



gemeente **B E R G E N**

**Nota zienswijzen
behorende bij de
ontwerp omgevingsvergunning met ontwerp VVGB –
26 zorgappartementen - Oude Bergerweg 2 in
Bergen (Zuilenhof) -
WABO2100753**

27 januari 2025

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Aanpassingen in de besluiten**

1. Inleiding

Op 6 april 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 26 zorgappartementen op het adres Oude Bergerweg 2 in Bergen. Op het perceel is in de bestaande situatie een monumentale villa aanwezig: het rijksmonument 'Zuilenhof'. In 1884 is de herberg verbouwd tot een woonhuis, hetgeen ook de huidige bestemming is.

Met de aanvraag omgevingsvergunning beoogt de initiatiefnemer 26 zorgappartementen te ontwikkelen binnen zowel de bestaande monumentale villa, als binnen een nieuw te realiseren aanbouw. Voor de te realiseren zorgappartementen geldt dat alle bewoners een zorgindicatie hebben. De zorgindicatie is veelal een VPT5 of VTP6, waarmee ook in een verpleeghuis verbleven kan worden. Per bewoner zal een zorgplan worden opgesteld en op de locatie is 24-uur zorg aanwezig. Bewoners betalen zelf voor de huisvesting en daarmee verschilt het voorgenomen initiatief van een regulier verpleeghuis (gefinancierd door de overheid in combinatie met een hoge eigen bijdrage). De zorgvilla beschikt daarnaast over een ruime keuze aan faciliteiten. Tevens zullen verscheidene voorzieningen binnen de zorgvilla worden gerealiseerd zoals fysiotherapie, een eetzaal met keuken, een spreekkamer en vergaderruimte. Voor alle appartementen geldt dat er een zorgpost is die 24 uur per dag bemand is.

De zorgwoningen hebben vanwege de 24 uurszorg, de zorgindicatie van de bewoners en de interne faciliteiten een maatschappelijke functie en zijn zowel in strijd met de woonbestemming als met de bouwregels in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid. Daarnaast wordt aan een rijksmonument gebouwd, waarvoor in een later stadium samen met de bouwactiviteit een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Op de afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan dateert van voor 1 januari 2024 (te weten 6 april 2021). Om deze reden is het recht van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. De procedure ten aanzien van de besluitvorming over de aanvraag vindt daarom conform het oude recht plaats (Wabo).

Vanaf 9 september 2024 tot en met 21 oktober 2024 hebben de volgende ontwerpbesluiten met bijbehorende stukken ter inzage gelegen:

- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
- Het ontwerp 'Verklaringen Van Geen Bedenkingen (VVGB)' van de raad;

In totaal hebben 53 personen of instanties een zienswijze ingediend. Hiervan heeft een groep van 31 personen een (nagenoeg) identieke zienswijze ingediend. Hierbij wordt opgemerkt dat een persoonlijke toevoeging aan de identieke zienswijze alleen als 'uniek' is aangemerkt, indien het een nieuw inhoudelijk aspect betreft dat nog geen onderdeel uitmaakt van de identieke zienswijze. Deze identieke zienswijzen worden gezamenlijk behandeld in hoofdstuk 2A.

Een groep van vijf personen heeft eveneens een identieke zienswijze ingediend. Deze zienswijzen worden in hoofdstuk 2B behandeld. De overige unieke zienswijzen komen in hoofdstuk 2C aan bod. Voor alle zienswijzen geldt dat de raad deze beoordeelt in het kader van het besluit omtrent een Verklaring Van Geen Bedenkingen.

In het hierna volgende hoofdstuk worden de zienswijzen zakelijk weergegeven en van een reactie voorzien. Aangezien in een aantal zienswijzen dezelfde gronden als onder hoofdstuk 2A worden aangevoerd, wordt in de beantwoording ook hiernaar verwezen.

In hoofdstuk 3 worden eventuele ambtshalve aanpassingen of aanpassingen op geleide van de zienswijzen vermeld.

2. Beantwoording zienswijzen

A. Zienswijzen nr. 1 t/m 31 – identieke zienswijzen

1. Verlies van het monumentale karakter en groen

Beantwoording

De huidige aanvraag omgevingsvergunning ziet uitsluitend op het afwijken van het bestemmingsplan. Hoewel de formele toetsing van het (rijks) monumentale karakter pas bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan de orde komt, is het initiatief – in verband met de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief – in een vroeg stadium al wel voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In het positieve advies is het volgende overwogen:

“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.”

Uit dit advies blijkt dat de monumentale status geen belemmering vormt om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. In de aanvraag omgevingsvergunning ‘bouwactiviteit’ zal de nadere uitwerking door de RCE worden getoetst. Naast het feit dat de

monumentale waarden gewaarborgd blijven, zullen deze met de verbouwing in ere worden hersteld.

De aanvrager heeft het bouwplan zodanig op het perceel gesitueerd, waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen. Op aangeven van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) heeft de aanvrager een onafhankelijke deskundige ingeschakeld om de aanwezige bomen te inventariseren. Op basis hiervan is geconcludeerd dat 8 van de 23 te handhaven bomen ten behoeve van het oorspronkelijke ontwerp moesten worden gekapt, waaronder 3 waardevolle beuken. Vervolgens is het bouwplan zodanig gewijzigd dat deze 3 beuken alsnog kunnen worden gespaard. De welstandscommissie is tevens op hoofdlijnen akkoord met het bouwplan.

De kapaanvraag zal in de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nader worden beoordeeld. Het bouwplan houdt in ruime mate rekening met het aanwezige groen. Daarnaast worden de gevels van het monument met groen bekleed en zal een landschapsarchitect de tuinrichting in een vervolgstadium nader uitwerken. In het stedenbouwkundig plan d.d. 9 juli 2023 wordt het aspect 'groen' gemotiveerd en in beeld gebracht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

2. Toename van verkeersdruk en parkeerproblemen

Beantwoording

In hoofdstuk 4.12 van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) is uitvoerig ingegaan op de verkeers- en parkeersituatie ten gevolge van het bouwplan.

Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een 'worst-case' scenario (de functie 'wonen-serviceflat'). Op basis van de hiervoor geldende CROW normen bedraagt de totale verkeersgeneratie minimaal 55 en maximaal 70 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting aan het Boendermakerhof. De verwachting is echter dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie lager is, daar de voorgenomen ontwikkeling niet een-op-een te vergelijken is met de verkeersgeneratie voor een serviceflat. Hoewel het logischerwijs op de weg drukker wordt is hiermee aangetoond dat deze minimale toename verkeerskundig acceptabel en niet problematisch is. In het worst-case scenario bedraagt de verkeersgeneratie in het drukste spitsuur gemiddeld 8 verkeersbewegingen per 60 minuten. Deze toename is in de praktijk nauwelijks waarneembaar en gaat op in het huidige verkeersbeeld. Daarmee zijn geen nieuwe verkeerskundige knelpunten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Gezien de vorm van het perceel en de aansluitende infrastructuur is de door de initiatiefnemer beoogde ontsluiting via het Boendermakerhof een logische keuze. Voor een

deel van het verkeer naar deze zuidelijke locatie wordt het bovendien aantrekkelijker om via de iets rustigere Oude Bergerweg te komen in plaats van via de drukker Oosterweg.

Voor de parkeersituatie geldt het volgende. De gemeente Bergen heeft op 15 mei 2020 de Nota Parkeernormen 2020 vastgesteld. Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze nota te voldoen door voldoende parkeerplaatsen bij voorkeur op eigen terrein te realiseren. De gemeente Bergen maakt in deze nota onderscheid tussen verschillende functies. Het kan voorkomen dat voor een te realiseren functie geen parkeernorm is opgenomen. In dat geval dient de parkeernorm te worden gehanteerd die geldt voor de meest vergelijkbare functie. In de onderhavige situatie is van een vergelijkbare parkeernorm geen sprake: het initiatief valt – voor wat betreft de kenmerken van het initiatief – tussen de functiegroepen ‘serviceflat’ en ‘verpleeghuis’ in. Het bouwplan ‘Zuilenhof’ betreft een verpleeg- en verzorgingstehuis voor mensen met een zorgindicatie (veelal VPT5 en VPT6). Dit houdt in dat deze bewoners lichamelijk of geestelijk ernstig ziek zijn. Voor de functiegroep ‘verpleeghuis’ geldt een norm van 0,6 per wooneenheid.

Echter, gelet op het feit dat de gezonde partner in beginsel ook de mogelijkheid heeft om bij de zorgbehoevende in te wonen, is vanuit de gemeente gesteld dat de norm voor de functiegroep ‘verpleeghuis’ in dit specifieke geval niet helemaal passend is (mogelijk te laag). Een norm van 1,2 voor een serviceflat/ woonfunctie is daarentegen veel te ruim en zeker niet passend, gezien de hoge zorgindicatie en de beperkte mate van zelfstandigheid van de oudere bewoners. De norm voor een verpleeghuis bedraagt 0,6 parkeerplaatsen per woning/kamer. Het wordt derhalve passend geacht om een norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning te hanteren voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van een tweetal referentieprojecten in Heiloo, waaruit blijkt dat het aantal inwonende gezonde partners en het autobezit in de praktijk vrij laag is, wordt ervoor gekozen om eerst het aantal parkeerplaatsen op basis van de norm van 0,6 parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en te werken met een monitoringsverplichting. Mocht uit de monitoring blijken dat toch sprake is van parkeeroverlast c.q. een te hoge parkeerdruk, dan dient het volledig aantal parkeerplaatsen op basis van de norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning alsnog te worden aangelegd. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om dit te realiseren. In de omgevingsvergunning en de anterieure overeenkomst zijn hierover bindende voorwaarden opgenomen.

Opgemerkt wordt dat uit de ervaringen met andere locaties van de zorgaanbieder blijkt dat het aantal inwonende ‘gezonde’ partners in verhouding tot het aantal zorgwoningen relatief beperkt is. Op tientallen zorgwoningen gaat het slechts om enkele gezonde partners die permanent bij de zieke partner inwonen. Dit heeft vermoedelijk te maken met het feit dat veel patiënten aan een psychische aandoening zoals dementie lijden en dat het om deze reden voor de gezonde partner niet ideaal is om samen te blijven wonen. Uit de ervaringen blijkt dan ook dat het autobezit zeer laag is gelet op de zware zorgindicatie van de bewoners. Het is dus zeker niet zo dat in alle zorgwoningen echtparen wonen en dat daardoor alle bewoners een auto hebben.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

3. Overlast en verstoring van de leefomgeving

Beantwoording

In de zienswijze wordt niet nader toegelicht voor welke concrete overlast wordt gevreesd. Zoals hiervoor toegelicht zijn verkeers- en parkeeroverlast niet te verwachten. Gelet op de doelgroep, namelijk oudere zorgbehoevenden, worden vanuit de openbare orde en veiligheid ook geen nadelige effecten verwacht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

4. Verminderde privacy

Beantwoording

Het bouwplan bestaat uit twee bouwlagen boven maaiveld met een plat dak tot ongeveer 9 meter. Alle naburige woningen (met uitzondering van de woonblokken aan het Boendermakerhof met een bouwhoogte van 4 en 7 meter) hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. De bouwhoogte komt dan ook vrijwel overeen met deze woningen. Gelet op het feit dat het perceel zeer groen omgeven is met een dichte en hoge groene singel aan de randen van het perceel, is het zicht op en vanuit de toekomstige bebouwing vrij beperkt.

Op de onderstaande kaart is de afstand tussen de geplande nieuwbouw en de omliggende woningen weergegeven.



