



gemeente BERGEN

Woningstichting Kennemer Wonen

Postbus 284
1850 AG Heiloo

Ons kenmerk: D696671
Zaaknummer: Z22 064768
Uw brief van: 11 maart 2022
Uw kenmerk: OLO-nr. 6802617
Verzenddatum: 13 november 2023
Bijlage(n): 32

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 11 appartementen op het adres Elkshove 8, 1862 EE in Bergen (NH). De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

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 verstreken¹ 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 rechtbank². 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 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 melden³. Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl⁴.

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

⁴ 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 draagconstructie 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.

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 Z22 064768.

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 11 maart 2022.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁵ en geldt voor de volgende activiteiten:

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.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 23 mei 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.

⁵ artikel 3.10 van de Wabo

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Bergen dorpskern Zuid” is van toepassing, met de bestemmingen Groen (artikel 12) en Wonen-1 (artikel 23) en de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied (artikel 28).

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming Groen, omdat:

Het gebruik van de gronden bestemd als Groen voor wonen en het bouwen van woningen is niet toegestaan.

Artikel 23 lid 7 onder b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; Het woongebouw is deels buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Artikel 23 lid 7 onder f. ter plaatse van andere gronden dan bedoeld onder sub c tot en met e dienen de woningen aaneen te worden gebouwd;

Het woongebouw is een vorm van gestapelde woningbouw die op deze gronden zonder bouwaanduiding niet is toegestaan.

Artikel 33 lid 1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen onverminderd hetgeen in hoofdstuk II van de regels is bepaald de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

De maximaal toegestane goothoogte van 7 meter wordt overschreden. De dakrand van het plat afgedekte woongebouw van ca. 9,5 meter moet hier als goothoogte worden gemeten. De overschrijding is daarmee ca. 2,5 meter.

Artikel 33 lid 2. Voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven dienen de hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) met een kap te worden afgedekt.

Omdat een goothoogte op de plankaart is aangegeven is een kap op het hoofdgebouw verplicht en is de platte afdekking van het woongebouw in strijd met de regels.

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 regels⁶. 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.

⁶ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

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).

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bergen dorpskern Zuid is van toepassing, met de bestemming(en) Groen (artikel 12) en Wonen-1 (artikel 23) en de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied (artikel 28). De gronden met deze bestemming(en) zijn onder meer bestemd voor noemen relevante gebruiksmogelijkheden met daarbij behorende bouwwerken.

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming(en) Groen, omdat Artikel 12 lid 1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groen (G) zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parken;
- f. voet- en fietspaden;
- g. in- en uitritten;
- h. bermen en bermsloten

Het gebruik van de gronden bestemd als Groen voor wonen en het bouwen van woningen is niet toegestaan.

Artikel 23 lid 7 onder b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; Het woongebouw is deels buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Artikel 23 lid 7 onder f. ter plaatse van andere gronden dan bedoeld onder sub c tot en met e dienen de woningen aaneen te worden gebouwd;

Het woongebouw is een vorm van gestapelde woningbouw die op deze gronden zonder bouwaanduiding niet is toegestaan.

Artikel 33 lid 1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen onverminderd hetgeen in hoofdstuk II van de regels is bepaald de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

De maximaal toegestane goothoogte van 7 meter wordt overschreden. De dakrand van het plat afgedekte woongebouw van ca. 9,5 meter moet hier als goothoogte worden gemeten. De overschrijding is daarmee ca. 2,5 meter.

Artikel 33 lid 2. Voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven dienen de hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) met een kap te worden afgedekt. Omdat een goothoogte op de plankaart is aangegeven is een kap op het hoofdgebouw verplicht en is de platte afdekking van het woongebouw in strijd met de regels.

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

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “parkeren” van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan, omdat het bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorziet.

Overwegingen

Het blijkt financieel niet haalbaar om het huidige woningcomplex te renoveren of verduurzamen. Gelet op het feit dat de bebouwde oppervlakte van het bestaande gebouw grotendeels gevolgd wordt en de maximale bouwhoogte van 10 m uit het bestemmingsplan niet wordt overschreden, is het nieuwbouwplan stedenbouwkundig goed inpasbaar. Daarnaast is er een grote behoefte aan sociale huurwoningen. Uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

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). De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig⁷. 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.

⁷ artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht

Ter inzage legging (zienswijze ingediend)

Het ontwerpbesluit en de ontwerp VVGB heeft van 29 augustus 2022 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan. In de Nota van Beantwoording Zienswijzen wordt hier uitvoerig op ingegaan.

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 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. 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).

Let op: is de Crisis en herstelwet van toepassing (o.a. bij ontwikkeling van meer dan 11 woningen - maar alleen bij coördinatie met bestemmingsplanprocedure of bij een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure – 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3°), dan deze passage opnemen in de beroepsclausule, zodat zonder bezwaar direct in beroep kan worden gegaan. Voorwaarde is wel dat dit ook wordt opgenomen in het besluit en de publicatie. De volgende aanvullende publicatietekst doorgeven aan de administratie, zodat de administratie dit kan toevoegen aan de publicatie:

De Crisis- en herstelwet (afdeling 2, hoofdstuk 1) is op deze procedure van toepassing

Dit heeft als gevolg dat in het beroep meteen moet worden aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit¹. Doet u dit niet, dan wordt uw beroep niet door de rechter behandeld.

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. 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. 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).