



gemeente BERGEN

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Ons kenmerk:  | D803792          |
| Zaaknummer:   | Z23 123897       |
| Uw brief van: | 21 april 2023    |
| Uw kenmerk:   | OLO-nr. 7746439  |
| Verzenddatum: | 28 november 2024 |
| Bijlage(n):   | 17               |

## Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

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

### De aanvraag is gewijzigd

Het ontwerpbesluit heeft van 22 december 2023 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan. De voorschriften zijn gewijzigd, het aantal parkeerplaatsen wordt verhoogd naar zeven en vanwege de verkeersveiligheid wordt een strook aan het begin van het Delverspad vanaf de Egmonderstraatweg verbreed. De nota van beantwoording zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

### U moet nog even wachten voordat u de vergunning kunt gebruiken

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn om in beroep te gaan is verstreken<sup>1</sup> en als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan. De termijn om in beroep te gaan is 6 weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd. U mag nog niet beginnen als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank<sup>2</sup>. U kunt dan pas beginnen nadat op dat verzoek is beslist. Ook als iemand in beroep is gegaan zonder een verzoek om voorlopige voorziening te doen, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment waarop over het beroep uitspraak is gedaan en de termijn om daartegen in hoger beroep te gaan is verlopen.

Meer informatie over beroep en de voorlopige voorziening leest u onder het kopje "Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan".

Wij verzoeken u de start van de (ontgravings-)werkzaamheden minimaal twee werkdagen van tevoren bij ons te melden<sup>3</sup>. Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid<sup>4</sup>. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar [administratieVTH@debuch.nl](mailto:administratieVTH@debuch.nl).

<sup>1</sup> artikel 6.1 van de Wabo

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

<sup>3</sup> artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

<sup>4</sup> artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

### **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 via [administratievth@debuch.nl](mailto:administratievth@debuch.nl). 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 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 i.v.m. de benodigde verkeersruimte met een rolstoel.
- 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.
- Het terrein dient te worden ingericht als klein gehuchtje achter de lange oprijlaan.
- Uiterlijk 1 jaar nadat een aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden ten aanzien van de recreatieve zorgwoningen, dient de landschappelijke inrichting zoals beschreven in het inrichtingsplan ("*Tekening inrichtingsplan 2023-01-12\_Inrichtingsplan\_pdf*") volledig te zijn gerealiseerd. De in het plan genoemde maatregelen dienen vervolgens beheerd en in stand gehouden te worden. Beplanting die doodgaat of niet aanslaat dient binnen een redelijke termijn in relatie met het beplantingseizoen te worden vervangen.
- 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 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 dat de rekening namens de gemeente stuurt.

**Wij maken dit besluit bekend**

Dit komt op de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://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](mailto: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.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure<sup>5</sup> 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.

**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.

---

<sup>5</sup> artikel 3.10 van de Wabo

### Welstand

De welstandscommissie 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), “Groen” (artikel 9), “Waarde – Archeologie – 3” (artikel 29) met de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop 1 en 4” (artikel 36).

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemmingen “Agrarisch” (artikel 3), “Groen” (artikel 9), “Waarde – Archeologie – 3” (artikel 29) met de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop 1 en 4” (artikel 36), omdat de aangewezen gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Daarbij mogen er geen nieuwe hoofdgebouwen worden opgericht én nieuwe recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de recreatie-bestemming. Het bouwplan betreft het realiseren van 4 recreatieve zorgwoningen. Hierdoor is het gebruik in strijd met de bestemmingsdoeleinden.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels<sup>6</sup>. 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, omdat er 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

## **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<sup>o</sup> 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).

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeenteraad moet in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen afgeven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

---

<sup>6</sup> artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

### **Overwegingen**

De aanvraag bevat een ruimtelijke onderbouwing met het document “2024-05-16 Ruimtelijke onderbouwing Delverspad 4 Egmond ad Hoef”.

### **Geen Verklaring van Geen Bedenkingen vereist**

Er is geen VVGB nodig . Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een lijst van categorieën waarvoor een VVGB is vereist. Het aangevraagde behoort niet tot een van de categorieën op de lijst.

### **Vooroverleg adviespartners**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan uitgezet bij de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De adviespartners hebben een reactie gegeven. De opmerkingen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

### **Ter inzage legging**

Het ontwerpbesluit heeft van 22 december 2023 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan. De zienswijzen en de daarbij behorende Nota van beantwoording zienswijzen zijn op 1 oktober 2024 voorgelegd aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 1 oktober 2024 besloten de definitieve VVGB af te geven. De door de raad afgegeven VVGB maakt onderdeel uit van deze beschikking.

### **Conclusie**

Het college onderschrijft de ruimtelijke onderbouwing die is ingediend door de aanvrager. Het college is van oordeel dat met deze aanvraag, gelet op de aard en omvang van de locatie, de ontwikkeling als geheel, de zienswijzen betrokken te hebben bij de belangenafweging en alle ruimtelijke onderdelen afgewogen te hebben, derden niet of althans niet onevenredig in hun belangen worden geschaad bij het verlenen van deze omgevingsvergunning.

Er kan aan de aanvraag meegewerkt worden middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerst lid, sub a, onder 3° van de Wabo. Gelet op artikel 2.1, eerste lid, sub a en artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo juncto artikel 2.10 en artikel 2.12 eerst lid, sub a, onder 3° van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 recreatieve zorgwoningen op het adres Delverspad 4, 1934AE in Egmond aan den Hoef te verlenen.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van Bergen



N. Hamson  
Medewerker vergunningen  
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

**Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u in beroep gaan**

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 in beroep gaan? Dan kunt u dit doen binnen zes weken, vanaf de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

**In beroep gaan kan via een brief of via het digitale formulier**

Het digitale beroepsformulier kunt u vinden via de website [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Wilt u met een brief in beroep gaan? Stuur deze dan aan de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

In uw beroep moet in ieder geval het volgende staan:

- uw naam, adres en woonplaats;
- de datum en handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt. U kunt een kopie van het besluit meesturen;
- de redenen waarom u het beroep instelt (beroepsgronden).

**Bij spoed kunt u een voorlopige voorziening vragen**

Als u in beroep gaat, heeft dit geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroep in behandeling is. Is er spoed en kunt u een beslissing op uw beroep 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 in beroep bent gegaan. Dit kan zowel digitaal als schriftelijk. Voor het digitaal indienen gaat u naar [www.rechtspraak.nl](http://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](mailto: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](http://www.klicmelding.nl)).