Uit de bovenstaande kaart blijkt dat de onderlinge afstand met de omliggende woningen niet groter is dan hetgeen in de woonwijk gebruikelijk is. De afstand is in veel gevallen zelfs nog iets groter dan het heersende stedenbouwkundig patroon. Ook worden er geen balkons of veranda's met zicht op het naburige erf gerealiseerd, welke binnen 2 meter van de erfgrans van naburige percelen zijn gelegen. Er is dan ook geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Tot slot dient in ogenschouw te worden genomen dat het een perceel met zeer veel groen betreft en dat dit in het nieuwe inrichtingsplan ook het geval zal zijn. Dit heeft tot gevolg dat het zicht op en vanaf het perceel wordt beperkt en er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en het woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

5. Geen maatschappelijk project met oog op de buurt

Beantwoording

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een zorgvilla bestaande uit 26 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten. De gemeente Bergen kent een vergrijzende bevolking. De realisatie van dit initiatief draagt eraan bij dat zorgbehoevende ouderen (echtparen) langer zelfstandig en eventueel bij elkaar kunnen blijven wonen.

Door het realiseren van de zorgwoningen komen reguliere woningen vrij op de woningmarkt waardoor de doorstroming wordt bevorderd. De initiatiefnemer heeft aangegeven zich ervoor te zullen inspannen om inwoners van de gemeente Bergen voorrang te verlenen voor de zorgwoningen. Er wordt dan ook voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

6. Beperkte communicatie en participatie

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen middels drie informatiebijeenkomsten voor de omgeving. Aandachtspunten zoals het behoud van zoveel mogelijk groen en het parkeren zijn hierin besproken. De invulling van de informatiebijeenkomsten en hetgeen daar is besproken is voor rekening van de initiatiefnemer en de aanwezigen. De gemeente staat hier buiten en heeft slechts een faciliterende rol indien dit gewenst is. Van belang is dat participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden en in dit geval is dat via informatiebijeenkomsten gegaan. In de goede ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.2.1 toegelicht wat met de opbrengst van de informatiebijeenkomsten is gedaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

B. Zienswijzen nr. 32 t/m 36 – identieke zienswijzen

1. Belofte participatie omwonenden wordt niet nagekomen

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen middels drie informatiebijeenkomsten voor de omgeving. Aandachtspunten zoals het behoud van zoveel mogelijk groen en het parkeren zijn hierin besproken. De invulling van de informatiebijeenkomsten en hetgeen daar is besproken is voor rekening van de initiatiefnemer en de aanwezigen. De gemeente staat hier buiten en heeft slechts een faciliterende rol indien dit gewenst is. Van belang is dat participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden en in dit geval is dat via informatiebijeenkomsten gegaan. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.2.1 toegelicht wat met de opbrengst van de informatiebijeenkomsten is gedaan.

Of er tussen de initiatiefnemer en omwonenden nu wel of geen afspraken zijn gemaakt over het informeren van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit is voor de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag niet relevant. De gemeente heeft de ter visie legging van de ontwerpbesluiten gepubliceerd in het gemeenteblad en het huis-aan-huisblad, zodat een ieder hiervan tijdig op de hoogte kon zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

2. De parkeernorm is veel te laag voor de beoogde ontwikkeling

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder A2, waarin een uiteenzetting is gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Hieruit blijkt dat in de parkeermonitoring reeds rekening is gehouden met een hogere parkeernorm (namelijk 0,9) dan de 0,6 welke voor een verpleeghuis geldt. Aanvullend wordt opgemerkt dat binnen de gehanteerde CROW parkeernormen het parkeren van personeel en leveranciers reeds in de normen is verdisconteerd.

De zuidoostelijke hoek van het perceel is zodanig ingericht dat toeleveranciers met bestelbussen eenvoudig het terrein af- en aan kunnen rijden zonder te keren. Er is voldoende gelegenheid om op het terrein te laden en lossen. Door de toeleveranciers zal geen gebruik worden gemaakt van lange en grote vrachtwagens, zoals bijvoorbeeld bij supermarkten gebruikelijk is. De toeleveranciers maken gebruik van kleine vrachtwagens en busjes.

3. Het plan zal tot meer vervoersbewegingen leiden dan in aanvraag staat

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder A2, waarin reeds een uiteenzetting is gegeven over de toename van het aantal vervoersbewegingen. Er is sprake van een relatief geringe toename en verkeerskundig is dit acceptabel. Opgemerkt wordt dat in de berekeningen uitgegaan is van een 'worst-case scenario', namelijk in het geval van een woonfunctie/ serviceflat. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook naar verwachting lager uitvallen, omdat het zorgwoningen betreffen waarin mensen wonen met een ernstige lichamelijke of geestelijke beperking.

4. Het plan zal leiden tot onveilige verkeerssituaties

Beantwoording

Hoewel logischerwijs een toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht (gemiddeld 8 verkeersbewegingen per 60 minuten tijdens het drukste spitsuur), is deze toename niet dusdanig groot waardoor onveilige verkeerssituaties ontstaan. Het betreffen personenauto's en busjes van leveranciers en zeker geen grote vrachtwagens. Het wegennet en de verkeerssituatie in de omgeving kan dit goed verwerken. Er worden tevens voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gewaarborgd.

Door de ontsluiting aan het Boendermakerhof wordt het voor een deel van het verkeer naar deze locatie bovendien aantrekkelijker om via de iets rustigere Oude Bergerweg te komen in plaats van via de drukker Oosterweg. Er is geen reden om aanvullende verkeersmaatregelen te nemen.

5. Monitoring parkeren moet worden aangepast (naast de parkeerdruk moeten ook de verkeersbewegingen worden gemonitord)

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft middels landelijk erkende CROW kengetallen voldoende aangetoond dat de toename van het aantal verkeersbewegingen relatief beperkt is. Er is dan ook geen aanleiding om dit te monitoren.

De parkeerdruk metingen gaan over een totale periode van ongeveer 15 maanden na ingebruikname. Deze periode is voldoende om eventuele parkeerproblemen te openbaren en tijdig maatregelen te nemen conform de afspraken inzake monitoring. Volgens de zorgaanbieder is er gelet op de andere locaties een grote behoefte aan deze zorgwoningen en zijn de appartementen gezien de andere locaties binnen 8 tot 11 maanden verhuurd.

Een omtrek van 50 meter als monitoringsgebied is redelijk aangezien dit ongeveer de maximale afstand is die men bereid is om te lopen, zeker gelet op het feit dat het in veel

gevallen om ouderen gaat die veelal slecht ter been zijn. Indien ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling parkeerproblemen ontstaan, dan zal dit zich dichtbij de ontwikkeling (binnen 50 meter) het snelst openbaren. Een uitbreiding van het monitoringsgebied is dan ook niet noodzakelijk.

