

gemeente BERGEN

Coast Two B.V.
Zeeweg 42
1865 AC Bergen aan Zee

Ons kenmerk: D601877
Zaaknummer: Z22 059768
Uw brief van: 25 januari 2022
Uw kenmerk: OLO-nr. 6682243
Verzenddatum: 23 februari 2023
Bijlage(n): 5

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nieuwbouw van 39 bedrijfsmatige geëxploiteerde recreatieappartementen en 1 appartement met woonbestemming, commerciële voorzieningen en parkeergarage op het adres Zeeweg 22- 42 (projectnaam Eyssenstein), 1865 AC in Bergen aan Zee. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Wanneer kan ik starten?

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Ook als er een beroepsschrift is ingediend zonder dat er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd.

Wij verzoeken u de start (minimaal twee werkdagen van tevoren) en voltooiing van de werkzaamheden te melden bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. U kunt dit doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl³.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Het aangevraagde project mag niet eerder in gebruik worden genomen nadat project Maurits, op het adres Van Hasseltweg 7, 1865 AL in Bergen aan Zee, bekend onder nummer OLO-nr. 6682433, onherroepelijk is vergund of de betrokken parkeervoorziening is gerealiseerd.
- De hierboven genoemde opschortende voorwaarde vervalt c.q. wordt ook aan voldaan als de 16 openbare en de 2 voor de reddingsbrigade gereserveerde

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² onder het kopje 'Bent u het niet eens met deze beslissing?' staat meer informatie.

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

- parkeerplekken op het terrein van Maurits (Van Hasseltweg 7) wordt gerealiseerd, bijv. door sloop van Maurits, waardoor er een sluitende parkeerbalans ontstaat;
- De ruimte voor fietsuitgifte is enkel beschikbaar en toegankelijk voor de gebruikers van de recreatieappartementen;
 - Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd.

Voor het gebruik van de 39 recreatieappartementen gelden de volgende voorschriften:

- Verplichte verhuur via de bedrijfsexploitatie zodra het appartement niet wordt gebruikt door eigenaar;
- De recreatieappartementen zijn uitsluitend bestemd voor verblijfsrecreatie voor kort verblijf, waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft;
- Een recreatieappartement mag maximaal 89 dagen per jaar privé worden gebruikt door de eigenaar;
- Een recreatieappartement mag maximaal 30 dagen aaneengesloten worden gehuurd door een individuele huurder;
- Betalen van toeristenbelasting en het bijhouden van een nachtregister per recreatieappartement.

De hierboven genoemde vijf voorwaarden voor het gebruik van de recreatieappartementen gelden niet voor het appartement met woonbestemming.

Voorts gelden voor het project de volgende voorschriften:

- Indien er beschikbaarheid is in de parkeergarage van Eyssenstein, zal op piekdagen* de slagboom open gaan;
- Bij de ingang van de parkeergarage wordt een matrixbord opgehangen, waarop wordt aangegeven als op een piekdag* parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de betrokken parkeergarage;
- De parkeertarieven voor externe bezoekers die gebruikmaken van de parkeergarage op de piekdagen zijn conform gemeentelijke parkeertarieven;

* Onder piekdagen verstaan we:

- Zaterdagen en zondagen waarbij de te verwachte temperatuur boven de 22 graden stijgt en er zonnig weer wordt voorspeld en er gedurende een maand geen stranddag is geweest;
- Zaterdagen en zondagen waarbij de te verwachte temperatuur boven de 25 graden stijgt;
- Op een doordeweekse dag (maandag – vrijdag) in de zomervakantie waarbij de temperatuur boven de 25 graden stijgt;
- Op een woensdag in de zomermaanden (juli – augustus) indien de temperatuur boven de 25 graden stijgt en er voor het opvolgend weekend geen strandweer** wordt voorspeld.

****Strandweer en/of stranddagen zijn dagen waarbij de temperatuur boven de 22 graden stijgt en er zonnig weer wordt voorspeld.**

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z22 059772.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 25 januari 2022.

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Op deze aanvraag is door het college de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing verklaard. Die toepassing is mogelijk nu het aangevraagde besluit valt binnen de op basis van artikel 3.30 Wro, eerste lid, door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.⁴ De toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro heeft gevolgen voor de publicatie en procedure van deze omgevingsvergunning. Over de gevolgen van toepassing van deze regeling is de aanvrager geïnformeerd.

Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitrit (art. 2.18 van de Wabo in samenhang gelezen met art. 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv)). Gelet op de zojuist beschreven coördinatieregeling is deze omgevingsvergunning aldus voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁵ en geldt voor de volgende activiteit.

ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Op basis van artikel 3.10 eerste lid van de Wabo wordt het besluit voorbereid met gebruikmaking van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bestemmingsplan

⁴ Gmb-2020-181732.

