



gemeente BERGEN

Nassau Bergen B.V.
De heer H. Deen
Postbus 30
1906 ZG Limmen

Ons kenmerk: D279498
Zaaknummer: WABO2001437
Uw brief van: 16 juli 2020
Uw kenmerk: OLO-nr. 5327521
Verzenddatum: PM
Bijlage(n): 2

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Deen,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van Hotel Nassau op het adres Van der Wijckplein 4 en Parkweg 141 t/m 181 (even) in Bergen aan Zee. 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 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. U kunt dan pas beginnen nadat 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 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 (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:

- 1. Het hotel en de hotelappartementen mogen pas in gebruik worden genomen als:
 - Het NNN-gebied wordt aangelegd op grond van het salderingsplan in de bijlage van de Ruimtelijke onderbouwing;
 - Alle bestaande bebouwing op het perceel is gesloopt.
 - Het gebouw is van lamellen voorzien om lichtoverlast te voorkomen;

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

- 2. Voor de hotelappartementen gelden de volgende voorschriften:
 - Verplichte verhuur via de hotelexploitatie zodra het appartement niet wordt gebruikt door eigenaar;
 - Een hotelappartement mag maximaal zestig dagen per jaar privé worden gebruikt door de eigenaar;
 - Een hotelappartement mag maximaal 30 dagen aaneengesloten worden gehuurd door een individuele huurder;
 - Betalen van toeristenbelasting en het bijhouden van een nachtregister per appartement.

- 3. Voor het gebruik van het hotel en de hotelappartementen gelden verder nog de volgende voorschriften:
 - Het NNN-gebied wordt beheerd volgens het salderingsplan;
 - De activiteiten genoemd in de salderingsovereenkomst worden uitgevoerd als beschreven in deze overeenkomst;
 - Alle parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn beschikbaar voor de bezoekers van het hotel, hotelappartementen en bijbehorende voorzieningen;
 - De wellness is alleen toegankelijk voor hotelgasten en pashouders.
 - Er geen lichtreclame of gevelverlichting op de zuid- en west-georiënteerde gevels wordt toegepast.

- 4. Voor de bouw en het gebruik van de hotelappartementen gelden met het oog op eventuele verstoring van licht in het nabijgelegen NNN-gebied de volgende voorschriften:
 - de luminantie van de wanden en de plafonds van de ruimten van het hotel aan de zijden van het NNN-gebied dient beperkt te worden gehouden tot gemiddeld ca. 10 cd/m²;
 - directe lichtuitstraling van lichtbronnen binnen het hotel richting het natuurgebied wordt voorkomen;
 - buitenverlichting c.q. aanstraling van gevels mag niet worden toegepast aan de zijden van het NNN-gebied en overige buitenverlichting ten noorden en ten oosten van het hotel dienen zodanig te worden ontworpen dat de lichtemissie richting het natuurgebied nihil is;
 - de gevels van het hotel aan de zijden van het NNN-gebied dienen te worden uitgerust met balkonranden die ten minste ca. 1,5 meter uitkragen en met verticale lamellen die het raamoppervlak met gemiddeld ca. 20% bedekken;
 - de ruimten van het hotel aan de zijden van het NNN-gebied worden uitgerust met verduisterende raambedekking (bijv. gordijnen), met een lichttransmissie van maximaal 10 %;

- de raambedekking van de hotelruimten voor algemeen gebruik (zoals restaurant en wellness) aan de zijden van het NNN-gebied dienen bij duisternis te worden gesloten.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer WABO2101290.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 16 juli 2020.

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.

Als voor een activiteit zowel een omgevingsvergunning als een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is, dan haken deze procedures in beginsel bij elkaar aan. Dit volgt uit artikel 2.1, eerste lid, sub i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang gelezen met artikel 2.2aa van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Met de uitspraak van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:803) is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geoordeeld dat aanhaken procedureel niet meer aan de orde is wanneer afzonderlijk een aanvraag ter zake bij het bevoegd gezag is gedaan. Het initiatief hiertoe is aan de aanvrager.

