



**Nota zienswijzen
behorende bij het
bestemmingsplan en omgevingsvergunning
'Zeeweg 31' (Monsmarem)**

Augustus 2021

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeeweg 31' en de omgevingsvergunning (Wabo2002301) voor de realisatie van een gebouw met 11 appartementen hebben vanaf 25 mei tot en met 5 juli 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

In totaal zijn 5 zienswijzen ingediend door (of namens) bewoners van Bergen aan Zee. De andere zienswijzen zijn gedateerd na afloop van de termijn. Dit betekent dat ze te laat zijn ingediend en daarmee niet ontvankelijk. Dit neemt niet weg dat de zienswijzen wel zijn beantwoord.

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Registratienummer 21ip.02131

Zienswijze

U schrijft in uw toelichting dat de te bouwen appartementen alleen te gebruiken zijn voor permanente bewoning.

Deze toezegging kreeg ik destijds ook bij de bebouwing van het dal van Haasbroek.

In het bestemmingsplan stond het zelfde met notabene ook de toezegging dat de huizen daar niet hoger mochten zijn dan 2 meter boven de c.f. zeilerboulevard.

U ziet zelf het resultaat er zijn nu nog maar twee woningen van 15 woningen permanent bewoond en de hoogte is bij de laatste bouwvergunning aan Duitsers wel erg vrij genomen.

Om uw belofte serieus te kunnen nemen bij de toezegging dat het om permanente bewoning gaat zou er toch een betere afspraak moeten worden gemaakt met betere handhaving.

Ik verzoek u daarom een goede omschrijving en handhaving van permanente bewoning op te nemen in uw plan en een boete clause mochten de regels niet worden nageleefd.

Beantwoording

Inderdaad is het de bedoeling dat de appartementen permanent bewoond gaan worden en niet een deel van het jaar als vakantiewoning. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het gebruik als tweede woning niet is toegestaan. Ook in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat het gaat om reguliere woningen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels het bestemmingsplan. Het gebruik als tweede woning wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Een tweede woning wordt in de begripsbepaling opgenomen als woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar

en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat.

Zienswijze 2

Registratienr. 21ip.02037

A. Het bouwvlak in strijd met goede ruimtelijke ordening, onvoldoende belangenafweging gemaakt

Zienswijze

De wijziging van een bestemming van horeca naar wonen is een ruimtelijke ontwikkeling waarbij moet worden voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering. Het bouwvlak/de voorgevelrooilijn zoals dat nu is opgenomen in het conceptbestemmingsplan bevindt zich geheel tot aan het trottoir dan wel de openbare weg. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De meeste panden gelegen aan de Zeeweg, bevinden zich een stuk verder naar achteren. Het vaststellen van dit bouwvlak tot aan het trottoir breekt de eenheid en het gelijke straatbeeld, terwijl de openheid juist zo belangrijk is voor de Zeeweg in Bergen aan zee. Dat wordt ook bevestigd in de structuurvisie Bergen aan zee. Op pagina 35 is opgenomen dat "Veranderingen in gebouwen/bebouwing zijn gericht op het verbeteren van het doorzicht naar het strand vanaf de openbare ruimte en het versterken van diversiteit." Daarvan is nu geen sprake door de situering van het bouwvlak tot aan het trottoir. Het leidt tot een grotere visuele dichtheid wat voorkomen kan worden door het bouwvlak enkele meters naar achteren te plaatsen.

Hoewel het bouwvlak in het nieuwe plan niet verplaatst is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan dient bij de vaststelling van een nieuw plan opnieuw gekeken te worden naar de goede ruimtelijke ordening. Het oude pand stond daar al tientallen jaren en was een vaststaand feit. Juist doordat het terrein nu al een tijd braak ligt is des te meer gebleken dat het bouwen tot direct aan de openbare weg in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens vaste jurisprudentie dient ook gekeken te worden naar alternatieven. Niet blijkt dat voor wat betreft het bouwvlak daarvan sprake is. Het bouwvlak zal, zeker nu er nog aan de achterkant ruimte over is zeker een aantal meters dan wel gelijk worden gesteld aan de andere bouwvlakken die zich als men komt aanrijden vanuit Bergen voor nummer 31. Het bouwvlak dient dus gelijk te worden gesteld met bijvoorbeeld het bouwvlak van Zeeweg 27.

Hoewel Hotel Victoria ook tot aan het trottoir heeft gebouwd, is de situatie niet vergelijkbaar. Het gebouwde tot aan het trottoir betreft een eenlaagse serre, waardoor juist wel de openheid en de doorkijk wordt gewaarborgd.

Daarnaast is onvoldoends rekening gehouden met de belangen van mijn cliënt. Doordat het plan een hogere bouw- en goothoogte toestaat gaat en gerealiseerd zal worden tot

aan de stoep gaaf dit ten koste van mijn zonlicht en uitzicht. Ook zal er daardoor sprake zijn van waardevermindering van mijn woning. Door het pand enkele meters naar achteren te plaatsen worden deze bezwaren van mijn zijde weggenomen.

Op grond van voorgaande zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet worden voldaan aan art. 3.1 Wro. De gemeenteraad stelt namelijk een bestemmingsplan vast ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is geen sprake.

Beantwoording

Het voornemen is om binnen het plangebied een kleinschalig appartementengebouw te realiseren. Het bouwplan bestaat uit 3 bouwlagen met kap. Uitgangspunt van het ontwerp is om middels geleding (zowel horizontaal als verticaal) een passend gebouw te maken voor de locatie. De kapvorm loopt door in de gevel waardoor het gebouw een vriendelijke uitstraling krijgt. Daarnaast is het gebouw visueel opgeknipt in een tweetal volumes, gekoppeld door een tussenlid die onder andere als entree dient. De architectuur is eigentijds, gedacht wordt aan materialen als keramische leien, aluminium en glas.