Indien uit de monitoring blijkt dat extra parkeerplaatsen nodig zijn dan zullen deze op eigen terrein van de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Er zullen dan 8 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarmee het totale aantal van 16 naar 24 wordt verhoogd (parkeernorm van 0,9). De initiatiefnemer heeft middels een nieuwe plattegrondtekening aangetoond dat de 24 parkeerplaatsen op eigen terrein op nadere uitwerking realiseerbaar zijn zonder extra bomen te hoeven kappen.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van de besluiten.

C. Zienswijzen nr. 37 t/m 53

Nr. 37

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast geeft de indiener aan dat financieel laagdrempelige woningbouw passender is.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A. De aanvrager bepaalt welk bouwplan wordt aangevraagd. De gemeente kan alleen beoordelen of het aangevraagde aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Overigens zorgt dit bouwplan voor een doorstroming op de woningmarkt, omdat de bewoners van de zorgwoningen een woning achterlaten. De initiatiefnemer heeft tevens aangegeven zich te zullen inspannen om inwoners uit de gemeente Bergen voorrang te verlenen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 38

De Indieners stellen het volgende:

- a. Het monumentale karakter van het Zuilenhof wordt aangetast;
- b. De tuin zal plaatsmaken voor bebouwing en voor natuurbehoud is te weinig aandacht;
- c. De parkeersituatie en verkeersveiligheid in de omgeving wordt nadelig beïnvloed;
- d. Het maatschappelijk doel ontbreekt;
- e. Er zal bouwoverlast ontstaan.

Beantwoording

Ad. a.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A1.

Ad. b.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A1.

Ad. c.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2.

Ad.d.

De aanvrager bepaalt welk bouwplan wordt aangevraagd. De gemeente kan alleen beoordelen of het aangevraagde aan 'een goede ruimtelijke ordening' voldoet. Het initiatief past binnen de vergrijzende gemeente Bergen met een bijbehorende zorgvraag van deze doelgroep. Overigens zorgt dit bouwplan voor een doorstroming op de woningmarkt, omdat de bewoners van de zorgwoningen een woning achterlaten. De initiatiefnemer heeft tevens aangegeven zich te zullen inspannen om inwoners uit de gemeente Bergen voorrang te verlenen.

Ad. e.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal de initiatiefnemer een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) moeten overleggen. In het plan staat beschreven hoe de eventuele bouwoverlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt is. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden in relatie tot geluid en trillingen tijdens de bouwwerkzaamheden. Hieraan dient te worden voldaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 39

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast stelt de indiener het volgende:

Op het Boendermakerhof komt de bereikbaarheid verder in het geding door de verhoogde parkeerdruk. Daarnaast ontstaan op de Oude Bergerweg verkeersonveilige situaties.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A. Benadrukt wordt dat voor de zorgwoningen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en dat dit gemonitord wordt. Indien nodig dan zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid van 16 naar 24.

Hoewel logischerwijs een toename van het aantal verkeersbewegingen wordt verwacht (gemiddeld 8 auto's per 60 minuten tijdens het drukste spitsuur), is deze toename niet dusdanig groot waardoor onveilige verkeerssituaties ontstaan. Het betreffen personenauto's en busjes van leveranciers en zeker geen grote vrachtwagens. Het wegennet en de verkeerssituatie in de omgeving kan dit goed verwerken. Er worden tevens voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gewaarborgd.

Door de ontsluiting aan het Boendermakerhof wordt het voor een deel van het verkeer naar deze locatie bovendien aantrekkelijker om via de iets rustigere Oude Bergerweg te komen in plaats van via de drukker Oosterweg. Er is geen reden om aanvullende verkeersmaatregelen te nemen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 40

Indiener stelt het volgende:

- a. In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning staat dat met de uitvoering van de werkzaamheden kan worden begonnen, terwijl uit het welstandsadvies blijkt dat het bouwplan op nadere uitwerking nog getoetst moet worden;
- b. Het betreft een massief gebouw dat geen relatie heeft met de omgeving. De landschappelijke inpassing is onvoldoende gewaarborgd;
- c. De voorschriften ten aanzien van de monitoring van de parkeerdruk zijn niet eenduidig, voor discussie vatbaar en niet transparant;
- d. Een mogelijke opschaling van het aantal parkeerplaatsen is niet landschappelijk ingepast;
- e. Het is onduidelijk hoe de opbrengst uit de informatiebijeenkomsten zijn verwerkt in het bouwplan.

Beantwoording

Ad. a.

Deze passage betreft een standaard tekst in te verlenen omgevingsvergunning. In dit geval betreft de aanvraag uitsluitend de afwijking van het bestemmingsplan en niet de bouwactiviteit. De indiener stelt dan ook terecht dat deze passage niet in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning had moeten worden opgenomen. Er kan pas worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is verleend. Dit wordt in het definitieve besluit daarom aangepast.

Ad. b.

De aanvrager heeft het bouwplan zodanig op het perceel gesitueerd, waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen. Op aangeven van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) heeft de aanvrager een onafhankelijke deskundige ingeschakeld om de aanwezige bomen te inventariseren. Op basis hiervan is geconcludeerd dat 8 van de 23 te handhaven bomen ten behoeve van het oorspronkelijke ontwerp moesten worden gekapt, waaronder 3 waardevolle beuken. Vervolgens is het bouwplan zodanig gewijzigd dat deze 3 beuken alsnog kunnen worden gespaard.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt het bouwplan op zichzelf en in relatie met de omgeving. Na diverse overleggen is het bouwplan (onder voorbehoud van een nadere uitwerking) op hoofdlijnen akkoord bevonden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal de commissie de uitwerking meenemen in haar beoordeling. Hiermee is de landschappelijke inpassing gewaarborgd. Een deskundige landschapsarchitect zal de uitwerking verder verzorgen.

Ad c.

De voorschriften ten aanzien van de parkeermonitoring zijn concreet en voldoende eenduidig. Een deskundig verkeersbureau zal het onderzoek op een transparante wijze uitvoeren, waarna de gemeente de resultaten zal beoordelen.

