



gemeente BERGEN

D.J. Management B.V.

[REDACTED]

Postbus 36

1860 AA Bergen

Ons kenmerk: D839478
Zaaknummer: WABO2100753
Uw brief van: 6 april 2021
Uw kenmerk: OLO-nr. 5971869
Verzenddatum: 9 april 2025
Bijlage(n): 22

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van 26 zorgappartementen (waarvan een deel in het bestaande Rijksmonument) op het adres Oude Bergerweg 2, 1862 KL in Bergen (NH). De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

U moet nog even wachten voordat u de vergunning kunt gebruiken

De vergunning treedt in werking op 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. De vergunning treedt niet in werking als er binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank² en er nog niet op dat verzoek is beslist. 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".

¹ artikel 6.1 van de Wabo

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

Wij verbinden voorschriften aan de vergunning

- 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 per zorgappartement. Omdat de parkeerbehoefte in de praktijk naar verwachting lager uitvalt, wordt uitgegaan van de parkeersituatie waarin 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en 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 ($26 \text{ zorgappartementen} \times 0,9 = 23,4 = 24$ parkeerplaatsen benodigd waarbij er ook 24 parkeerplaatsen aanwezig zijn) 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 puntensysteem Natuur inclusief Bouwen.

Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u geen kosten

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. 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 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 voorbereidingsprocedure³ en geldt voor de volgende activiteit:

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 3⁰ 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).

³ artikel 3.10 van de Wabo

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 en is deze verklaring afgegeven op 27 maart 2025.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bergen – Dorpskern 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', waarbij het volgende relevant is:

- *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 m² mag bedragen;*
- *aanduiding 'c', welke bepaalt dat een hoofdgebouw (niet zijnde een recreatiewoning) ten hoogste 200 m² mag bedragen.*

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

Voor wat betreft het parkeren is het bestemmingsplan "Parkeren" van toepassing die de Nota Parkeernormen van 15 mei 2020 aanstuurt. 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 zijn ook geschikt om eventueel met een partner te bewonen, 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 (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 erfinrichting 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.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp VVGB hebben vanaf 9 september 2024 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het plan.

De zienswijzen en de daarbij behorende Nota Zienswijzen zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in de vergadering van 27 maart 2025 besloten de definitieve VVGB af te geven. De door de gemeenteraad afgegeven VVGB maakt onderdeel uit van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van gemeente Bergen (NH)



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).

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