Voor de gevel wordt het huidige bouwvlak aangehouden. Wij zien geen aanleiding om dit aan te passen.

Het nieuwe bouwvlak is enkele meters smaller, waardoor de afstand van Zeeweg 27 tot het bouwplan toeneemt van 13,5 (deels 12) meter tot ca. 15 meter. De goothoogte neemt toe van 9 tot 9,5 meter en de maximale bouwhoogte van 13 tot 13,7 meter.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan neemt de hoogte dus in beperkte mate toe, terwijl de afstand tot het bouwplan juist iets groter wordt. De nadelige gevolgen voor het uitzicht en bezonning dan ook minimaal. Voor de volledigheid zijn tekeningen gemaakt van de bezonning in de nieuwe situatie, waaruit blijkt dat de nadelige gevolgen voor de bezonning minimaal zijn.

Conclusie

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. De resultaten worden toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden de tekeningen van de uitgevoerde bezonningsstudie opgenomen.

B. Bestemmingsplan in strijd met 'woningbouw' beleid

Zienswijze

Zoals algemeen bekend is er sprake van ernstige woontekorten in het gehele land, en daarnaast is er zeker in de gemeente Bergen sprake van ernstige vergrijzing. Jonge mensen, starters en gezinnen met kinderen kunnen zich amper vestigen in de gemeente Bergen. De gemeente zet ook alles in het werk om dat tegen te gaan en heeft daar ook beleid voor opgesteld.

Daarnaast speelt in Bergen aan zee nog het probleem van de 'tweede huizen'. Veel woningen/appartementen zijn van mensen die elders wonen deze woningen of appartementen verhuren en dan vervolgens slechts een klein deel van de tijd van het

jaar zelf intrek nemen in de woning. Dit leidt ertoe dat Bergen aan zee regelmatig als spookdorp wordt bestempeld, met name in de winter. Hoewel cliënt in beginsel niet tegen het wijzigen van de bestemming naar wonen is, heeft hij wel bezwaar tegen het feit dat er wordt afgezien van de toepassing van het beleid.

In de toelichting van het conceptplan staat namelijk dat er wordt aangesloten bij de afspraken die in de RAP zijn gemaakt met betrekking tot het geven van prioriteit aan woningbouw. Daaraan is slechts sprake voor zover het de omzetting van de bestemming van horeca naar wonen betreft. Een van de afspraken is ook dat gekozen dient te worden voor een plan waarbij er sprake is van een ruimtelijke versterking en een versterking van de woningsegmenten waarvan een tekort is.

Zoals eerder genoemd is in de gemeente juist een tekort van betaalbare woon- en huurwoningen in het lagere segment. In dat kader is ook de Lokale Woonvisie gemeente Bergen vastgesteld. In dat beleid is de afspraak gemaakt dat bij nieuwbouw sprake is van een woningvoorraad van minimaal 30% in categorie 1, minimaal 10% in categorie 2 en maximaal 60% in categorie 3 en 4 (vrije sector). Volgens deze woonvisie is dit het beleid bij de toevoeging van meer dan vijf woningen aan de woningvoorraad op een locatie. In het onderhavige conceptplan wordt dit gehele beleid van tafel geveegd met de mededeling dat er elders reeds twaalf sociale huurwoningen worden gebouwd en dat om die reden is om af te wijken van de verplichting tot het opnemen van sociale woningen in het plan. Dit is in strijd met het eigen beleid. Dat elders twaalf woningen worden gerealiseerd is geen criterium (overigens vraagt cliënt zich af of er op deze locatie niet ook al sociale huurwoningen bevonden): het gaat om een verdeling van het soort woningen op één locatie in het geval er meer dan vijf woningen worden toegevoegd. In dit geval zijn het er elf. Er kan niet met een zin van dit beleid worden afgeweken.

Daarnaast zal er in het bestemmingsplan een verbod voor een tweede woning moeten worden opgenomen en de vraag die ook voorligt: wordt er een zelfbewoningsplicht opgenomen. Voor zover dit niet in het bestemmingsplan mogelijk is dan wel privaatrechtelijk.

Het is zo belangrijk om, in een zo enorme vergrijzende gemeente als Bergen, aan jonge mensen, starters en gezinnen de mogelijkheid te bieden om zich hier te kunnen vestigen. Juist in het kader van het huidige woningnood is het van belang dat bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening mee wordt gehouden. Daaruit blijkt niets in het plan. Nogmaals: dat elders twaalf sociale huurwoningen in de gemeente worden gebouwd kan geen grond zijn om af te zien van eigen beleid. Eenmaal het bestemmingsplan vastgesteld, is er geen weg terug. In het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan is hier ten onrechte aan voorbij gegaan.

Beantwoording

De gemeente vindt het belangrijk dat voldoende woningen worden gebouwd, zeker ook betaalbare woningen. Wel merken wij op dat de RAP (regionale afspraken) bedoeld is

voor grootschalige plannen (meer dan 11 woningen). Voor Monsmarem is de RAP dan ook niet van toepassing.

Hoewel het plan meer dan vijf woningen bevat, is ervoor gekozen in dit concrete plan geen sociale woningbouw op te nemen. De achtergrond hiervan is dat het oude Monsmarem werd gezien als een lelijke puist in het dorp. Om een hoogwaardige invulling te kunnen geven aan de locatie, is een plan nodig dat de benodigde financiële inkomsten kan genereren. Bij een deel sociale woningbouw zouden er te weinig woningen overblijven om de kosten van sociale woningbouw te compenseren.

