



gemeente **BERGEN**

Nota zienswijzen
behorende bij de
Omgevingsvergunning Delvespad 4,
Egmond aan den Hoef

25-09-2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijzen	4

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 recreatieve zorgwoningen aan het Delverspad 4 in Egmond aan den Hoef heeft vanaf woensdag 27 december gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de omgevingsvergunning op de volgende punten aangepast:

1. De voorschriften in de vergunning zullen worden aangescherpt ten behoeve van de instandhouding van de zorgcomponent van de recreatiewoningen door het opnemen van de volgende passage:
 - a. *De 4 recreatieve zorgwoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd en niet los te worden verkocht. De recreatieve zorgwoningen zijn geschikt voor een doelgroep met zorgbehoefte. De recreatieve zorgwoningen moeten daarom de zorgcomponent behouden wat dient te blijken aan de instandhouding van de voorzieningen voor deze doelgroep. Met deze voorzieningen wordt bedoeld de fysieke aanwezigheid van faciliteiten die nodig zijn om deze doelgroep te bedienen, zoals de toegankelijkheid van het terrein en het pand met een rolstoel of andere zorgmiddelen. Daarnaast horen hier ook de in pandige voorzieningen bij die het mogelijk maken om personen met een beperking te huisvesten en indien gewenst zorg te verlenen. Alle eenheden dienen daarom voorzien te zijn van voorzieningen zoals benoemd in de ruimtelijke onderbouwing: hoog/laag bed(den), hoog/laag toiletten, hoog/laag wastafels, een gebruiksvriendelijke en goed geoutilleerde badkamer, tilmogelijkheden, passend meubilair en een ruim opgezet interieur ivm de benodigde verkeersruimte met een rolstoel.*
 - b. *Bediening van de specifieke doelgroep wordt ten alle tijden nagestreefd door de woningen aan te bieden op een platform (zoals De Zonnebloem) die zich richt op deze doelgroep. Echter wordt volledige verhuur aan de beoogde doelgroep niet altijd haalbaar geacht, met name in het laagseizoen. De exploitant mag op advies van de deskundige op het gebied van recreatie & toerisme de recreatiewoningen daarom voor maximaal 145 dagen per jaar verhuren aan personen buiten de beoogde doelgroep.*
2. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt op eigen terrein wordt gewijzigd naar 7;
3. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt de inrit van het Delverspad vanaf de Egmonderstraatweg verbreed op de beschikbare gemeenteground met de bestemming Verkeer.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Nr. 1	Zienswijzen en beantwoording reclamant 1
1.1	<u>Beleidsmatige toetsing</u> De reclamant geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de toetsing van het bijzonder provinciaal landschap, natura-2000 en agrarisch netwerk. De reclamant geeft aan dat het plan niet overeenstemt met het raadsbesluit aangaande geen nieuwe of uitbreidingen van recreatieparken in de gemeente <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Er is getoetst aan de werkingsgebieden op grond van de Provinciale Omgevingsverordening NH2020, dit is uitgewerkt in paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing. Het plan is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en deze heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met de provinciale verordening. Het plan ligt niet binnen Natura-2000 gebied maar wel op geringe afstand daarvan (circa 120) meter. Daarom is er een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is door de provincie akkoord bevonden. Er is getoetst aan de werkingsgebieden op grond van de Provinciale Omgevingsverordening NH2020, dit is uitgewerkt in paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing. Het plan is voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en deze heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met de provinciale verordening. Het plan ligt niet binnen Natura-2000 gebied maar wel op geringe afstand daarvan (circa 120) meter. Daarom is er een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is door de provincie akkoord bevonden. Het besluit stemt inderdaad niet overeen met het facetplan recreatie dat het college als ontwerp ter inzage heeft gelegd. 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: <i>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.</i> 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. 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. Het college maakt met het besluit gebruik van deze algemene afwijkingsregel.
1.2	<u>Maatvoering en afstanden</u> Er wordt gevraagd naar een plattegrond met daadwerkelijke maten van de bebouwing en erfgrenzen en naar het formaat van het agrarisch bouwvlak en of deze vergroot wordt. Reclamant wil graag weten op welke afstand tot de erfgrens wordt aangehouden.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> De plattegrond van het plan is als bijlage bij de ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Daarbij is de contour van het bestaande bouwvlak als rode lijn opgenomen op de overzichtstekening (rechts bovenin). Het plan bevindt zich in zijn geheel binnen het agrarisch bouwvlak. De recreatiewoningen dienen circa 3 meter afstand te houden ten opzichte van de bestaande groensingel. De groensingel bevindt zich nagenoeg geheel binnen het perceel van de initiatiefnemer, hierdoor is ook een minimale afstand ten opzichte van de erfgrans van circa 3 meter gewaarborgd.
1.3	<u>Bomensingel</u> Het plan bevat strijdigheden, enerzijds wordt aangegeven dat de bomensingel behouden dient te blijven. Anderzijds wordt aangegeven dat deze mag worden uitgedund ten behoeve van het uitzicht. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het plan is beoordeeld door de gemeentelijke deskundige op het gebied van groen en landschapsinrichting. Deze heeft aangegeven de groene omkadering behouden dient te blijven. Een klein doorzicht mag worden gecreëerd ter plaatse van de recreatiewoningen door laagbegroeiing te verwijderen, maar de bomen in stand te houden. De bosschages en coniferen ter hoogte van de in- en uitrit, grenzend aan het Delverspad, naar de zorgrecreatiewoningen zullen worden verwijderd. Dit zodat het zicht vanaf deze plek voor (fiets)verkeer niet meer wordt belemmerd en er een veiligere situatie ontstaat ten opzichte van de huidige. Daarnaast is er rondom het perceel waar de recreatiewoningen komen sprake van een bestemming 'Groen', van deze bestemming wordt met de vergunning geen afwijking verleend. Naar oordeel van de gemeente is dit voldoende om het groene karakter in stand te houden.
1.4	<u>Toegang achterliggend weiland</u> Reclamant huurt het achterliggende weide perceel en wil graag weten hoe de toegang (met tractor) tot het perceel wordt gewaarborgd. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De indiener van deze zienswijze huurt perceelnummer 2604 (betreffend weilandje) tijdelijk van de initiatiefnemers van dit plan. Er is in dit geval sprake van tijdelijke verhuur c.q. verhuur voor bepaalde tijd. Er zijn afspraken met reclamant gemaakt over de beëindiging van de huur en daarmee het gebruik van betreffend perceel. Reclamant is dan ook op de hoogte van het feit dat het huurcontract eindig is op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is en er gestart wordt met de bouwwerkzaamheden. Als het gebruik van betreffend perceel door huurbeëindiging dient te worden gestaakt is er geen sprake meer van het waarborgen van toegang tot het perceel. Enerzijds zijn er geen afspraken bekend voor wat betreft recht van overpad en anderzijds dienen hier ook geen afspraken over te worden gemaakt omdat de huur en daarmee het gebruik wordt gestaakt. Er is geen enkele reden om toegang of recht van overpad te verlenen of te waarborgen.
1.5	<u>Wijziging bestemmingsplan en precedent</u> De reclamant geeft aan dat er afgeweken wordt van de regels in het bestemmingsplan, maar dat er geen wijziging van het bestemmingsplan plaatsvindt. Vraag is of dit jurisprudentie geeft voor het overige agrarische landschap om hier ook