⁵ Artikel 3.10 van de Wabo

samenhang gelezen met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “Parkeren” van de gemeente Bergen toepassing. De aanvraag voldoet niet aan artikel 4.1 van het bestemmingsplan Parkeren, omdat er tijdens enkele, beperkte pieksituaties een verhoging van de parkeerdruk kan optreden in de openbare ruimte.

Op grond van artikel 4.3 van het bestemmingsplan Parkeren mogen wij hiervan afwijken indien op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Op basis van de aangeleverde parkeernotitie opgesteld door bureau Goudappel d.d. 14 februari 2023 moet geconcludeerd worden dat er op andere geschikte wijze wordt voorzien in de benodigde parkeergelegenheid. Eveneens moet worden geconcludeerd dat een en ander mogelijk is met inachtneming van de structuur van de omgeving. Ook wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

In essentie mag een herontwikkeling niet leiden tot een verslechtering van de parkeersituatie. Beide projecten voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. De parkeerdruk in de openbare ruimte neemt als gevolg van de herontwikkeling van Maurits (Van Hasseltweg 7) op ieder moment af en verbetert de parkeersituatie. Door de herontwikkeling op Zeeweg 42 neemt de parkeerbehoefte in de openbare ruimte op bijna alle momenten van de week af, behalve tijdens piekmomenten in de zomermaanden en vakantieperiodes. Zoals in het vigerende parkeerbeleid is verwoord, levert de zomerperiode een aanzienlijk grotere parkeerdruk op dan de rest van het jaar. Tijdens zomerse vakantiedagen en zomerse weekenden kan de parkeerdruk in de kustdorpen ook nu al dusdanig hoog uitvallen dat problemen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid en doorstroming ontstaan.

Dit betekent in feite dat op de momenten dat de herontwikkeling van Eyssenstein en Prins Maurits geen sluitende parkeerbalans kent, er in Bergen aan Zee door de grote toestroom van (dag)toeristen per definitie te weinig parkeerplaatsen zijn, met of zonder deze herontwikkelingen. Dit bestaande tekort kan in redelijkheid, gelet op de positieve bijdrage buiten die momenten en het feit dat het effect van de herontwikkeling van Eyssenstein tijdens het parkeertekort op de piekdagen minimaal is, buiten beschouwing worden gelaten. Voorts is via de voorschriften geborgd dat aan de Van Hasseltweg 16 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd, waar dagjesmensen gebruik van kunnen maken.

Een strikte uitleg van de Nota Parkeernormen, met daarin vastgelegd dat nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen niet mogen leiden tot een dusdanige verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren, is gelet op het voorgaande dan ook niet nodig.

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Bergen aan Zee” van toepassing, met de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ (artikel 9), ‘Verkeer – verblijfsgebied’ (artikel 16), ‘Wonen - 1’ (artikel 17) en Tuin (artikel 13), met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ (artikel 21) en ‘Waterstaat – Waterkering’ (artikel 22).

De activiteit is in strijd met de voorschriften opgenomen in voornoemde artikelen van het bestemmingsplan, omdat de realisatie van een gebouw met recreatieappartementen en een appartement en commerciële voorzieningen op de begane grond niet passend is op de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer – verblijfsgebied', 'Wonen -1' en 'Tuin'.

In het beoogde gebouw komen 39 bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieappartementen, waarvan 1 appartement permanent bewoond mag worden (aangegeven op de tekening als reguliere appartement t.b.v. wonen). Op de begane grond wordt tevens een plint gerealiseerd voor de huurders met ruimte voor een ontbijt-/lunchroom, fietsverhuur en verhuurkantoor. Voorstaande gebruik is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Wonen – 1', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast worden de beoogde recreatie-appartementen gestapeld uitgevoerd. Het recreatief laten gebruiken van gestapelde appartementen is in strijd met de thans ingevolge het bestemmingsplan op een gedeelte van het plan rustende bestemming 'Wonen – 1'. Ook de activiteiten in de plint zijn niet passen binnen deze bestemming. De bouw van gestapelde recreatiewoningen is daarmee in strijd met de bestemming 'Wonen – 1'.

Het beoogde hoofdgebouw overschrijdt de huidige bouwvlakken van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen – 1'. Dit wil zeggen dat het op te richten hoofdgebouw in strijd is met de artikelen 9.2 onder a en 17.2.3 onder b van het bestemmingsplan. Voorts worden de maatvoeringaanduidingen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte overschreden. Ter plaatse geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter ten opzichte van het peil (+8,2 m t.o.v. NAP). De beoogde goot- en bouwhoogte zullen respectievelijk maximaal 11,5 en 14,5 meter ten opzichte van het peil bedragen. Deze hoogte sluit aan op de nieuwbouw ter plaatse van het Hotel Prins Maurits (Van Hasseltweg 7) en de omliggende bebouwing langs de Jacob Kalffweg.