In casu is door de gemachtigde van de aanvrager op 9 juli 2020 besloten om de vergunning niet te laten aanhaken en aan te vragen bij de Provincie.

Voorts is in overleg met de aanvrager besloten tot toepassing van de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op onder meer deze omgevingsvergunning. Die toepassing is mogelijk nu het project de herontwikkeling van hotel Nassau valt binnen de op basis van artikel 3.30 Wro, eerste lid, aangewezen categorieën van gevallen.⁴ De toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro heeft gevolgen voor de publicatie en procedure van deze omgevingsvergunning. Over de gevolgen van toepassing van deze regeling is de aanvrager geïnformeerd.

Gelet op de zojuist beschreven coördinatieregeling is deze omgevingsvergunning aldus voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁵ en geldt voor de volgende activiteiten:

⁴ Gmb-2020-181732.

⁵ Artikel 3.10 van de Wabo in samenhang gelezen met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

⁶ artikel 3.10 van de Wabo

⁷ 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).

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.

Bestemmingsplan

Voor het parkeren is het bestemmingsplan "Parkeren" van toepassing. De aanvraag voldoet niet aan artikel 3.1 van de bestemmingsplanvoorschriften omdat er niet wordt voldaan aan de Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009.

Op basis van artikel 3.3 van de bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan "Parkeren" mogen wij hiervan afwijken indien op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Op basis van de aangeleverde parkeernotitie met kenmerk 007195.20200902.N2.06 van 21 september 2020 moet geconcludeerd worden dat op andere geschikte wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien en dat dit mogelijk is met inachtneming van de structuur van de omgeving. Ook wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse. Zodoende passen wij ten aanzien van het parkeren onze bevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.3 van het bestemmingsplan "Parkeren" toe.

Van toepassing is het bestemmingsplan "Bergen aan Zee" met de bestemmingen Horeca (artikel 8, met de functieaanduiding specifieke vorm van Horeca-1), Natuur (artikel 10), Detailhandel (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 16) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie IV (artikel 21) en Waterstaat Waterkering (artikel 22).

De hieronder genoemde punten van het plan zijn in strijd met toepasselijke voorschriften van het bestemmingsplan;

- Het hoofdgebouw wordt voorzien van een lang schuin dak en niet van een kap. Dit is in strijd met artikel 24.3.1 van het bestemmingsplan.
- De gebouwen overschrijden de bouwgrenzen zoals aangegeven op plankaart. Dit levert strijd met artikel 8.2.1, onder a, van het bestemmingsplan op.
- Het hoofdgebouw overschrijdt de toegestane bouwhoogte zoals staat aangegeven op plankaart. Dit is strijdig met artikel 8.2.2, onder f, van het bestemmingsplan.