	recreatiewoningen te bouwen, zoals in de eerste groene kamer en het achterliggende agrarisch perceel. <u><i>Gemeentelijke beantwoording</i></u> De gemeente mag met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het bestemmingsplan. Hierbij dient deze wel te motiveren dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze motivering is uiteengezet in de bijlage 'ruimtelijke onderbouwing'. Bij een onherroepelijke verlening van de vergunning zal de gemeente de wijziging uiteindelijk verwerken in het Omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan). Een essentieel onderdeel van de motivering is dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het agrarisch bouwvlak, omdat er anders geen overeenstemming is met de provinciale verordening NH2020. Er is daarom geen sprake van een nieuw precedent voor de wijziging van de achterliggende agrarische percelen naar nieuwe functies, omdat daar geen bouwvlak aanwezig is.
1.6	<u>Bediening van de doelgroep</u> Er wordt aangegeven dat het zorghotel van Egmond aan Zee ook zorgappartementen biedt voor recreanten, maar dat deze ook aan alle doelgroepen worden verhuurd. <u><i>Gemeentelijke beantwoording</i></u> De gemeentelijke deskundige op het gebied van verblijfsrecreatie heeft het plan beoordeeld en aangegeven dat er een beperkt aanbod is voor recreanten met een zorgbehoefte en dat dit plan een deel van de behoefte kan vervullen. Om de bedrijfsmatige exploitatie en het behoud van de zorgcomponent te waarborgen worden hiervoor aanvullende voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning.
1.7	<u>Onvoldoende geïnformeerd</u> De reclamant geeft aan dat er geen buurtinformatie is geweest. <u><i>Gemeentelijke beantwoording</i></u> De initiatiefnemer heeft omwonenden per brief geïnformeerd over de ontwikkelingen. Daarnaast biedt de toepassing van de uitgebreide procedure de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.
1.8	<u>Aantasting van waarden aangrenzende percelen</u> In de vergunning staat dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en belevingswaarden van de aangrenzende percelen. De reclamant is het hier niet mee eens en geeft hierbij aan dat de parkeerplaatsen grenzen aan de huisjes van recreatiepark De Kuil. <u><i>Gemeentelijke beantwoording</i></u> De gemeente is van oordeel dat de wijziging van agrarisch naar 4 recreatiewoningen geen onevenredige aantasting aan de omgeving tot gevolg heeft, de ruimtelijke onderbouwing motiveert deze. Ten opzichte van het (planologisch toegestaan) agrarisch gebruik is er geen sprake van intensivering van verkeersbewegingen. Daarnaast sluit het recreatief gebruik beter aan bij de omgeving omdat in de directe nabijheid meerdere recreatieterreinen aanwezig zijn.
1.9	<u>Parkeerbehoefte</u> De reclamant geeft aan dat er 2 parkeerplaatsen nodig zijn per zorgwoning en dus 8 parkeerplaatsen nodig zijn in plaats van de aangegeven 6.