Vanuit de gemeente was er behoefte aan de sloop van het voormalige Monsmarem. De voormalige wethouder heeft daarom aan de voormalige eigenaar van Monsmarem de toezegging gedaan dat, indien hij versneld zou overgaan tot de sloop, er zou kunnen worden afgeweken van het beleid ten aanzien van sociale woningbouw.

Inderdaad is het de bedoeling dat de appartementen permanent bewoond gaan worden en niet een deel van het jaar als vakantiewoning. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het gebruik als tweede woning niet is toegestaan. Ook in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat het gaat om reguliere woningen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het gebruik als tweede woning wordt in de regels aangemerkt als strijdig gebruik. Een tweede woning wordt in de begripsbepaling opgenomen als woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat.

Zienswijze 3

Registratienr. 21ip.02054

Zienswijze

Wij begrijpen dat er in verband met het project een omgevingsvergunning is aangevraagd die op dit moment niet overeenkomt met de bestemming van het perceel in het vigerende bestemmingsplan.

Er wordt een vergunning gevraagd voor het bouwen van woonappartementen terwijl het perceel een horeca bestemming heeft. Alhoewel een dergelijke verandering van bestemming niet echt past in de Structuurvisie, welke een versterking van de pension en hotels beoogde, vinden wij het wel passen in de huidige situatie van krapte op de woningmarkt.

Ter bevordering van de heterogeniteit vinden dan wel dat te bouwen woningen een mogelijkheid moeten bieden dat woningzoekenden in de gemeente een kans zullen hebben om daar een woning te krijgen. Tevens moet het zo zijn dat de woningen echt bewoond zullen worden en niet gelijk in de recreatieve verhuur gaan, of als 2e woning

zullen worden gebruikt. Eerder maatregelen van de gemeente op dit gebied, zoals de regelingen omtrent de gebouwde woningen op het Engelse Veld, gebouwd door Smit Beheer, bleken niet voldoende om het 2e woningbezit daar tegen te gaan, met als gevolg een leegstand voor een groot gedeelte van het jaar. Wij vinden dus dat er keiharde garanties moeten komen dat de appartementen op de Zeeweg 31 het hele jaar door bewoond zullen worden door de eigenaar(s) of lange termijn huurders die ingeschreven staan bij de gemeente als woonachtig op het adres. Dit zal handhaafbaar moeten zijn binnen bestaande procedures zodat er geen extra kosten zijn voor de inwoners van de gemeente Bergen.

Wij vernemen graag hoe de gemeente dit gaat regelen. Zonder verduidelijking over het garanderen van de woonfunctie zijn wij tegen de voorgenomen plannen en houden wij het recht om tegen de plannen bezwaar in te dienen.

Beantwoording

Woningzoekenden uit de gemeente Bergen wordt de kans geboden om een woning in dit plan te verkrijgen.

Inderdaad is het de bedoeling dat de appartementen permanent bewoond gaan worden en niet een deel van het jaar als vakantiewoning. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het gebruik als tweede woning niet is toegestaan. Ook in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat het gaat om reguliere woningen.

Wat de structuurvisie betreft merken wij voor de volledigheid nog op, dat de Zeeweg onderdeel uitmaakt van het onderzoeksgebied voor herstructurering. Bepaald is dat de woonfunctie in Bergen aan Zee niet structureel zal uitbreiden. Mutaties kunnen eventueel plaatsvinden door vervangende woningbouw in het geval panden worden afgebroken. Uitgangspunt is behoud van het exclusieve karakter in de bebouwingskarakteristiek en versterking van het bebouwingsbeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het gebruik als tweede woning wordt in de regels aangemerkt als strijdig gebruik. Een tweede woning wordt in de begripsbepaling opgenomen als woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat.

Zienswijze 4

Registratienr. 21ip.02057

Deze zienswijze is ingediend door de woordvoerder van de Verontruste bewonersgroep Bergen aan Zee en mede ingediend namens de stichting Bergen aan Zee.

A. Integraliteit

Zienswijze

Wij menen dat uw college c.q. de gemeente hier de spreekwoordelijke afslag mist. De ontwikkeling van Zeeweg 31 zou niet op zichzelf moet worden beoordeeld. Het ligt voor de hand om via een breed en integraal perspectief naar deze ontwikkeling te kijken. Bij een integrale aanpak zou tevens de ontwikkeling van de hotels Prins Maurits, Eyssenstein, Nassau en mogelijke ontwikkeling van andere zaken met betrekking tot ruimtelijke ordening meegenomen moeten worden. Dat zou de kwaliteit van de beoordeling en besluitvorming ten goede komen. Nu laat de gemeente weer het initiatief telkens aan één ontwikkelaar, die uitsluitend naar het eigen projectgebied kijkt en zich daarbij voornamelijk dan wel uitsluitend laat leiden door financieel-economische belangen.

Door wethouder Valkering wordt overigens in de media geargumenteed dat de ontwikkeling uitstekend past bij de ontwikkeling van de eerder genoemde Hotel Maurits, Eyssenstein maar ook Nassau Bergen. Dit houdt in dat er schijnbaar toch meer wordt meegenomen wordt in de besluitvorming dan alleen dit project en dat bevestigt de vraag om een integrale ontwikkel visie neer te leggen voor het centrum van Bergen aan Zee.

Dit idee wordt gesterkt in de ook gepubliceerde schetsen van de stedenbouwkundige visie waarin inmiddels andere nog niet bestaande/gepubliceerde/met burgers overlegde ontwikkelingen gebruikt worden om de ontwikkeling voor Zeeweg 31 te duiden. Dit is argumentatie vanuit een toekomstperspectief wat er nog niet kan zijn.

