders in het bestemmingsplan voor andere bouwmogelijkheden wel beperkingen gelden qua bouwhoogte. De Raad van State gaat er in de jurisprudentie dan van uit dat als er bij andere bebouwing geen beperking voor de bouwhoogte is, dit kennelijk een bewuste keus van de gemeenteraad is geweest. Omdat het bestemmingsplan prevaleert t.o.v. de bouwverordening is de bouwverordening dan ook niet van toepassing.

Voor mij betekenen de onbeperkte bouwmogelijkheid een hogere waarde voor mijn perceel dan ik aanvankelijk heb aangenomen. Mijn woning staat nu te koop.

Ten aanzien van mijn houding ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, sta ik in dubio. Enerzijds heb ik de mogelijkheid mijn perceel grond te verkopen met

daarbij een nadrukkelijke verwijzing naar de haast onbeperkte bouw(hoogte)mogelijkheden, anderzijds heb ik er moeite mee als een dergelijk plan wordt gerealiseerd.

Teneinde mijn huidige "bouwrechten" niet te verliezen, heb ik inmiddels een bouwplan ingediend met een bouwhoogte van 15 meter. (De vergunning is naar mijn mening inmiddels van rechtswege verleend.)

Voor wat betreft mijn eigen perceel behoeven niet alle bouwmogelijkheden te worden behouden, ter compensatie waarvan ik u voorstel het bestemmingsplan als volgt te wijzigen.

1. Huidige garage:

wijzig de bestemming in bijgebouw met de mogelijkheid tot (ver)bouw en gebruik als recreatiewoning. Oppervlakte max. 12 x 7,5 meter. Beperk bouwhoogte tot huidige hoogte.

2. Erfbestemmingen:

Er zijn 2 gewone erfbestemmingen. Bouwhoogten onbeperkt. Zuidelijke bestemming: Groot ca 33m². Noordelijke erfbestemming groot max 40m². Tussen deze erfbestemmingen ligt een strook van ca 1 meter breed met de bestemming tuin.

Mijn verzoek: schuif de meest noordelijk gelegen erfbestemming 1 meter naar het zuiden op, waardoor de zuidelijke en noordelijke erfbestemming tegen elkaar liggen. Voor de zuidelijk gelegen erfbestemming: beperk de bouwhoogte tot 3 meter, i.v.m. de privacy van de achterburen. Voor wat betreft de noordelijke erfbestemming; beperk de bouwhoogte hier tot wat gebruikelijk is.


3. De huidige woning:

De woning mag aan de achterzijde vergunningsvrij worden uitgebreid met een diepte van 2,5 meter. Ik wil graag dat mijn huidige woning "levensloopbestendig" bestendig kan worden gemaakt, waartoe op de begane grond een slaapkamer en een badkamer moeten worden gerealiseerd. (huidige badkamer en slaapkamers bevinden zich op de 1^o verdieping.

Mijn verzoek: wijzig het bestemmingsplan aldus dat ik aan de gehele achterzijde van mijn woning een uitbreiding van realiseren met een diepte van 4 meter.

In verband met de verkoop van mijn woning verzoek ik u v.w.b. de wijziging van het bestemmingsplan voor mijn perceel, op korte termijn een beslissing te nemen. Bij inwilliging van dat verzoek wordt immers voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen voordoen.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covers the signature area. A small handwritten mark is visible to the right of the box.