Ad d.

De initiatiefnemer heeft middels een nieuwe tekening aangetoond dat het eventueel opschalen naar 24 parkeerplaatsen mogelijk is zonder dat de landschappelijke inpassing in het geding komt.

Ad e.

Uit de verslagen van de informatiebijeenkomsten blijkt dat o.a. het parkeren, het behoud van groen en de omvang van het gebouw aan de orde zijn gekomen. Aan met name deze aspecten is in de aanvraag en de beoordeling de nodige aandacht besteed.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De volgende zin in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt verwijderd:

“U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken...”

Nr. 41

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast stelt de indiener dat het kruispunt op de hoek van het Zuilenhof nog verkeersonveiliger wordt. Het parkeerprobleem voor bewoners zal alleen maar groter worden en er wordt overlast verwacht van de verlichting op het terrein.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A. Onder A2 wordt uitvoerig ingegaan op de verkeersveiligheid en de parkeersituatie. Er worden ten aanzien hiervan geen onacceptabele nadelige effecten verwacht. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de zorgwoningen onacceptabele lichthinder tot gevolg zullen hebben. Eventuele lichthinder zal tevens door de dichte begroeiing op het perceel worden geminimaliseerd. De initiatiefnemer is gehouden om eventuele lichthinder op de omgeving te voorkomen en is ook gehouden om zo nodig maatregelen hiervoor te treffen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 42 Stichting Behoud Bouwkunst Bergen

Indiener stelt de volgende nadelige effecten ten gevolge van het bouwplan:

- a. Effect op het rijksmonument;
- b. Effect op de toegepaste parkeernorm;
- c. Effect nieuwbouw op dorpsniveau (verkeersdrukke en dorpsschaal);
- d. Effecten op het grondwater;
- e. Effect op het participatieproces.

Beantwoording

Ad. a.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A1. Tevens wordt opgemerkt dat tijdens de overleggen met de RCE het transparante verbindingsstuk met de nieuwbouw een bijzonder aandachtspunt was en op diens goedkeuring kan rekenen.

Ad. b.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2. Het feit blijft dat het initiatief een verpleeg- en verzorgingshuis betreft, waarvoor op grond van het vastgestelde parkeerbeleid een parkeernorm van 0,6 per zorgwoning geldt. Overigens is voor twee soortgelijke zorginstellingen in een andere BUCH-gemeente (Heiloo) eveneens de parkeernorm van 0,6 aangehouden. Echter, gelet op de omstandigheid dat de gezonde partner eventueel ook in de zorgwoning kan verblijven is er maatwerk geleverd middels de monitoringsvoorwaarden en het eventueel opschalen naar een parkeernorm van 0,9. Hiermee wordt recht gedaan aan de doelstellingen van het parkeerbeleid, namelijk het tegengaan van extra parkeeroverlast in de openbare ruimte ten gevolge van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De twee plattegrondtekeningen gaan uit van 16 (0,6) en 24 parkeerplaatsen (0,9). Het parkeerbeleid houdt geen rekening met de eventuele nabijheid van een station, maar gaat uit van het centrum, de schil en de rest van de bebouwde kom.

De aanvrager heeft een nieuwe tekening ingediend waarbij de 24 parkeerplaatsen zodanig ingetekend zijn dat de beuk ten zuiden behouden kan blijven. Er is op het perceel voldoende ruimte om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren. Alle parkeerplaatsen op het perceel zijn bedoeld voor de bewoners, bezoekers en het personeel van het zorgcomplex. Het laden en lossen door toeleveranciers gebeurt op de inrit en niet op de parkeerplaatsen.

Ad. c.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2. Hierin wordt toegelicht dat er sprake is van een relatief geringe toename van het aantal verkeersbewegingen en dat dit verkeerskundig acceptabel is. Opgemerkt wordt dat in de berekeningen uitgegaan is van een 'worst-case scenario', namelijk in het geval van een woonfunctie/ serviceflat. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook naar verwachting lager uitvallen, omdat het zorgwoningen betreffen waarin mensen wonen met een ernstige lichamelijke of geestelijke beperking.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) beoordeelt het bouwplan op zichzelf en in relatie met de omgeving. Na diverse overleggen is het bouwplan onder voorbehoud van een nadere uitwerking op hoofdlijnen akkoord bevonden. Het gebouw is dan ook passend in de omgeving en doet geen afbreuk aan de dorpsschaal.

Ad. d.

Naar aanleiding van de zienswijze is door BOOT een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek volgt dat het te realiseren souterrain in principe een obstakel in de ondergrond vormt, waardoor het grondwater niet door kan stromen. Daarbij zijn de volgende zaken relevant:

- Het souterrain vormt een blokkade en heeft mogelijk een negatieve invloed op de grondwaterstroming;
- De ondergrond rondom het souterrain is relatief goed doorlatend (k-waarde waarschijnlijk > 5 m/dag). Het grondwater kan relatief goed om het souterrain en onder het souterrain stromen en zo zijn weg vervolgen;
- Het souterrain is circa 40 m breed, haaks op de grondwaterstroming, in het gehele geohydrologische systeem is dit relatief smal;
- De ingeschatte GHG ligt 1,3 m-mv. Zowel in de huidige als toekomstige situatie (bij realisatie van het souterrain) wordt geen risico op grondwateroverlast verwacht.

Gelet op voorgaande wordt door BOOT geconcludeerd dat de effecten van het souterrain op het grondwater beperkt zijn. Op het gebied van grondwaterstanden en -stroming worden geen negatieve effecten verwacht.

Het onderzoek van BOOT is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Ad. e.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A6. Het participatiebeleid schrijft niet voor dat de initiatiefnemer een Ruimtelijk Programma Van Eisen dient op te stellen, waarover maatschappelijk overleg moet plaatsvinden. De gemeente kan de initiatiefnemer op grond van de participatieverordening geen verplichting opleggen over de wijze waarop participatie wordt toegepast.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 43

Indiener stelt het volgende:

- a. Met de toename van het aantal parkeerplaatsen neemt de verkeersdruk ook toe;
- b. Het personeel zal niet alleen maar lopend of met de fiets komen, maar met doorgaans met de auto;
- c. Het monitoringsgebied van 50 meter gebiedsometrek dient te worden aangepast naar specifiek te benoemen gebieden;
- d. Tijdens de bouw worden verkeersproblemen verwacht;
- e. Het groene en monumentale karakter van het Zuilenhof wordt aangetast.