In het verleden is er een poging gedaan door het bureau Soeters echter dat is nooit verder gekomen dan de commissievergadering en heeft dus geen enkele status ten opzichte van de structuurvisie waardoor er op geen enkele wijze betoogd kan worden dat er al een integrale visie bestaat.

In het kader van adequate participatie, zeker nu er ook een nieuw participatiebeleid is met een nieuwe participatieverordening zou juist de ontwikkeling voor het centrum van Bergen aan Zee juist bijzonder geschikt zijn om deze integrale visie met de inwoners en eigenaren van de woningen en bedrijven te ontwikkelen.

De huidige aanpak is daar zeker mee strijdig en omdat er echt fundamentele wijzigingen worden toegepast met betrekking tot het bestemmingsplan en structuurvisie. De voorgestelde ontwikkeling zou onder geen beding strijdig mogen zijn met de nog te ontwikkelen toekomstvisie die met behulp van participatie van de inwoners van Bergen aan Zee tot stand zou moeten komen. Wij missen dat in deze projectaanpak van de gemeente. Een ongewenst precedent en dat niet past in de participatievisie van de gemeente.

Beantwoording

De ruimtelijke visie op Bergen aan Zee is integraal opgenomen in de Structuurvisie Bergen aan Zee (zie ook beantwoording punt 3C). Een belangrijk onderdeel hierin is het wegnemen van knelpunten. In dit geval was het oude Monsmarem een rotte kies in het dorp. Het bouwplan geeft een kwaliteitsimpuls op deze locatie.

Het is aan de initiatiefnemers om een plan voor te leggen aan de gemeente. De gemeente heeft geen invloed op het plan zelf, zij toetst het plan aan de gestelde kaders. De rol van de gemeente is in dit project slechts faciliterend. Hierbij merken wij op dat het gebouw minder dan een meter hoger wordt dan de hoogte in het oude bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt iets smaller.

In de bijlage van de Structuurvisie is een denkrichting weergegeven van de heer Sjoerd Soeters, zoals voorbereid in de bijeenkomst met ondernemers op 9 januari 2012 en besproken op de bewonersavond van 6 februari 2012. De denkrichting moet niet worden opgevat als een plan, maar is een allereerste stap in het onderzoeksproces naar verbetering van het dorpshart zoals in deze Structuurvisie verwoord.

Wat de toekomstvisie betreft verwijzen wij naar de nieuwe Omgevingsvisie die de gemeente aan het opstellen is. De afgelopen twee jaar hebben inwoners en de gemeente samen gewerkt aan de Omgevingsvisie. Centraal stond de vraag: Hoe zien wij de toekomst van de gemeente Bergen? Dit hebben we nu vastgelegd in een ontwerp van de omgevingsvisie voor de gemeente Bergen. Naar verwachting neemt de gemeenteraad aan het eind van het jaar een besluit over de Omgevingsvisie.

De ontwerp Omgevingsvisie sluit aan op de bestaande structuurvisie voor Bergen aan Zee en geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

B. Participatie

Zienswijze

Hoewel er een beperkte mate van participatie is geweest, er is enkele jaren geleden een informatieavond geweest en op 23 juni jongstleden zijn ook wij, als vertegenwoordigers van de Verontruste Bewonersgroep Bergen aan Zee als belanghebbende uitgenodigd.

Hiermee kan niet geargumenteed worden dat alle belanghebbenden zijn bereikt. Hoewel de coronaregels het bijeenkomen bemoeilijkt is er toch vooral de vraag waarom er pas een bijeenkomst wordt georganiseerd twee weken voor het sluiten van de termijn voor het indienen van zienswijzen. Waarom wordt ander gedrag vanuit de gemeente niet gewoon voorgeschreven. Bij vrijwel elk project met betrekking tot RO ontstaat deze situatie. Vooral omdat Zeeweg 31 geen onderdeel was van het formatieakkoord 2019 - 2022 had de gemeente kunnen eisen dat de plannen voor dit project voor het besluit tot publicatie eerst nog met de inwoners en andere belanghebbenden besproken zouden zijn.

Nu met het verkleinen van het project wordt er ook nog van uitgegaan dat het college alleen kan besluiten zonder het plan voor te hoeven leggen aan de gemeenteraad wordt het voornemen van de gemeenteraad en het college om inwoners beter te betrekken door de wettelijke termijnen onder druk gezet.

Wanneer voor het voorgenomen besluit met de inwoners en belanghebbende was gesproken had dit het proces van zienswijzen kunnen vereenvoudigen omdat de toezeggingen inmiddels al in de vergunning zouden zijn opgenomen. De huidige manier van werken is op zichzelf al precedentwerking tot stand gekomen.

Beantwoording

De inwoners van Bergen aan Zee en andere belanghebbenden zijn goed geïnformeerd over zowel het plan om Monsmarem vervroegd te gaan slopen als van het plan voor een appartementengebouw. De initiatiefnemer heeft het plan tweemaal gepresenteerd en alle op- en aanmerkingen ter harte genomen, c.q. verwerkt. Overigens waren de reacties op het plan over het algemeen zeer positief te noemen. De tweede presentatie gaf weinig nieuwe informatie ten opzichte van de eerste presentatie. Daarom is het tijdstip, kort voor einde termijn ter inzage, niet relevant.

