

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Datum	: 12 mei 2021
Contactpersoon	: J. Tompot	Ons kenmerk	: UI21/03844
Telefoonnummer	: (072) 888 00 00	Uw brief van	: 2 november 2020
Zaaknummer	: WABO2002208	Uw kenmerk	: OLO-nummer 5562893
Bijlage(n)	: Gewaarmerkte bescheiden	Verzenddatum	: 12 mei 2021

Onderwerp : Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte [Redacted],

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van drie appartementen op het adres Dorpsstraat 21, 1861KT in Bergen (NH). 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 als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan.

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:

Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk dienen ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling te worden overlegd. Met de uitvoering van de betreffende en daarmee

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

samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn beoordeeld, deze liggen op dit moment ter controle op de desbetreffende afdeling

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer WABO2002208.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 2 november 2020.

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide 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

Het is voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 18 januari 2021 een positief advies uitgebracht over dit bouwplan. Wij nemen dit advies over. Het plan voldoet hiermee aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bergen- Dorpskern Zuid" is van toepassing, met de bestemming(en) Bedrijf-2, Archeologisch waardevol gebied (artikel 5, 28).

Het plan voldoet niet aan de regels voor de bestemming Bedrijf-2 omdat de woningen in strijd zijn met de gebruiksdoeleinden die gelden voor gronden met de bestemming Bedrijf-2.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels⁵.

⁴ artikel 3.10 van de Wabo

⁵ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

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. 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 een verklaring van geen bedenkingen afgeven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Overwegingen

Wij zijn positief over de omzetting van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Het stedenbouwkundig uitgangspunt in de gemeente is namelijk dat van iedere woning minimaal 1 zijde naar de openbare weg gericht moet zijn. Dit in verband met het stedenbouwkundig patroon in de omgeving en de woonkwaliteit. In uw bouwplan is dit het geval en zijn de drie woningen alle met een zijde naar de openbare ruimte gesitueerd.

“Het gaat om het toestaan van een woonfunctie in een voormalig bedrijfspand. De directe omgeving van het pand is al voornamelijk een woonomgeving. Het bedrijfspand is relatief solitair gelegen en levert geen wezenlijk bijdrage aan de detailhandelsstructuur en/of het centrum van Bergen. Daarom hebben wij ook vanuit economisch opzicht geen bezwaar tegen het anders invullen van deze voormalige bedrijfslocatie.”

De omzetting van het karakteristieke gebouw naar een woonfunctie dient vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt zorgvuldig te worden uitgevoerd. Gelet op de architectuur van het gebouw in relatie tot de bebouwing in de omgeving, zien wij liever dat er in het pand 1 vrijstaande woning of 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de vorm van een 2-onder-1 kap (verticale splitsing). Hiermee wordt meer recht gedaan aan de architectonische eenheid van het pand.

Door het gebouw te voorzien van diverse aanbouwen wordt er een mooi geheel gevormd. De aanbouwen zouden indien het nog een bedrijfsruimte zijn vergunning vrij zijn conform de BOR (besluit omgevingsrecht) bijlage 2 artikel 2, maar omdat deze gelijk met de aanvraag zijn aangevraagd maakt deze aanbouwen vergunning plichtig. Wij zijn van mening dat het vreemd zou zijn eerst de vergunningsvrije aanbouwen te creëren en daarna het gebouw om te zetten naar wonen.

Conclusie

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

Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig⁶. Op 5 maart 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.

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

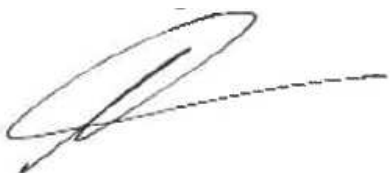
Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit heeft van 15 maart 2021 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

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.

Als u nog vragen heeft kunt u bij voorkeur via info@bergen-nh.nl contact met mij opnemen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Bergen,



mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester

Bent u het niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. Mijn contactgegevens staan bovenaan dit besluit.

Wilt u verdere stappen ondernemen omdat u het niet eens blijft met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk beroep instellen. U stelt beroep in bij de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

⁶ artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht

In het beroepschrift moet 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.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de rechtbank in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepschrift niet afwachten, omdat er spoed noodzakelijk is? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen. Daarmee kan de rechter de werking van het besluit uitstellen.

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u een beroepschrift hebt ingediend. Voor de behandeling van uw aanvraag moet u griffierecht betalen.

U vraagt een voorlopige voorziening schriftelijk aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord Holland.

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 [slopmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
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).