Beantwoording

Ad. a.

In hoofdstuk 4.12 van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) is uitvoerig ingegaan op de verkeers- en parkeersituatie ten gevolge van het bouwplan.

Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een 'worst-case' scenario (wonen/ serviceflat).). In zoverre neemt de verkeersdruk dus niet toe als gevolg van het toevoegen van parkeerplaatsen. Op basis van de hiervoor geldende CROW normen bedraagt de totale verkeersgeneratie minimaal 55 en maximaal 70 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting. De verwachting is echter dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie lager is, daar de voorgenomen ontwikkeling niet een-op-een te vergelijken is met de verkeersgeneratie voor een serviceflat. Hoewel het logischerwijs op de weg drukker wordt is hiermee aangetoond dat deze minimale toename verkeerskundig acceptabel en niet problematisch is.

Gezien de vorm van het perceel en de aansluitende infrastructuur is de door de initiatiefnemer voorgestelde ontsluiting aan het Boendermakerhof een logische keuze. Voor een deel van het verkeer naar deze locatie wordt het bovendien aantrekkelijker om via de iets rustigere Oude Bergerweg te komen in plaats van via de drukker Oosterweg.

Ad. b.

Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd volgens het parkeerbeleid van de gemeente. Hierbij is gebruik gemaakt van landelijke CROW kengetallen. Binnen de gehanteerde parkeernormen is het parkeren van personeel en leveranciers reeds verdisconteerd.

Ad. c.

Het stellen van een gebiedsonttrek van 50 meter als monitoringsgebied is redelijk aangezien dit ongeveer de maximale afstand is welke men bereid is om te lopen, zeker gelet op het feit dat het in veel gevallen om ouderen gaat die veelal slecht ter been zijn. Het is daarom niet nodig om specifieke gebieden te benoemen. Indien ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling parkeerproblemen ontstaan, dan zal dit zich dichtbij de ontwikkeling het snelst openbaren. Een uitbreiding van het monitoringsgebied is dan ook niet noodzakelijk.

Ad. d.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit zal de initiatiefnemer een BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) moeten overleggen. In het plan staat beschreven hoe de eventuele bouwoverlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt is.

Ad. e.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A1.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 44 Arag Rechtsbijstand namens XXX

Indiener stelt het volgende:

- a. Uit het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan worden afgeleid dat de bouwactiviteit ook is aangevraagd. Nu dit het geval is, had ook de onlosmakelijke activiteit van het wijzigen van een monument in één keer moeten worden aangevraagd. Dit is niet gebeurd. Het is onduidelijk of er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor zowel het afwijken van de gebruiksregels, als voor het afwijken van de bouwregels;
- b. De Omgevingswet is mogelijk van toepassing op de aanvraag;
- c. Het participatieproces is onzorgvuldig doorlopen. De informatiebijeenkomsten boden nauwelijks ruimte voor inhoudelijke vragen of discussie en voor veel omwonenden bevatte de ingebrachte stukken weinig informatie;
- d. Een kenbare belangenafweging ontbreekt. Belangen zoals privacy, uitzicht, waardevermindering, verkeersdrukte worden niet afgezet tegen de belangen van de aanvrager;
- e. Een plat dak is niet passend aangezien in de omgeving schuine daken aanwezig zijn;
- f. Onduidelijk is hoeveel bomen er precies worden behouden dan wel geplant worden. Dit moet worden gespecificeerd, zodat hier een duidelijke toetsing op mogelijk is;
- g. Er is in de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening gehouden met aanwezigheidspercentages;
- h. Er is onvoldoende gemotiveerd waarom in eerste instantie de parkeernorm van 0,6 is aangehouden en vervolgens op basis van een monitorverplichting de parkeernorm van 0,9;
- i. Onduidelijk is of er aan de stikstofregelgeving wordt voldaan;
- j. Uit nergens blijkt dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het bouwplan heeft beoordeeld.

Ad. a.

Uit het aanvraagformulier blijkt duidelijk dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor uitsluitend het 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan). Dit betreft dan ook een aanvraag voor zowel het afwijken van de gebruiksregels, als voor het afwijken van de bouwregels uit het bestemmingsplan. De aanvraag voor de bouwactiviteit met daarin de bouwtechnische toets (welstand en bouwbesluit) wordt in een later stadium aangevraagd evenals de activiteiten van het wijzigen van een monument en het kappen van bomen.

In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is het volgende opgenomen:

“U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken...”.

Deze passage betreft een standaard tekst in verleende omgevingsvergunningen. In dit geval betreft de aanvraag uitsluitend de afwijking van het bestemmingsplan en niet de bouwactiviteit. De indiener stelt dan ook terecht dat deze passage tot onduidelijkheid leidt. Er kan pas worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verleend is. Het definitieve besluit wordt hier dan ook op aangepast.

Ad. b.

De aanvraag omgevingsvergunning is op 6 april 2021 ingediend. De Omgevingswet is hierna op 1 januari 2024 in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet is de Wabo van toepassing en niet de Omgevingswet.

Ad. c.

In paragraaf 5.2.1. van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing wordt ingegaan op het aspect ‘participatie’. Hierin is toegelicht wat met de opbrengst van de informatiebijeenkomsten is gedaan. De initiatiefnemer heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen middels drie informatiebijeenkomsten voor de omgeving. Aandachtspunten zoals het behoud van zoveel mogelijk groen en het parkeren zijn hierin besproken. De invulling van de informatiebijeenkomsten en hetgeen daar is besproken is voor rekening van de initiatiefnemer en de aanwezigen. De gemeente staat hier buiten en heeft slechts een faciliterende rol indien dit gewenst is. Van belang is dat participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden en in dit geval is dat via informatiebijeenkomsten gegaan.