- Het hoofdgebouw wordt aan de kant van het strand gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd. Hierdoor komt het hoofdgebouw gedeeltelijk op de bestemming Natuur en gedeeltelijk op de bestemming Detailhandel te staan. Dit brengt strijd met artikelen 4.1, 4.2, onder c, en 10.1, van het bestemmingsplan met zich mee aangezien het gebruik van dat deel van het hoofdgebouw niet past bij de bestemming Detailhandel en Natuur. De strijd met artikel 4.2, onder c, bestaat uit het overschrijden van de toegestane bouwhoogte ter plekke.
- De entree van het hotel en het voorgenomen terras aan de voet van het strand (nabij de rotonde) zijn in strijd met artikel 4.1 van het bestemmingsplan omdat het gebruik van de entree en het terras, verblijfsrecreatie en horeca, niet overeenkomstig de bestemming zijn. Tevens is het hoofdgebouw op die plek in strijd met artikel 4.2, onder c, van het bestemmingsplan vanwege het overschrijden van de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals aangegeven op plankaart.
- In het linkergedeelte van het hoofdgebouw worden recreatieappartementen gerealiseerd. Deze zijn in strijd met artikel 8.1 van het bestemmingsplan omdat zij niet ten dienste staan van Horeca.
- Dat voor het gebruik van de recreatieve appartementen als woning uitdrukkelijk geen toestemming wordt verleend.
- De balkons van het linkergedeelte van het hoofdgebouw worden gedeeltelijk boven de bestemming de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gerealiseerd. Gelet daarop zijn deze balkons in strijd met artikel 16, leden 1 en 2 van het bestemmingsplan. Zij staan immers niet ten dienste van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.
- Het hoofdgebouw wordt gesloopt en opnieuw gebouwd. Dit heeft tot gevolg dat het nieuw op te richten hoofdgebouw in strijd is met artikel 22.2, onder c, van het bestemmingsplan omdat de oppervlakte van het nieuw op te richten hoofdgebouw wordt uitgebreid en geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo worden aanvragen die betrekking hebben op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, en in strijd zijn met het toepasselijk bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo beschrijft de mogelijkheden om de zojuist beschreven strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen, om zo vergunningverlening alsnog mogelijk te maken. Na volledige weergave van dat artikel in cursief, zullen wij de drie mogelijkheden van dat artikel afzonderlijk bespreken en vertellen welke in de voorliggende kwestie is toegepast:

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

- 2°. *in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of*
- 3°. *indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;*

(...).

De zojuist beschreven strijdigheden met het toepasselijk bestemmingsplan kunnen volgens ons niet worden weggenomen met toepassing van bevoegdheden zoals opgenomen in dat bestemmingsplan en betreffen evenmin gevallen zoals aangewezen in artikel 4 van bijlage II behorend tot het Bor (het Bor is de algemene maatregel van bestuur bedoeld in 2°; deze verwijst vervolgens naar een lijst van gevallen opgenomen in artikel 4 van bijlage II bij het Bor). Zodoende wordt in deze toepassing aan artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo gegeven omdat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening zoals aangetoond met de ruimtelijke onderbouwing van 1 juni 2023 met projectnummer 16039. Deze ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd en maakt eveneens deel uit van dit besluit.

Hieronder wordt één en ander toegelicht.

Overwegingen

Om aan te tonen dat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen in artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat er geen belemmeringen zijn om het plan uit te voeren en dat de uitvoering van de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goed ruimtelijke ordening.

ACTIVITEIT HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG

(Wabo artikel 2.2, lid 1, onder e)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.18 van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Op 18 juli 2023 heeft het college op positief besloten op een Verkeersbesluit waar korthedshalve naar wordt verwezen waarmee de aanvaardbaarheid van het veranderen van een bestaande uitweg is aangetoond.

Het plan voldoet aan de regels uit de APV en het uitwegenbeleidsplan.

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit heeft vanaf 28 augustus voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er wel / geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben niet / wel geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan.

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 beroepschrift (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.

Conclusie

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

Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig⁸. 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.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit ligt vanaf 28 augustus 2023 voor 6 weken voor een ieder ter inzage.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Bergen

PM

⁸ artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht

Wilt u een reactie geven op het ontwerpbesluit?

Dan kunt u een zienswijze indienen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het ontwerpbesluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog een zienswijze indienen? Dan kunt u gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij het college. Uw schriftelijke zienswijze kan worden gericht aan het college van Bergen en stuurt u per e-mail naar administratieVTH@debuch.nl, met vermelding van het zaaknummer WABO2001437.

Wij verzoeken u als onderwerp te vermelden 'zienswijze op ontwerpbesluit Van der Wijckplein 4 en Parkweg 141 t/m 181 (even) in Bergen aan Zee'. Voor een eventuele mondelinge zienswijze kunt u contact met mij opnemen. Voor de mondelinge en schriftelijke zienswijzen geldt, dat gemotiveerd moet worden aangegeven op welke onderdelen van het ontwerpbesluit de reactie betrekking heeft.

ONTWERP

Aandachtspunten

1. 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.
2. 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.
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).