

gemeente BERGEN

Coast One B.V.
De heer T. Stroomer
Zeeweg 42
1865 AC Bergen aan Zee

Ons kenmerk: D602032
Zaaknummer: Z22 059772
Uw brief van: 25 januari 2022
Uw kenmerk: OLO-nr. 6682433
Verzenddatum: 23 februari 2023
Bijlage(n): 5

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Stroomer,

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor nieuwbouw van 30 recreatieappartementen met parkeergarage op het adres Van Hasseltweg 7, 1865AL in Bergen aan Zee. 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.

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:

- Voor het bouwen van het gebouw geldt het voorschrift dat in de gevels (anders dan dakvlakken) aan de kopse kanten van het gebouw (westgevel en noordgevel) geen ramen aanwezig zijn;
- Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd;
- Er zijn 16 openbare parkeerplaatsen en 2 aanvullende parkeerplaatsen bestemd voor de reddingsbrigade.

Voor het gebruik van de recreatieappartementen gelden de volgende voorschriften:

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

- Verplichte verhuur via de bedrijfsexploitatie zodra het appartement niet wordt gebruikt door eigenaar;
- De recreatieappartementen zijn uitsluitend bestemd voor verblijfsrecreatie voor kort verblijf, waarbij de verblijfsrecreant elders een hoofdverblijf heeft;
- Een recreatieappartement mag maximaal 89 dagen per jaar privé worden gebruikt door de eigenaar;
- Een recreatieappartement mag maximaal 30 dagen aaneengesloten worden gehuurd door een individuele huurder;
- Betalen van toeristenbelasting en het bijhouden van een nachtregister per recreatieappartement.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer Z22 059772.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 25 januari 2022.

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

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 aan de orde is wanneer afzonderlijk een aanvraag ter zake bij het bevoegd gezag is gedaan.

In casu is door aanvrager op 6 maart 2020 een aanvraag ingediend bij gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland voor soortenbescherming. Op 29 oktober 2020 is deze ontheffing verleend en inmiddels onherroepelijk geworden. Op 27 juni 2022 is een aanvraag ingediend op grond van de Wnb voor het onderdeel gebiedsbescherming. Gelet op het voorgaande haakt de Wnb-toestemming niet aan bij deze procedure.

Op deze aanvraag is door het college de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing verklaard. Die toepassing is mogelijk nu het aangevraagde besluit valt binnen de op basis van artikel 3.30 Wro, eerste lid, door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.⁴ De toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro heeft gevolgen voor de publicatie en procedure van deze

⁴ Gmb-2020-181732.

omgevingsvergunning. Over de gevolgen van toepassing van deze regeling is de aanvrager geïnformeerd.

Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitrit (art. 2.18 van de Wabo in samenhang gelezen met art. 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV)). Gelet op de zojuist beschreven coördinatieregeling is deze omgevingsvergunning aldus voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁵ 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 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

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “Parkeren” van toepassing. De aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan parkeren, omdat het bouwplan voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.

Ter plaatse is het bestemmingsplan “Bergen aan Zee” van toepassing, met de bestemmingen enkelbestemming ‘Horeca’, met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waterstaat – Waterkering’.

De activiteit is in strijd met deze voorschriften, omdat de vervangende nieuwbouw het vigerende bouwvlak en de goot- en bouwhoogte overschrijdt. Ter plaatse geldt namelijk gedeeltelijk een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 13 meter ten opzichte van het peil (+5,5 m t.o.v. NAP) en gedeeltelijk een maximum bouwhoogte van 4 meter ten opzichte van het peil. De beoogde goot- en bouwhoogte zullen respectievelijk maximaal 11,5 en 14,5 meter ten opzichte van het peil bedragen. Dit is overeenkomstig met de nieuwbouw ter plaatse van Nieuw Eyssenstein Appartementen en de omliggende bebouwing langs de Jacob Kalffweg.

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; deze aanvraag valt binnen de door

⁵ Artikel 3.10 van de Wabo

samenhang gelezen met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.⁶

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 14 februari 2023 met Plan identificatie NL.IMRO.0373.OVVanHasseltweg7-C001. 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 art. 5.20 Bor.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder parkeernormen, diverse milieuaspecten en de diverse (omgevings)belangen die spelen bij de ontwikkeling. Al deze aspecten heeft het college gewogen en geoordeeld dat, zo volgt ook uit de ruimtelijke onderbouwing, dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

⁶ Gmb-2020-181732.

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 september 2022 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vijf zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een ruimtelijke aanpassing van het bouwplan zelf. De Nota zienswijzen van februari 2023 zoals opgenomen in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van dit besluit.

De zienswijze gaven aanleiding om voorschriften aan de vergunning te verbinden en de ruimtelijke onderbouwing aan te passen en aan te vullen. Een overzicht hiervan is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van zienswijzen.

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.

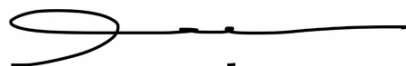
Conclusie

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

Hoogachtend,
namens het college van Bergen



mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris



L.Hj. Voskuil
burgemeester

Wilt u een reactie geven op het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst te mailen naar info@bergen-nh.nl. We nemen dan contact met u op en nemen dan samen met u het besluit door.

Wilt u na dit gesprek alsnog beroep instellen tegen het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzagelegging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan: uw naam en adres, uw handtekening, de datum van uw beroepschrift, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient en de reden van uw beroep.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift bij de Afdeling in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u, dan kunt u de voorzieningenrechter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. Het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen als u binnen de termijn een beroepschrift heeft ingediend.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening moet u wel griffierecht betalen. Van de beroepsinstantie hoort u hoeveel dit is en hoe u dit moet betalen.

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 sloophmelding) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het Burgerlijk wetboek of de Wet natuurbescherming) op uw activiteit van toepassing zijn.