Wij merken op dat zowel de ontwerp omgevingsvergunning als het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Het is dus niet zo dat het college alleen besluit over het plan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

C. Structuurvisie Bergen aan Zee

Zienswijze

Wij menen dat de ontwikkeling van Zeeweg 31 beleidsmatig vooral getoetst dient te worden aan de Structuurvisie Bergen aan Zee van 2012. Belangrijke onderdelen van de structuurvisie zijn, voor zover hier relevant het behouden en versterken van hotels en pensions in het centrumgebied.

Het plan voldoet niet aan de structuurvisie. En dit wordt verder ook niet adequaat en niet volledig onderbouwd. Als dat hier niet gebeurt gaat daar onwenselijke precedentwerking van uit.

Beantwoording

In de Structuurvisie Bergen aan Zee is de ruimtelijke visie op Bergen aan Zee opgenomen richting 2030. Bergen aan Zee is klein in omvang en heeft een overwegend kleinschalig bebouwingsbeeld. In de Structuurvisie is met betrekking tot het dorpshart aangegeven dat bebouwing van meer dan twee bouwlagen geconcentreerd moet blijven in de omgeving van het centrum.

De Zeeweg maakt onderdeel uit van het onderzoeksgebied voor herstructurering. Bepaald is dat de woonfunctie in Bergen aan Zee niet structureel zal uitbreiden. Mutaties kunnen eventueel plaatsvinden door vervangende woningbouw in het geval dat panden worden afgebroken. Uitgangspunt is behoud van het exclusieve karakter in de bebouwingskarakteristiek en versterking van het bebouwingsbeeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

D. Nadere opmerkingen

Zienswijze

1. Hotel wordt appartement: Expliciet wordt al jaren conform bestemmingsplan en structuurvisie strikt gehandhaafd op het voorkomen van het veranderen van hotel, recreatieappartement of pension in wonen en andersom. Ook staat er expliciet in de structuurvisie dat hotels en pensions in het centrum van Bergen aan Zee moeten worden versterkt. Deze ontwikkeling is daarin tegenovergesteld en er wordt niet verklaard waarom het in dit geval anders moet. Hier worden precedënten die de structuurvisie en bestemmingsplannen structureel ondermijnen.
2. Bij de verkoop van het voormalig Monsmarem is door de gemeente expliciet op schrift aan de potentiële kopers gemeld dat de hotelbestemming op het perceel gehandhaafd blijft. Dit is voor diverse kopers een bezwaar gebleken. Nu wordt de hotelbestemming toch verlaten en dit wordt niet afdoende onderbouwd. De gemeenteraad heeft al in 2012 voor gewaarschuwd dat omzetten van de ene functie naar een andere (bijvoorbeeld hotel naar wonen) kan leiden tot claims vanuit marktpartijen die deze wijziging is geweigerd. Het lijkt ons dat het als vanzelf spreekt dat mocht het college besluiten tot deze aanpassingen dat eventuele claims voor rekening van de projectontwikkelaar komen en niet ten koste van belastingbetalers in Bergen. Toestaan van op deze manier omgaan met de marktpartijen geeft ruimte voor verkeerde precedentwerking.
3. Verder is aangegeven door de vertegenwoordiging van de gemeente dat de wijziging bij dit project van hotel naar wonen alleen voor dit perceel geldt en nooit als precedent gebruikt kan worden voor andere projecten. Dit dient expliciet vastgelegd te worden bij een eventueel positief besluit door het college. Uitzonderingen moeten misschien mogen maar mogen onder geen beding precedënten scheppen.
4. De projectontwikkelaar gaf aan dat de gebouwen zonder gasaansluiting gebouwd worden en dat ze voldoen aan de huidige energie prestatie norm. De gemeente vertegenwoordiging gaf aan de gemeente hier geen zwaardere eisen zou kunnen stellen. Gezien het voornemen van de gemeente om ervoor te zorgen dat eerst in 2030 en daarna in 2050 aan de klimaat afspraken te voldoen is het niet voorschrijven van zwaardere eisen voor een substantiële ontwikkeling in Bergen aan Zee niet alleen een

gemiste kans maar ook een uitholling voor het beleid. We stellen dat de gemeente zijn best moet doen om aanzienlijk betere prestaties te eisen. En daarmee te voorkomen dat met het toestaan van deze beperkte eisen andere projecten dit als precedent zullen aanvoeren. Wij stellen voor dat de gemeente dit alsnog regelt en anders dat de gemeenteraad dit voor dit project en de andere voorgenomen projecten af zal dwingen, (de reden hiervoor is dat wanneer dit en andere voorgenomen projecten geen zwaardere eisen krijgen toebedeeld vanuit de gemeente en de gemeente wil wel aan de klimaatafspraken voldoen dat dan per definitie alle andere projecten maar ook alle andere inwoners en eigenaren van de gemeente Bergen extra moeten bijdragen omdat dit nu niet wordt geëist.)

5. In de bijeenkomst van 23 juni is expliciet aangegeven welke voorwaarden gaan gelden bij het omzetten van hotel naar wonen. Dit moet contractueel volledig dichtgetimmerd worden door middel van een kettingbeding bij verkoop van appartementen. Dit moet ook expliciet in de vergunningsvoorwaarden worden opgenomen. Anders schept dit project onwenselijke precedents.

6. De vertegenwoordiging van de gemeente heeft in de bijeenkomst aangegeven dat het in punt 5 hierboven genoemde kettingbeding er al was en anders zou hij zorgen dat het er kwam en zou ons direct toegestuurd worden, samen met de anterieure overeenkomst. Vandaag, bij het indienen en sluiting van het zienswijze termijn schiet de gemeente wederom tekort en komt de afspraken niet na.