Ad. d.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2 en A4. Hierin is gemotiveerd dat er geen sprake is van een onevenredige belangenschending in de directe omgeving.

Ad. e.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) beoordeelt het bouwplan op zichzelf en in relatie met de omgeving. Na diverse overleggen is het bouwplan onder voorbehoud van een nadere uitwerking op hoofdlijnen akkoord bevonden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het platte dak niet detoneert met de omgeving.

Ad. f.

Hoewel de huidige aanvraag omgevingsvergunning geen betrekking heeft op de nog aan te vragen activiteit voor de bomenkap, is vanaf het begin van de planvorming rekening gehouden met de aanwezige (waardevolle) bomen.

De aanvrager heeft het bouwplan zodanig op het perceel gesitueerd, waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen. Op aangeven van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) heeft de aanvrager een onafhankelijke deskundige ingeschakeld om de aanwezige bomen te inventariseren. Op basis hiervan is geconcludeerd dat 8 van de 23 te handhaven bomen ten behoeve van het oorspronkelijke ontwerp moesten worden gekapt, waaronder 3 waardevolle beuken. Vervolgens is het bouwplan zodanig gewijzigd dat deze 3 beuken alsnog kunnen worden gespaard.

De kapaanvraag zal in een aanvullend aan te vragen omgevingsvergunning nader worden beoordeeld. Het bouwplan houdt in ruime mate rekening met het aanwezige groen. Daarnaast worden de gevels van het monument met groen beled en zal een landschapsarchitect de tuinrichting in een vervolgstadium nader uitwerken. In het stedenbouwkundig plan wordt het aspect 'groen' gemotiveerd en in beeld gebracht.

Ad. g.

Het parkeren van personeel en leveranciers is reeds binnen de gehanteerde CROW parkeernormen (die leidend zijn voor de gemeentelijke parkeernormen) verdisconteerd. Het hanteren van aanwezigheidspercentages is alleen aan de orde in situaties waarin sprake is van dubbelgebruik of het salderen met de bestaande situatie in de openbare ruimte, waardoor de te hanteren parkeernorm mogelijk lager kan uitvallen. In dit geval is hier geen sprake van. De maximale parkeernorm van 0,6 voor een verpleeg- en verzorgingstehuis is gehanteerd met een eventuele uitbreiding naar 0,9 na monitoring. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Ad. h.

Het bouwplan 'Zuilenhof' betreft een verpleeg- en verzorgingstehuis voor mensen met een zorgindicatie ("veelal VPT5 en VPT6"). Dit houdt in dat deze bewoners ernstig lichamelijk of geestelijk ziek zijn. Hiervoor geldt een norm van 0.6 per wooneenheid. Feit blijft dat er sprake is van een verpleeg- en verzorgingstehuis en om deze reden wordt in eerste instantie de hiervoor geldende norm van 0,6 gehanteerd zoals gebruikelijk is.

Echter, gelet op het feit dat de gezonde partner ook de mogelijkheid heeft om bij de zorgbehoevende in te wonen, is vanuit de gemeente gesteld dat deze norm in dit specifieke geval niet helemaal passend is (mogelijk te laag). Een norm van 1,2 voor een serviceflat/ woonfunctie is daarentegen veel te ruim en zeker niet passend, gezien de hoge zorgindicatie van de bewoners en de (beperkte) mate van zelfstandigheid. Deze norm bedraagt immers 1,2 parkeerplaats per woning. De norm voor een verpleeghuis betreft 0,6 parkeerplaatsen per woning/kamer. Het wordt derhalve gerechtvaardigd geacht om een norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning te hanteren voor de voorgenomen ontwikkeling en na monitoring eventueel af te dwingen.

Op basis van een tweetal referentieprojecten in Heiloo, waaruit blijkt dat het aantal inwonende gezonde partners en het autobezit in de praktijk vrij laag is, wordt ervoor gekozen om eerst het aantal parkeerplaatsen op basis van de norm van 0,6 parkeerplaatsen op eigen

terrein aan te leggen en te werken met een monitoringsverplichting. Mocht uit de monitoring blijken dat toch sprake is van parkeeroverlast c.q. een te hoge parkeerdruk, dan dient het volledig aantal parkeerplaatsen op basis van de norm van 0,9 parkeerplaatsen per woning aangelegd te worden. In de omgevingsvergunning en de anterieure overeenkomst worden hierover bindende voorwaarden opgenomen.

Ad. i.

In het rapport van Van der Goes & Groot is uitvoerig ingegaan op de stikstofberekening in relatie tot de Wet natuurbescherming. Hieruit blijkt dat dit geen belemmering vormt voor het bouwplan. De omgevingsdienst heeft de Aeriusberekening beoordeeld en akkoord bevonden.

Ad. j.

De huidige aanvraag omgevingsvergunning ziet uitsluitend op het afwijken van het bestemmingsplan. Hoewel de impact op het (rijks) monumentale karakter pas bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan de orde komt, is het initiatief – in verband met de uitvoerbaarheid – in een vroeg stadium al wel voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). In het positieve advies wordt het volgende overwogen:

“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.”

Uit dit advies blijkt dat de monumentale status geen belemmering vormt om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. In de aanvraag omgevingsvergunning ‘bouwactiviteit’ zal de nadere uitwerking door de RCE worden getoetst. Naast het feit dat de monumentale waarden gewaarborgd blijven, zullen deze met de verbouwing in ere worden hersteld. De welstandscommissie is tevens op hoofdlijnen akkoord met het bouwplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De volgende zin in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt verwijderd: “U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken...”.

Nr. 45

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast geeft de indiener het volgende aan:

- Het bouwplan past niet in straatbeeld in verband met de hoogte;
- De projectontwikkelaar lijkt uit op het volledig laten verdwijnen van het huidige monumentale pand. Er wordt nu nul onderhoud aan verricht;
- Na het niet nakomen van afspraken vertrouwt de indiener de initiatiefnemer niet.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.

Het bouwplan bestaat uit twee bouwlagen boven maaiveld met een plat dak tot ongeveer 9 meter. Ale naburige woningen (met uitzondering van de woonblokken aan het Boendermakerhof met een bouwhoogte van 4 en 7 meter) hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. De bouwhoogte komt dan ook vrijwel overeen met de omliggende woningen en past binnen het straatbeeld.

