



g e m e e n t e B E R G E N

Ons kenmerk:	D701535
Zaaknummer:	Z23 123897
Uw brief van:	21 april 2023
Uw kenmerk:	OLO-nr. 7746439
Verzenddatum:	11 december 2023
Bijlage(n):	14

Onderwerp: (ontwerp)besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 4 recreatieve zorgwoningen op het adres Delvespad 4, 1934AE in Egmond aan den Hoef. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

U kunt de vergunning na vandaag gebruiken¹

Let op dat u wel eerst aan de voorschriften voldoet. Wij adviseren u echter te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment dat de termijn voor bezwaar of beroep is verlopen en niemand hier gebruikt van heeft gemaakt. Of wanneer iemand wel bezwaar of beroep heeft ingediend en hierover een uitspraak is gedaan. Meer informatie over bezwaar of beroep leest u onder het kopje "Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken".

Besluit u om eerder te beginnen, dan is dit voor eigen risico. Dit risico kan zijn dat u het uitgevoerde werk weer ongedaan moet maken, bijvoorbeeld na uitspraak van een rechter.

Wij raden u aan om binnen een half jaar te starten met de werkzaamheden. Als dit niet lukt vragen wij u om contact met ons op te nemen. Anders kunnen wij de vergunning intrekken.

Wij verzoeken u de start van de (ontgravings-)werkzaamheden minimaal twee werkdagen van tevoren bij ons te melden². Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl³.

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Constructieve berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren en de kapconstructie van het bouwwerk moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling worden ingediend, bij voorkeur via het Omgevingsloket. Met de (samenhangende) onderdelen waar nog geen goedkeuring voor is verleend mag nog niet worden gestart.
- De 4 recreatieve zorgwoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd en niet los te worden verkocht. De recreatieve zorgwoningen zijn geschikt voor een

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

doelgroep met zorgbehoefte. De recreatieve zorgwoningen moeten daarom de zorgcomponent behouden.

- Het perceel moet voldoen aan punten die zijn opgenomen in het inrichtingsplan. Waaruit blijkt dat de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten en/of karakteristieken van het gebied.

Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten

Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf die de rekening namens de gemeente stuurt.

Wij maken dit besluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z23 123897.

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over de gevoerde procedure en de beoordeling en onderbouwing van de afzonderlijke activiteiten. Ook worden nog een aantal aandachtspunten genoemd. Neem hier goed kennis van.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 21 april 2023.

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure⁴ en geldt voor de volgende activiteit(en):

ACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.10, lid 1 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Volgens de Wabo mogen wij een vergunning weigeren als niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan. In dit geval is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het plan hieraan voldoet, mits ook wordt voldaan aan de voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden. De aannemelijkheid is beoordeeld op basis van het gemeentelijke VTH-beleid omgevingsrecht.

⁴ artikel 3.7 van de Wabo

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening, omdat uit gegevens over de bodemgesteldheid naar voren komt dat geen bodemverontreiniging aanwezig is waardoor schade of gevaar voor gebruikers te verwachten is.

Welstand

De welstandsc commissie heeft op 6 november 2023 een positief advies uitgebracht over dit bouwplan. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen, bevat een begrijpelijke redenering en de getrokken conclusie sluit daarop aan. Daarom nemen wij dit advies over. Gelet hierop voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Kernen Egmond” is van toepassing, met de bestemmingen Agrarisch (artikel 3), Agrarisch met landschapswaarde (artikel 4), Groen (artikel 9), Waarde - Archeologie (artikel 29).

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemmingen Agrarisch (artikel 3), Agrarisch met landschapswaarde (artikel 4), Groen (artikel 9), Waarde - Archeologie (artikel 29), omdat de aangewezen gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het bouwplan betreft het realiseren van 4 recreatieve zorgwoningen. Hierdoor is het gebruik in strijd met de bestemmingsdoeleinden.

Het plan voldoet wel aan de overige regels van het bestemmingsplan.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels⁵. De beoordeling van deze activiteit is hieronder te vinden, onder “Strijdig gebruik gronden en bouwwerken”.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “parkeren” van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan.

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, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo. Van deze bevoegdheid moet gebruik worden gemaakt omdat geen gebruik kan worden gemaakt van de andere in artikel 2.12 lid 1, onder a van de Wabo genoemde afwijkingsmogelijkheden.