7. Dit geeft tevens aan dat voor het terugwinnen van het vertrouwen er een zware taak ligt voor het college om bij dit project te zorgen dat alle afspraken worden vastgelegd en nagekomen. Er is een groot belang dat bij de argumentatie voor afwijkingen van zaken waar de burger al jaren vanuit denkt te mogen gaan, met sluitende argumentatie en feiten worden vastgelegd.

8. Er is ook aangegeven dat het Hoogheemraadschap eist dat de grond op eigen perceel moet worden verwerkt en dat daar nog geen oplossing voor is. Voor de rechtszekerheid van de omwonenden is het niet gewenst dat er eerst een vergunning door de gemeente wordt verstrekt terwijl er nog geen zekerheid is over hoe een en ander kan worden ingevuld.

Beantwoording

1. Inderdaad is bepaald dat de woonfunctie in Bergen aan Zee niet structureel zal uitbreiden. Mutaties kunnen eventueel plaatsvinden door vervangende woningbouw in het geval panden worden afgebroken. Ook in Bergen aan Zee is er behoefte aan meer woningen. Het is dan ook wenselijk dat er meer woningen komen in bestaand stedelijk gebied. Zo wordt voorkomen dat er in het buitengebied of de duinen wordt gebouwd.
2. Het hotel is geen eigendom van de gemeente geweest. Van claims op de gemeente kan dan ook geen sprake zijn. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan

is bovendien een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt.

3. Elke ontwikkeling wordt op zichzelf beoordeeld en getoetst aan het geldende bestemmingsplan en beleid. Van een precedentwerking is geen sprake.
4. Uitgangspunt is de realisatie van een duurzaam appartementengebouw. Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten.
5. De appartementen krijgen een woonbestemming in het bestemmingsplan. Het gebruik voor recreatie is dan niet meer mogelijk. Het de bedoeling dat de appartementen permanent bewoond gaan worden en niet een deel van het jaar als vakantiewoning. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het gebruik als tweede woning niet is toegestaan. Hiermee is het gebruik als reguliere woning gewaarborgd. Deze regeling geeft de gemeente om, in tegenstelling tot een kettingbeding, bij strijdig gebruik handhavend op te treden. Ook in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat het gaat om reguliere woningen.
6. Het kettingbeding is genoemd als een mogelijkheid om het gebruik als tweede woning ook op langere termijn te borgen. Er is aangegeven dat het al is geregeld in de stukken, specifiek is de AOK genoemd, en dat als er aanleiding zou zijn voor hardere regelingen, dit zou worden geregeld. Inmiddels hebben wij de regeling via het bestemmingsplan als passend beoordeeld en dat wordt doorgevoerd, punt 5. Zoals bekend mag wordt verondersteld wordt de AOK niet verspreid en is dit ook niet toegezegd.
7. De argumentatie voor de afwijking is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze zienswijze is niet project specifiek en valt buiten het kader van deze nota.
8. Het hoogheemraadschap is in vooroverleg betrokken bij het plan. Het hoogheemraadschap heeft een reactie gegeven en heeft in beginsel ingestemd met het plan. Ook heeft het Hoogheemraadschap een watervergunning voor het plan verleend.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels het bestemmingsplan. Het gebruik als tweede woning wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Een tweede woning wordt in de begripsbepaling opgenomen als woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat.

Zienswijze 5

Deze zienswijze is mede ingediend door Stichting Bergen aan Zee.

Het eerste deel van deze zienswijze is gelijkloidend met het eerste deel van zienswijze 4, namelijk 4A t/m 4C. Hieronder wordt ingegaan op de rest van de zienswijze.

Zienswijze

1. Hotel wordt woonappartement: Expliciet wordt al jaren conform bestemmingsplan en structuurvisie strikt gehandhaafd op het voorkomen van het veranderen van hotel, recreatieappartement of pension in wonen en andersom. Ook staat er expliciet in de structuurvisie dat hotels en pensions in het centrum van Bergen aan Zee moeten worden versterkt. Deze ontwikkeling is daarin tegenovergesteld en er wordt niet verklaard waarom het in dit geval anders moet.

2. Bij de verkoop van het voormalig Monsmarem is door de gemeente expliciet op schrift aan de potentiële kopers gemeld dat de hotelbestemming op het perceel gehandhaafd blijft. Dit is voor diverse kopers een bezwaar gebleken. Nu wordt de hotelbestemming toch verlaten en dit wordt niet afdoende onderbouwd. De gemeenteraad heeft al in 2012 voor gewaarschuwd dat omzetten van de ene functie naar een andere (bijvoorbeeld hotel naar wonen) kan leiden tot claims vanuit marktpartijen die deze wijziging is geweigerd. Het spreekt vanzelf dat mocht het college besluiten tot deze aanpassingen dat eventuele claims voor rekening van de projectontwikkelaar komen en niet ten koste van belastingbetalers in Bergen.

3. Aeries 2020 berekeningen worden gebruikt maar natura 2000 gebied het Engelseveld wordt in zijn geheel niet genoemd en er is niet af te leiden uit de rapportage dat met de wel genoemde gebieden ook het Engelse veld is meegenomen.

4. Er wordt geen of maar zeer beperkt gebruik gemaakt door de projectontwikkelaar van prefab constructies:

- a. Dit houdt in dat alle bouwwerkzaamheden en transporten op en naar de bouwplaats plaats vinden. In de Aeries berekeningen wordt vooral gesproken over dat alle gereedschappen en apparatuur elektrisch zijn maar er wordt ten onrechte uitgegaan dat deze middelen niet door een diesel of benzine aggregaat van elektriciteit worden voorzien. De berekeningen zullen daarop vanuit zorgvuldigheid moeten worden aangepast en opnieuw beoordeeld.
- b. Bouwtijd wordt aanzienlijk verlengd waardoor verstoring van vakantierust onnodig lang zal duren en inkomstenderving veroorzaken. Daar zou iets aan gedaan moeten worden.

