



g e m e e n t e B E R G E N

D.J. Management B.V.  
Postbus 36  
1860 AA Bergen

Ons kenmerk: D775566  
Zaaknummer: WABO2100753  
Uw brief van: 6 april 2021  
Uw kenmerk: OLO-nr. 5971869  
Verzenddatum: 2 september 2024  
Bijlage(n): 19

**Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning**

Geachte heer,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor planologische mogelijk maken van 26 zorgappartementen (waarvan een deel in het bestaande rijksmonument) op het adres Oude Bergerweg 2, 1862KL 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 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 raden u aan om binnen een drie 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.

<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.

### **Wij verbinden voorschriften aan de vergunning**

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- **Archeologie**

Het nader archeologisch onderzoek zoals vermeld in de goede ruimtelijke onderbouwing dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de aanlegactiviteit te worden ingediend.

- **Parkeren**

1. Op eigen terrein kan in beginsel voorzien worden in de totale parkeerbehoefte, uitgaande van een norm van 0,9 parkeerplaatsen. Omdat de parkeerbehoefte in de praktijk naar verwachting lager uitvalt, wordt uit gegaan van de parkeersituatie waarin 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (= een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen) waarbij aanvullend op eigen terrein ruimte wordt gereserveerd voor de realisatie van 8 parkeerplaatsen waardoor aan de totale parkeerbehoefte op basis van een parkeernorm van 0,9 wordt voldaan.

2. Indien uit monitoring blijkt dat de parkeerdruk hoger is in de directe omgeving van het plangebied (gebiedsomtrek van minimaal 50 meter), als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, te weten; hoger dan 80% in de ochtend, middag, avond of nacht, dan dient het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein opgeschaald te worden naar in totaal 24 parkeerplaatsen.

3. Monitoring dient in opdracht van de verzoeker 3 maal plaats te vinden en per keer gedurende de ochtend, middag, avond en nacht. Verkeerd geparkeerde voertuigen dienen te worden meegeteld. De 3 momenten van monitoring zijn als volgt:

- Voor de start van de bouw;
- 3 maanden na ingebruikname van het zorgappartementencomplex;
- 15 maanden na ingebruikname van het zorgappartementencomplex.

Voor bovenstaande meetmomenten geldt dat per keer op een doordeweekse dag en een zaterdag wordt gemeten.

4. De resultaten van de parkeerdrukmetingen worden schriftelijk vastgelegd, waarbij eveneens wordt vastgelegd hoeveel van het totaal aantal woningen/kamers op het moment van monitoring zijn verhuurd.

5. Op basis van de getelde bezetting van het aantal parkeerplaatsen, wordt de parkeerdruk bepaald, voor elk van de hiervoor genoemde momenten. Indien niet alle kamers verhuurd zijn, vindt een correctie plaats naar het totale aantal kamers. De parkeerdruk wordt afgerond op een geheel getal. Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein van 24 kan echter niet worden overschreden.

6. De monitoring wordt uitgevoerd door een ter zake deskundig verkeer adviesbureau en de kosten hiervan zijn geheel voor rekening van de verzoeker.

Het ter zake deskundige verkeer adviesbureau wordt in overleg tussen de gemeente en verzoeker bepaald.

- 7. Ter plaatse van het zuidelijke parkeerterrein wordt voldoende kenbaar gemaakt dat het een privé parkeerterrein betreft.
- **Duurzaamheid**  
Het bouwplan dient te voldoen aan het beleid 'Op weg naar klimaat adaptieve en natuur inclusieve gemeenten'. In de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan het hierin opgenomen puntensysteem Natuur inclusief Bouwen.

### **Voor het behandelen van de aanvraag betaalt u geen leges**

De aanvraag is langer dan 3 jaar geleden ingediend. Hierdoor worden er geen leges in rekening gebracht.

### **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 WABO2100753.

### **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 6 april 2021.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure<sup>3</sup> en geldt voor de volgende activiteiten:

---

<sup>3</sup> artikel 3.10 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<sup>o</sup> 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. In dit geval is een verklaring wel vereist.

### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskernen Zuid' is van toepassing, met de bestemmingen 'Wonen – 2' en deels de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied regime II en deels de dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied regime III.

De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor 'wonen'

- *binnen het bouwvlak is de aanduiding 'monument' opgenomen;*
- *de enkelbestemming 'Tuin (gedeeltelijk);*

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen – 2' kent de projectlocatie gedeeltelijk de

- *aanduiding 'a', welke bepaalt dat een hoofdgebouw (niet zijnde een recreatiewoning) ten hoogste 120 m<sup>2</sup> mag bedragen;*
- *aanduiding 'c', welke bepaalt dat een hoofdgebouw (niet zijnde een recreatiewoning) ten hoogste 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;*

Het plan voldoet niet aan de regels van het gebruiken van de grond voor 'zorgappartementen' omdat dit gebruikt wordt aangemerkt als een maatschappelijke functie. Het gebruik is in strijd met de geldende bestemming 'Wonen – 2'.

Voor het parkeren is de Nota Parkeernormen van 15 mei 2020 van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan omdat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voorzien. In het voorschrift is een aanpassing mogelijk aan het aantal parkeerplaatsen mocht hier in eerste instantie niet in worden voorzien.