Op basis van artikel 3.10 eerste lid van de Wabo wordt het besluit voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

⁵ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

Overwegingen

De initiatiefnemer heeft bij de start van dit initiatief een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op basis van deze aanvraag heeft de gemeente Bergen aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief en een aantal ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking. Deze luidde als volgt:

- De bebouwing dient beperkt te blijven tot de contouren van het huidige (agrarische) bouwvlak;
- Er dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd waarin wordt omschreven dat er sprake is van een ruimtelijk acceptabele situatie;
- Er dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden op eigen terrein (conform de Nota Parkeernormen 2020). Bij voorkeur ten minste 1 parkeerplaats per recreatiewoning omdat de verwachting is dat de beoogde doelgroep minder tot geen gebruik zal maken van openbaar vervoer;
- Het grondoppervlak van elke recreatiewoning mag maximaal 60 m² bedragen;
- Er dient een inrichtingsplan gemaakt te worden waaruit blijkt dat de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten en/of karakteristieken van het gebied. Daarin dienen ten minste de volgende punten te worden verwerkt:
 - Het terrein dient te worden ingericht als klein gehuchtje achter de lange oprijlaan;
 - De groene buffer aan de entree (langs het fietspad) moet worden behouden en waar mogelijk versterkt;
 - De bestaande boomsingel dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt zodat de twee 'groene kamers' behouden blijven;
 - De recreatiewoningen bevinden zich binnen deze achterste groene kamer;
 - Parkeren dient verdekt te worden opgelost in en rondom het agrarisch bouwvlak;
 - De recreatiewoningen dienen circa 3 meter afstand te houden van de bestaande boomsingel om het behoud te garanderen;
 - Voor een eventueel doorzicht van de recreatiewoningen naar het achterliggend landschap kan het weghalen van laagbegroeiing een oplossing bieden met behoud van de bomen.

Wij zijn van oordeel dat de bovengenoemde randvoorwaarden op correcte wijze zijn uitgewerkt en aangeleverd.

Het initiatief is in beginsel in strijd met het facetbestemmingsplan recreatie. Het college heeft in navolging op het facetplan besloten dat initiatieven waarbij reeds sprake was van een positief antwoord op een principeverzoek of andersoortige toezegging van toepassing was, er gebruik gemaakt kan worden van de algemene afwijkingsregel uit het facetbestemmingsplan recreatie (artikel 4).

Deze regel luidt als volgt:

Van de algemene bouwregels en de algemene gebruiksregels, zoals benoemd in artikel 6,7 en 8 kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning, indien deze regels naar

oordeel van het college van burgemeester en wethouders tot onredelijke en onvoorziene gevolgen voor een belanghebbende leiden die zich, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet verhouden tot de doelstelling van dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer was ten tijde van de publicatie van het facetplan al bezig met de planontwikkeling en er lag een positief antwoord op een principeverzoek met goedkeuring van de wethouder. Gelet op het feit dat het perceel naast deze omzetting naar recreatie beperkte andere mogelijkheden heeft en dat het ook grotendeels omringd is door recreatie maakt het een ruimtelijk aanvaardbaar plan. Het belangrijkste argument om medewerking te verlenen is het feit dat het plan een bijzondere aanvulling creëert op het recreatief aanbod in de gemeente, namelijk recreatiewoningen geschikt voor een doelgroep met zorgbehoefte.

Vanuit Recreatie & Toerisme is het initiatief als positief beoordeeld. De realisatie van deze recreatiewoningen zorgt voor een dermate onderscheidend aanbod omdat er zeer weinig accommodaties zijn binnen de gemeente die geschikt zijn voor deze doelgroep. Het initiatief sluit aan bij het beleid om initiatieven mogelijk te maken die bijdragen aan een inclusieve samenleving. De recreatiewoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd en niet los te worden verkocht. Het behoud van de zorgcomponent wordt opgenomen in de vergunningsvoorschriften.

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiks- en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.

Na alle informatie en belangen te hebben afgewogen, komen wij tot de conclusie dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom wijken wij af van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Bergen

Medewerker vergunningen
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken

In dat geval vragen wij u om eerst contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. Wilt u na dit contact alsnog bezwaar maken? Dan kunt u dit doen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Bezwaar maken kan via een brief of via het digitale formulier

Het digitale formulier kunt u vinden op de website van de gemeente. Maakt u bezwaar met een brief? Stuur deze dan aan het college.

In uw bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer en emailadres;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum;
- uw handtekening.

Bij spoed kunt u een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Is er spoed en kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Daarmee vraagt u de rechter om de werking van het besluit van de gemeente uit te stellen.

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u een bezwaarschrift hebt ingediend. Dit kan zowel digitaal als schriftelijk. Voor het digitaal indienen gaat u naar www.rechtspraak.nl. Hier vindt u ook meer informatie over de behandeling van een voorlopige voorziening en de tarieven die hiervoor gelden.

Een schriftelijke voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Aandachtspunten

1. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een [sloopmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.
2. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
3. Archeologische Meldingsplicht: Wanneer er tijdens de werkzaamheden (onverstoorde) archeologische resten worden gevonden, dient dit per direct bij de

gemeente te worden gemeld. Deze resten kunnen dan alsnog worden gedocumenteerd. Melden kan via archeologie@debuch.nl.

4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit [onderwerp](#) op onze website.
5. Bomen kunnen veel schade oplopen door bouwwerkzaamheden. In de bijlage "Bomenposter werken rond bomen" kunt u lezen hoe u er voor kunt zorgen dat tijdens de bouwwerkzaamheden bomen gezond blijven. Laat dit ook lezen aan degene die uw bouwplan gaat uitvoeren.
6. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).