5. Toezeggingen projectontwikkelaar en vertegenwoordiging van de gemeente

Men zegde toe dat indien de hotelbestemming wordt verlaten en er voor permanente woningen gekozen wordt dat die alleen verkocht worden aan bewoners die er zelf voor het grootste deel van het jaar ook daadwerkelijk wonen. De vertegenwoordiger van de gemeente zegde toe dat dit door middel van een kettingbeding zou worden gerealiseerd en dat het naar zijn mening ook al in de anterieure overeenkomst zou staan. Deze bevestiging zou worden toegezonden, maar op de laatste dag voor het indienen van zienswijzen heeft de gemeente nog verzaakt. Er is expliciet gesteld dat in afwijking van het huidige bewoningstype,

- Wonen (hier mag het ook als 2e woning worden gebruikt, mag wel langdurig worden verhuurd en onder de huidige regeling maximaal 63 nachten geregistreerd recreatief verhuurd worden.)
- Recreatiewoning (niet permanente bewoning, mag wel het hele jaar worden verhuurd)

de beoogde woningen van Zeeweg 31 alleen verkocht worden aan personen die daar permanent zelf in gaan wonen en dat er op gehandhaafd zal gaan worden door de gemeente. De mogelijkheid die er nu is om de ene partner op het ene adres in te schrijven en de andere partner op Zeeweg 31 zal door controle op de fysieke aanwezigheid door de gemeente gecontroleerd worden en daarop zal het kettingbeding worden geformuleerd en via de notaris in de koopcontracten verankerd. De gemeente zal voor deze controle op korte termijn procedures moeten vastleggen.

6. Tevens dit onder 5 genoemde woontype via bestemmingsplan en/of toekomstige ontwikkelplan/visie Bergen aan Zee voor nieuw te ontwikkelen projecten vastgelegd.

7. Verder is aangegeven door de vertegenwoordiging van de gemeente dat de wijziging bij dit project van hotel naar wonen alleen voor dit perceel geldt en nooit als precedent gebruikt kan worden voor andere projecten. Hoe kunt u als gemeente dit garanderen? Zodanig dat dit ook stand houdt bij de Raad van State?

8. Bij de eerdere informatiebijeenkomst is er gewag gemaakt van het feit dat het lijkt alsof de bestaande rooilijn van voormalig Monsmarem meer naar de openbare weg zou komen. Dit was en is niet goed af te lezen uit de tekeningen die verstrekt zijn bij de publicatie en de bijeenkomst. Echter er is toegezegd dat dit absoluut niet het geval zou zijn. Bij een eventuele vergunning zal de voorwaarde voor het niet bouwen voorbij deze rooilijn opgenomen moeten zijn.

9. De vertegenwoordiging van de gemeente heeft in de bijeenkomst aangegeven dat het in punt 5 hierboven genoemde kettingbeding er al was en anders zou hij zorgen dat het er kwam en zou ons direct toegestuurd worden, samen met de anterieure overeenkomst. Vandaag, bij het indienen en sluiting van het zienswijze termijn schiet

de gemeente wederom tekort en komt de afspraken niet na.

10. Dit geeft tevens aan dat voor het terugwinnen van het vertrouwen er een zware taak ligt voor het college om bij dit project te zorgen dat alle afspraken worden vastgelegd en nagekomen. Er is een groot belang dat bij de argumentatie voor afwijkingen van zaken waar de burger al jaren vanuit denkt te mogen gaan, met sluitende argumentatie en feiten worden vastgelegd.

11. Sociale woningvoorzieningen zijn niet meegenomen in dit project. Is er een speciale uitzondering afgegeven of een andere regeling van toepassing? Wij maken ons zorgen omdat de wethouder Valkering in de media aangeeft dat de benodigde sociale woningen al gecompenseerd zijn met de nieuwbouw aan de Verspyckweg. Deze woningen zijn reeds gebouwd en waren ter vervanging van de aldaar reeds bestaande sociale woningen.

12. Er is ook aangegeven dat het Hoogheemraadschap eist dat de afgegraven grond op eigen perceel moet worden verwerkt en dat daar nog geen oplossing voor is. Voor de rechtszekerheid van de omwonenden is het niet gewenst dat er eerst een vergunning door de gemeente wordt verstrekt terwijl er nog geen zekerheid is over hoe een en ander kan worden ingevuld.

13. De bouwtekeningen geven nog aan dat er geheid wordt terwijl in de bijeenkomst is aangegeven dat er besloten is om op staal te bouwen. Echter de tekeningen zijn voor zover wij dat kunnen zien daar niet op aangepast en is er onduidelijkheid over het project. Ook hier geldt dat alles eerst duidelijk moet zijn en doorgerekend voordat het college kan overgaan tot het verstrekken van een vergunning.

14. Bij behandeling in de welstandcommissie is het ontwerp als niet passend beoordeeld. Dit lijkt te zijn veranderd maar dat is onvoldoende beargumenteerd. Tevens was het vreemd dat de projectontwikkelaar niet de verdediging voerde over het ontwerp maar een vertegenwoordiger van de gemeente. Hier lijkt dus wederom alsof de gemeente niet faciliteert maar op de stoel van de projectontwikkelaar zit.