	<u>Gemeentelijke beantwoording</u> Bij de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen wordt getoetst aan het bestemmingsplan 'parkeren' met gebruikmaking van de meest recente Nota Parkeernormen van de gemeente Bergen. Gelet op de zienswijze is geconstateerd dat er per abuis is uitgegaan van de norm voor een 'losse' recreatiewoning. Het betreft hier een totaal van vier waardoor deze norm niet van toepassing is. Volgens de nota geldt vervolgens per recreatiewoning een norm van 1,7 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 6,8 (afgerond 7) parkeerplaatsen. Het plan wordt hier op aangepast. Tevens heeft de verkeersdeskundige van de gemeente aangegeven dat er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is voor de bestaande functies.
1.10	<u>Verkeersveiligheid</u> De reclamant geeft aan dat de inrit naar het terrein te smal is voor 2 passerende auto's en tevens het Delverspad, dat een druk fietspad is. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het plan is voorgelegd aan de verkeersdeskundige van de gemeente. Die heeft geconcludeerd dat de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige bestemming (agrarisch bedrijf) per saldo geen negatief effect oplevert. Voor wat betreft verkeersveiligheid is de inrit naar het Delverspad vanaf Egmonderstraatweg wel een aandachtspunt. Omdat inrijdend verkeer mogelijk zal stoppen op het fietspad. De strook aan het begin van het Delverspad is in eigendom van de gemeente en heeft een verkeersbestemming en zal verbreed worden om het passeren en het zicht te op dit punt te verbeteren.
<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft een aanpassing van de omgevingsvergunning tot gevolg: - In de voorschriften van de vergunning wordt het volgende opgenomen: <i>De 4 recreatieve zorgwoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd en niet los te worden verkocht. De recreatieve zorgwoningen zijn geschikt voor een doelgroep met zorgbehoefte. De recreatieve zorgwoningen moeten daarom de zorgcomponent behouden wat dient te blijken aan de instandhouding van de voorzieningen voor deze doelgroep. Met deze voorzieningen wordt bedoeld de fysieke aanwezigheid van faciliteiten die nodig zijn om deze doelgroep te bedienen, zoals de toegankelijkheid van het terrein en het pand met een rolstoel of andere zorgmiddelen. Daarnaast horen hier ook de inpandige voorzieningen bij die het mogelijk maken om personen met een beperking te huisvesten en indien gewenst zorg te verlenen. Alle eenheden dienen daarom voorzien te zijn van voorzieningen zoals benoemd in de ruimtelijke onderbouwing: hoog/laag bed(den), hoog/laag toiletten, hoog/laag wastafels, een gebruiksvriendelijke en goed geoutilleerde badkamer, tilmogelijkheden, passend meubilair en een ruim opgezet interieur ivm de benodigde verkeersruimte met een rolstoel.</i> <i>Bediening van de specifieke doelgroep wordt ten alle tijden nagestreefd door de woningen aan te bieden op een platform (zoals De Zonnebloem) die zich richt op deze doelgroep. Echter wordt volledige verhuur aan de beoogde doelgroep niet altijd haalbaar geacht, met name in het laagseizoen. De exploitant mag op advies van de deskundige op het gebied van recreatie & toerisme de recreatiewoningen daarom voor maximaal 145 dagen per jaar verhuren aan personen buiten de beoogde doelgroep.</i> - Het aantal parkeerplaatsen dat op het terrein gerealiseerd moet worden, wordt verhoogd naar een totaal van 7. - Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt de strook aan het begin van het Delverspad vanaf de Egmonderstraatweg verbreed ter plaatse van de bestemming Verkeer.	