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

### **Overwegingen**

Het zorgconcept dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd bestaat uit 26 zorgappartementen met bijbehorende faciliteiten. De appartementen kunnen zelfstandig worden bewoond. De appartementen zijn ook geschikt om met een partner te wonen, ook als slechts één van de partners zorg nodig heeft. Er is 24 uur per dag een zorgpost bemand, zodat zorg te allen tijde beschikbaar is. Alle bewoners hebben een zorgindicatie. De zorgindicatie is veelal een VPT5 of VTP6, waarmee ook in een verpleeghuis gewoond kan worden. Per bewoner zal een zorgplan worden opgesteld en op de locatie is 24-uurs zorg aanwezig. Het voorgenomen concept voorziet dan ook in de behoefte om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Als vergrijzende gemeente waarin ouderen (paren) langer zelfstandig willen wonen in een hoogwaardige en geschikte woning (appartement met zorgfuncties), past de ontwikkeling binnen de woonvisie.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft het plan een interessant ruimtelijk concept in relatie tot de omgeving. Het is van een andere orde dan de omringende bebouwing en maakt zich er daardoor los van. Na diverse overleggen is het bouwvolume zodanig aangepast (een deel van het volume is bijvoorbeeld verwerkt middels een souterrain) dat het ruimtelijk en stedenbouwkundig als passend wordt beoordeeld. Het bouwplan is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

### **Monumentale waarde**

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (de RCE) heeft op 23 juli 2024 een positief advies gegeven. Hieronder de motivering:

*Zowel de verbouwing als de nieuwbouw betekenen een ingrijpende wijziging voor de (beleving van) de monumentale waarden. Daarom is de RCE al in een vroeg stadium van de planontwikkeling betrokken. In 2023 hebben diverse overleggen plaatsgevonden. Deze overleggen hebben mijns inziens tot voldoende planaanpassing en verfijning geleid, om positief gestemd te zijn over de verenigbaarheid van dit ambitieuze plan met behoud van de hier aanwezige monumentale waarden. Ik acht het voorliggend schetsplan dan ook voorstelbaar.*

*In de huidige fase van de planvorming wordt een wijziging van het bestemmingsplan voorgelegd die ingrijpende wijzigingen in het monument voorzien. Bij de definitieve vergunningsaanvraag voor het wijzigen van het monument wordt uiteraard gedetailleerder de uitwerking van de plannen getoetst, waaruit zorgvuldige omgang met de monumentale waarden zal moeten blijken om tot een positief advies te komen.*

De gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit heeft op 29 juli 2024 een positief advies gegeven. Hieronder de bevindingen:

*Als ontwerp ligt het schetsplan niet voor, maar alleen de functiewijziging in combinatie met de veranderingen voor het monument. De commissie sluit zich aan bij het advies van de RCE. Op basis van het schetsontwerp is de functiewijziging voorstelbaar en biedt het zicht op goede omgevingskwaliteit. De commissie geeft nadrukkelijk aan dat de architectonische en landschappelijke uitwerking van het plan nog niet getoetst kan worden omdat het plan hiervoor onvoldoende is uitgewerkt. Voorwaarde is dat het ontwerp voor de architectonische uitwerking zoals voor de nieuwbouw, de aansluiting op het monument, de erf inrichting en de verbouwing van het monument in een later stadium aan de commissie ter advisering wordt voorgelegd om de omgevingskwaliteit en het behoud van de monumentale waarden te borgen. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om met inachtneming van bovenstaande punten, op hoofdlijnen akkoord te gaan met het getoonde ontwerp en ziet geen bezwaar tegen de functiewijziging.*

Daarom nemen wij dit advies over. De monumentenzorg verzet zich niet tegen de voorgestelde functiewijziging.

### **Conclusie**

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

### **Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)**

De raad heeft in de vergadering van 13 juni 2024 besloten om een ontwerp VVGB af te geven<sup>4</sup>.

### **Ter inzage legging**

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB liggen vanaf 3 september 2024 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Bergen

XXX

Medewerker vergunningen en monumenten

---

<sup>4</sup> artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 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](mailto:administratieVTH@debuch.nl), met vermelding van het zaaknummer WABO2100753.

Wij verzoeken u als onderwerp te vermelden 'zienswijze op ontwerpbesluit Oude Bergerweg 2 in Bergen (NH)'. 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.

**Aandachtspunten**

1. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een [sloophmelding](#)) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het [Burgerlijk wetboek](#) of de [Wet natuurbescherming](#)) op uw activiteit van toepassing zijn.

## RAADSBESLUIT Bergen

### De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2024;

gezien het advies van de algemene raadscommissie d.d. 13 juni 2024;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.12 en 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht en het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet en 10:3 Awb;

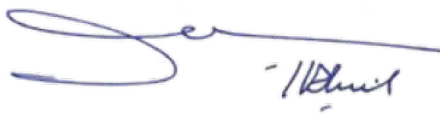
### besluit:

1. Een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) AF TE GEVEN en conform afdeling 3.4 Awb ter visie te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 26 zorgappartementen aan de Oude Bergerweg 2 in Bergen (NH), kadastraal bekend gemeente Bergen sectie A, nr. 3377
2. de afgegeven ontwerp-vvgb als definitief aan te merken als blijkt dat er geen zienswijzes zijn ingediend

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van d.d. 20 juni 2024



mr. J.G.S. (Janne) Pijnenborg  
griffier



L.Hj. (Lars) Voskuil  
voorzitter

**RAADSBESLUIT Bergen**

**De raad van de gemeente Bergen:**

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. XXX;

gezien het advies van de algemene raadscommissie d.d. XXX;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.12 en 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht en het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op het bepaalde in art. 6.5 Besluit omgevingsrecht;

**b e s l u i t:**

- Een Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven voor een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 26 zorgappartementen aan de Oude Bergerweg in Bergen (NH), kadastraal bekend gemeente Bergen sectie 1, folio 3377;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van d.d. XXX,

mr. J.G.S. (Janne) Pijneborg  
griffier

L.Hj. (Lars) Voskuil  
voorzitter