Zoals aangegeven heeft een deel van het complex een woonbestemming. Wij merken op dat het gebruik als tweede woning reeds is toegestaan. De huidige bebouwing wordt sinds de realisatie in 1955 (Zeeweg 22-30), 1957 (Zeeweg 42) en 1960 (Zeeweg 32-40) bovendien gebruikt als recreatiewoningen voor de toeristische verhuur, conform het toen geldende wederopbouwplan uit 1946. In dit plan is op de huisnummers van Eyssenstein een pension toegestaan. Het gebruik van deze adressen is tot op de dag van vandaag niet veranderd, deze zijn altijd bedrijfsmatig als recreatiewoning geëxploiteerd. Dit geldt niet voor Zeeweg 42, dit pand is vanaf 1976 permanent bewoond, maar deze woonbestemming komt ook in het nieuwe plan weer terug. Daarom is ervoor gekozen in dit specifieke geval de appartementen te vervangen door nieuwe recreatieappartementen.

Het plan is niet in strijd met het bestemmingsplan ten aanzien van de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering' en 'Waarde – Archeologie – 4'. Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van de primaire duinwaterkering 'Noordzeeduinen Camperduin – Castricum'. Bij de beoogde bouwactiviteiten wordt het waterkeringsbelang niet onevenredig geschaad. Hiertoe heeft overleg plaatsgevonden met van de waterbeheerder. In het kader van de werkzaamheden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is vergunning aangevraagd en verleend. In paragraaf 5.9 wordt hier nader op ingegaan. Ten

aanzien van archeologie geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 cm. Het beoogde bouwwerk overschrijdt de gestelde oppervlaktegrens van 2.500 m² niet.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo beschrijft de mogelijkheden om de beschreven strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen, om zo vergunningverlening mogelijk te maken. Na volledige weergave van dat artikel in cursief, zullen wij de drie mogelijkheden van dat artikel afzonderlijk bespreken en uiteenzetten welke in de voorliggende kwestie is toegepast:

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

(...).

De zojuist beschreven strijdigheden met het toepasselijk bestemmingsplan kunnen volgens ons niet worden weggenomen met toepassing van bevoegdheden zoals opgenomen in dat bestemmingsplan en betreffen evenmin gevallen zoals aangewezen in artikel 4 van bijlage II behorend tot het Bor (het Bor is de algemene maatregel van bestuur bedoeld in 2°; deze verwijst vervolgens naar een lijst van gevallen opgenomen in artikel 4 van bijlage II bij het Bor). Zodoende wordt in deze toepassing aan artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo gegeven omdat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening zoals aangetoond met ruimtelijke onderbouwing van 14 februari 2023 met Plan identificatie NL.IMRO.0373.Eyssenstein-C001. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en maakt eveneens deel uit van dit besluit
Hieronder wordt één en ander toegelicht.

Overwegingen

Om aan te tonen dat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen in art. 5.20 Bor.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder parkeernormen, diverse milieuaspecten en de diverse (omgevings)belangen die

spelen bij de ontwikkeling. Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat de uitvoering van de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goed ruimtelijke ordening.

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 september 2022 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vijf zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het bouwplan zelf. De Nota zienswijzen van februari 2023 zoals opgenomen in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van dit besluit.

De zienswijze gaven aanleiding om voorschriften aan de vergunning te verbinden en de ruimtelijke onderbouwing aan te passen en aan te vullen. Een overzicht hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van het project mag pas worden overgegaan als het besluit in werking is getreden (artikel 6.1 Wabo). Het besluit treedt in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (ofwel zes weken na ter inzage legging van de omgevingsvergunning). Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek tot voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat de rechter op dat verzoek heeft beslist.

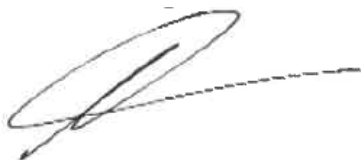
Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

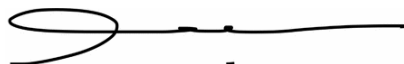
Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig omdat de ontwikkeling van Eyssenstein binnen de vastgestelde categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor valt.

Hoogachtend,
namens het college van Bergen



mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris



L.Hj. Voskuil
burgemeester

Wilt u een reactie geven op het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst te mailen naar info@bergen-nh.nl. We nemen dan contact met u op en nemen dan samen met u het besluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog beroep instellen tegen het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet in ieder geval staan: uw naam en adres, uw handtekening, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient en de reden van uw beroep.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de Afdeling in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u wel griffierecht betalen. Van de beroepsinstantie hoort u hoeveel dit is en hoe u dit moet betalen.

Aandachtspunten

1. Volgens de legesverordening bent u voor het aanvragen van een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een rekening. Cocensus voert voor de gemeente deze taak uit. De rekening wordt gekoppeld aan ons zaaknummer, deze vindt u bovenaan deze brief.
2. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een sloophmelding) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het Burgerlijk wetboek of de Wet natuurbescherming) op uw activiteit van toepassing zijn.