Nr. 2	Zienswijzen en beantwoording reclamant 2
2.1	<u>Verkeersveiligheid</u> Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling een overbelasting van het fietspad tot gevolg heeft en geeft hierbij aan dat de omgeving rondom de locatie nu al kampt met een aanzienlijke belasting. Deze wordt veroorzaakt door gemengd gebruik van fietsers, wandelaars, coast cruisers en parkerende auto's bij recreatiepark De Kuil. Het toevoegen van de extra woningen zal deze situatie verergeren. De reclamant geeft aan dat er levensgevaarlijke parkeer- en passeersituaties ontstaan. In de nabijheid van het terrein is er al onvoldoende parkeergelegenheid. De diepte van de vakken voldoet niet aan de wettelijke normen, wat gevaarlijke situaties oplevert voor alle verkeersdeelnemers. Dit probleem zal verergeren met de komst van extra bewoners en bezoekers. Mindervaliden in rolstoelen op het Delverspad kunnen niet uitwijken vanwege de parkeersituatie bij de Kuil, tegemoetkomende auto's kunnen niet uitwijken. Met name in de zomer zal dit leiden tot problemen. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Het plan is voorgelegd aan de verkeersdeskundige van de gemeente. Die heeft geconcludeerd dat de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige bestemming (agrarisch bedrijf) per saldo geen negatief effect oplevert. Voor wat betreft verkeersveiligheid is de inrit naar het Delverspad vanaf Egmonderstraatweg wel een aandachtspunt. Omdat inrijdend verkeer mogelijk zal stoppen op het fietspad. De strook aan het begin van het Delverspad is in eigendom van de gemeente en heeft een verkeersbestemming en zal verbreed worden om het passeren en het zicht te op dit punt te verbeteren.
2.2	<u>Onsamenhangend plan</u> De recente uitbreiding van een 'halve manege' in de omgeving draagt volgens de betrokkene al bij aan verhoogde verkeersdruk. Meer bouwactiviteiten zullen de druk op de infrastructuur vergroten. De vergunningverlening voor de keten op het terrein van de Roompot en andere recreatieve faciliteiten is naar oordeel van de reclamant zonder duidelijk overkoepelend plan of gebiedsontwerp uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een onsamenhangend en verloederend beeld van onze buurt. De toevoeging van nog meer recreatiewoningen past niet binnen een duurzame ontwikkeling van het gebied. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De genoemde 'manege' ter plaatse van het naastgelegen perceel is in strijd met het bestemmingsplan en hiervoor is geen vergunning aangevraagd bij de gemeente. De gemeente neemt geen onvergunde situaties bij naastgelegen percelen mee bij de overwegingen van een vergunningaanvraag. Indien noodzakelijk kan er handhavend worden opgetreden tegen de aanwezige 'manege'. De gemeente heeft het plan getoetst aan het geldende beleid en concludeert dat het wenselijk is om medewerking te verlenen. De adviseur op het gebied van verblijfsrecreatie heeft daarbij een positief advies afgegeven voor de recreatiewoningen die deze specifieke doelgroep kunnen bedienen. Ontwikkelingen op het nabijgelegen recreatiepark van Roompot zijn bij de gemeente niet bekend en zijn dan ook geen onderdeel van de overweging voor de wenselijkheid van dit plan.