15. Wethouder Valkering geeft in de media aan dat er goedkeuring gegeven werd tot omzetten van hotel naar wonen omdat anders het oude verloederde pand niet gesloopt zou worden. De facto is dat de nu voorliggende concept omgevingsvergunning voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan al jaren geleden vanwege contractuele afspraken met de projectontwikkelaars gewijzigd en is hetgeen nu voorgelegd wordt aan de belanghebbenden een farce geworden. Deze voorgenomen vergunningsverstrekking is dus in strijd met de wettelijke procedures. Kan de gemeente met een tijdschema en (contract)afspraken duidelijk maken hoe dit gelopen is?

Beantwoording

1. Inderdaad is bepaald dat de woonfunctie in Bergen aan Zee niet structureel zal uitbreiden. Mutaties kunnen eventueel plaatsvinden door vervangende woningbouw in het geval panden worden afgebroken. Ook in Bergen aan Zee is er behoefte aan meer woningen. Het is dan ook wenselijk dat er meer woningen komen in bestaand stedelijk gebied. Zo wordt voorkomen dat er in het buitengebied of de duinen wordt gebouwd.
2. Het hotel is geen eigendom van de gemeente geweest. Van claims op de gemeente kan dan ook geen sprake zijn. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan is bovendien een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt.
3. Het Engelse veld maakt deel uit van Natura2000 gebied Noordhollands Duinreservaat. Daarom is het Engelse veld niet apart benoemd.
4. In de berekening is voor enkele specifieke machines uitgegaan van elektrisch aangedreven materieel. In te zetten materieel dat leidt tot stikstofemissie is opgenomen in de berekening. De aanlegfase (de bouw) hoeft sinds 1 juli 2021 op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering overigens niet meer meegenomen te worden in de Aeriusberekening. Alleen de gebruiksfase, dus het gebruik van het bouwplan zelf, wordt meegenomen.
Uiteraard is wenselijk voor alle partijen dat de bouwtijd zo kort mogelijk wordt. De bouw ligt tijdens de bouwvak stil, waardoor overlast in het hoogseizoen wordt voorkomen.
5. De appartementen krijgen een woonbestemming in het bestemmingsplan. Het gebruik voor recreatie is dan niet meer mogelijk. De appartementen gaan permanent bewoond worden en niet een deel van het jaar als vakantiewoning. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat het gebruik als tweede woning niet is toegestaan. Hiermee is het gebruik als reguliere woning gewaarborgd. Ook in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat het gaat om reguliere woningen.
6. Onder punt 5 is beschreven hoe de gemeente het plan vastlegt in het bestemmingsplan. In de Omgevingsvisie krijgt ongewenste bewoning de nodige aandacht.
7. Elke ontwikkeling wordt op zichzelf beoordeeld en getoetst aan het geldende bestemmingsplan en beleid. Van een precedentwerking is geen sprake.
8. In het bestemmingsplan wordt voor het bouwvlak wat betreft de voorkant van het gebouw het huidige bouwvlak aangehouden. De voorgevel komt dus niet verder naar voren. Dit is overigens duidelijk te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

9. Zie beantwoording punt 5.
10. Inderdaad zijn een goede argumentatie en zorgvuldige besluitvorming van belang. Daarom beantwoorden wij de zienswijzen zo goed mogelijk.
11. De gemeente vindt het belangrijk dat voldoende woningen worden gebouwd, zeker ook betaalbare woningen. In dit concrete plan is er echter voor gekozen om geen sociale woningbouw op te nemen. De achtergrond hiervan is dat het oude Monsmareem werd gezien als een lelijke puist in het dorp. Om een hoogwaardige invulling te kunnen geven aan de locatie, is een plan nodig dat de benodigde financiële inkomsten kan generen. Hier komt bij dat het een kleinschalig project betreft, waardoor er bij een deel sociale woningbouw te weinig woningen zouden overblijven om de kosten van sociale woningbouw te compenseren.
12. Het hoogheemraadschap is in vooroverleg betrokken bij het plan. Het hoogheemraadschap heeft een reactie gegeven en heeft in beginsel ingestemd met het plan. Ook heeft het hoogheemraadschap de watervergunning voor het project verleend.
13. Het bouwplan wordt op staal gebouwd en wordt dan ook niet geheid. In het bestemmingsplan wordt een verbod opgenomen voor een fundering met heipalen.
14. De Welstandscommissie heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden. De aanvankelijke bezwaren zijn weggenomen. Het bezwaar was dat de commissie het beeld onrustig vond. Dit is opgelost onder andere d.m.v. de materialisering. Het plan is bij de welstand niet verdedigd door een vertegenwoordiger van de gemeente.
15. De voormalige wethouder heeft aan de voormalige eigenaar aangegeven dat een bestemmingsplanwijziging, horeca naar wonen, tot de mogelijkheden behoort. De procedure voor deze wijziging is juist deze procedure waarvoor u een zienswijze heeft ingediend.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels het bestemmingsplan. Het gebruik als tweede woning wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Een tweede woning wordt in de begripsbepaling opgenomen als woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat (punt 1).

In het bestemmingsplan wordt een verbod opgenomen voor een fundering met heipalen (punt 13).

3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- In de regels van de woonbestemming wordt de volgende bepaling toegevoegd: “Het gebruik van een woning als tweede woning wordt als strijdig gebruik aangemerkt.” (artikel 3.3.2). In de begripsbepalingen is de definitie van tweede woning toegevoegd: “een woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat” (artikel 1.30); In de Algemene bouwregels is de volgende bepaling toegevoegd: Het toepassen van een fundering met heipalen is in strijd met dit bestemmingsplan” (artikel 7.3);
- In de regels wordt artikel 7.3 opgenomen: Het toepassen van een fundering met heipalen is in strijd met dit bestemmingsplan.
- De resultaten van de bezonningsstudie worden toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.11). Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden de tekeningen van de uitgevoerde bezonningsstudie opgenomen.