2.3	<u>Planschade</u> De reclamant geeft aan dat er een mogelijke kans is op planschade. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> Indien omwonenden van mening zijn dat zij planologische schade leiden als gevolg van het bouwplan, dan kunnen zij een planschadeclaim indienen. Een mogelijkheid tot planschade is op zichzelf geen aanleiding om een vergunning te weigeren. Ten overvloede, de gemeente heeft met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele planschadeclaims worden verhaald bij de initiatiefnemer en komen dus niet voor rekening van de gemeente.
2.4	<u>Bediening van de doelgroep</u> Er bestaan ernstige twijfels over het daadwerkelijke gebruik van de geplande recreatiewoningen voor mindervaliden. Gezien de beperkte toegankelijkheid van de omgeving voor mindervaliden, lijkt het onwaarschijnlijk dat zij volop van deze woningen gebruik kunnen maken. Wij vrezen dat de woningen in werkelijkheid voor commerciële doeleinden voor valide personen zullen worden ingezet. <u>Gemeentelijke beantwoording</u> De gemeentelijke deskundige op het gebied van verblijfsrecreatie heeft het plan beoordeeld en aangegeven dat er een beperkt aanbod is voor recreanten met een zorgbehoefte en dat dit plan een deel van de behoefte kan vervullen. Om de bedrijfsmatige exploitatie en het behoud van de zorgcomponent te waarborgen worden hiervoor aanvullende voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning.
<u>Conclusie</u> De zienswijze heeft een aanpassing van de omgevingsvergunning tot gevolg: 1. In de voorschriften van de vergunning wordt het volgende opgenomen: a. <i>De 4 recreatieve zorgwoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd en niet los te worden verkocht. De recreatieve zorgwoningen zijn geschikt voor een doelgroep met zorgbehoefte. De recreatieve zorgwoningen moeten daarom de zorgcomponent behouden wat dient te blijken aan de instandhouding van de voorzieningen voor deze doelgroep. Met deze voorzieningen wordt bedoeld de fysieke aanwezigheid van faciliteiten die nodig zijn om deze doelgroep te bedienen, zoals de toegankelijkheid van het terrein en het pand met een rolstoel of andere zorgmiddelen. Daarnaast horen hier ook de inpandige voorzieningen bij die het mogelijk maken om personen met een beperking te huisvesten en indien gewenst zorg te verlenen. Alle eenheden dienen daarom voorzien te zijn van voorzieningen zoals benoemd in de ruimtelijke onderbouwing: hoog/laag bed(den), hoog/laag toiletten, hoog/laag wastafels, een gebruiksvriendelijke en goed geoutilleerde badkamer, tilmogelijkheden, passend meubilair en een ruim opgezet interieur ivm de benodigde verkeersruimte met een rolstoel.</i> b. <i>Bediening van de specifieke doelgroep wordt ten alle tijden nagestreefd door de woningen aan te bieden op een platform (zoals De Zonnebloem) die zich richt op deze doelgroep. Echter wordt volledige verhuur aan de beoogde doelgroep niet altijd haalbaar geacht, met name in het laagseizoen. De exploitant mag op advies van de deskundige op het gebied van recreatie & toerisme de recreatiewoningen daarom voor maximaal 145 dagen per jaar verhuren aan personen buiten de beoogde doelgroep.</i> 2. Het aantal parkeerplaatsen dat op het terrein gerealiseerd moet worden, wordt verhoogd naar een totaal van 7. 3. Ten behoeve van de verkeersveiligheid wordt de strook aan het begin van het Delverspad vanaf de Egmonderstraatweg verbreed ter plaatse van de bestemming Verkeer.	