Het initiatief is in een vroeg stadium voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en is positief ontvangen. Naast het feit dat de monumentale waarden gewaarborgd blijven, zullen deze met de verbouwing in ere worden hersteld. De welstandscommissie is tevens op hoofdlijnen akkoord met het bouwplan.

Eventuele afspraken tussen omwonenden en de initiatiefnemer die niet worden nagekomen, vallen buiten het ruimtelijke beoordelingskader van de aanvraag.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 46

Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd is onvoldoende gelet op het personeel, de bezoekers en leveranciers. De parkeerplaatsen aan het Boendermakerhof zouden exclusief moeten worden gereserveerd voor de bewoners aan het Boendermakershof.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2. Hieruit blijkt dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het parkeerbeleid van de gemeente. Binnen de gehanteerde CROW kengetallen is het parkeren van personeel en leveranciers reeds hierin verdisconteerd. Het beoordelingskader betreft de bouw van de zorgappartementen. De vraag of de bestaande bewoners exclusief gebruik zouden moeten kunnen maken van de openbare parkeerplaatsen aan het Boendermakerhof is niet aan de orde, omdat de parkeerbehoefte van de nieuwbouwwontwikkeling op eigen terrein wordt

opgevangen. De openbare parkeerplaatsen aan het Boendermakerhof komt hierdoor niet verder onder druk te staan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 47

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast geeft de indiener het volgende aan dat het project 1/3 te groot en te hoog is. Kleiner geeft minder omgevingsdruk en iedereen kan parkeren.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.

Het bouwplan bestaat uit twee bouwlagen boven maaiveld met een plat dak tot ongeveer 9 meter. Ale naburige woningen (met uitzondering van de woonblokken aan het Boendermakerhof met een bouwhoogte van 4 en 7 meter) hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. De bouwhoogte komt dan ook vrijwel overeen met de omliggende woningen en past binnen het straatbeeld. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en na monitoring kunnen eventueel extra parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De omgevingsdruk is met het aangevraagde bouwplan niet in het geding.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 48

Indiener maakt zich zorgen over de verhoogde parkeerdruk en verkeersonveiligheid in de omgeving door de bouw van de zorgwoningen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2. Hieruit blijkt dat er op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het parkeerbeleid van de gemeente. Binnen de gehanteerde CROW kengetallen is het parkeren van personeel en leveranciers reeds hierin verdisconteerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen is relatief beperkt, waardoor geen verkeersonveilige situaties in de omgeving worden verwacht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 49

De zienswijze is identiek aan de zienswijze onder A en aanvullend heeft de indiener een eigen toelichting hierop gegeven. Deze toelichting levert geen nieuwe zienswijze op.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 50

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast geeft de indiener aan dat er zoveel behoefte is aan betaalbare woningen voor jongeren.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A. De aanvrager bepaalt welk bouwplan wordt aangevraagd. De gemeente kan alleen beoordelen of het aangevraagde aan 'een goede ruimtelijke ordening' voldoet. Overigens zorgt dit bouwplan voor een doorstroming op de woningmarkt, omdat de bewoners van de zorgwoningen een woning achterlaten. De initiatiefnemer heeft tevens aangegeven zich te zullen inspannen om inwoners uit de gemeente Bergen voorrang te verlenen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 51

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast geeft de indiener het volgende aan:

- Te hoog;
- Te veel;
- Te luxe.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.

Het bouwplan bestaat uit twee bouwlagen boven maaiveld met een plat dak tot ongeveer 9 meter. Ale naburige woningen (met uitzondering van de woonblokken aan het Boendermakerhof met een bouwhoogte van 4 en 7 meter) hebben een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. De bouwhoogte komt dan ook vrijwel overeen met de omliggende woningen en past binnen het straatbeeld.

Dat de zorgwoningen te luxe zouden zijn is geen aspect dat binnen het ruimtelijke beoordelingskader valt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 52

De indiener maakt zich zorgen over de verkeerssituatie en de parkeerdruk.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A2.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

Nr. 53

De zienswijze is grotendeels identiek aan de zienswijzen onder A. Daarnaast geeft de indiener het volgende aan:

Er hebben drie voorlichtingsbijeenkomsten plaatsgevonden, waar nauwelijks ruimte was voor inspraak en veel vragen niet voldoende concreet beantwoord konden worden door betrokkenen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.

De initiatiefnemer heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen middels drie informatiebijeenkomsten voor de omgeving. Aandachtspunten zoals het behoud van zoveel mogelijk groen en het parkeren zijn hierin besproken. De invulling van de

informatiebijeenkomsten en hetgeen daar is besproken is voor rekening van de initiatiefnemer en de aanwezigen. De gemeente staat hier buiten en heeft slechts een faciliterende rol indien dit gewenst is. Van belang is dat participatie met omwonenden heeft plaatsgevonden en in dit geval is dat via informatiebijeenkomsten gegaan. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.2.1 toegelicht wat met de opbrengst van de informatiebijeenkomsten is gedaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de besluiten.

3. Aanpassingen in de besluiten

De aanpassingen van de besluiten die uit de zienswijzen voortvloeien staan hieronder opgesomd.

- A. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt de volgende zin in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning verwijderd:

“U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹...”

- B. Als ambtshalve aanpassing worden in de VVGB de volgende voorwaarden opgenomen welke als voorschrift in de omgevingsvergunning dienen te worden opgenomen:

Parkeren

Ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de volgende voorschriften:

- 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 voorgesteld om uit te gaan van de parkeersituatie waarin 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (= een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen) waarbij aanvullend op eigen terrein ruimte wordt gerealiseerd 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 en nacht, dan dient het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein opgeschaald te worden naar in totaal 24 parkeerplaatsen.*

¹ artikel 6.1 van de Wabo

3. Monitoring dient in opdracht van de verzoeker 3 maal plaats te vinden en per keer gedurende de ochtend, middag en 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 verkeersadviesburo en de kosten hiervan zijn geheel voor rekening van de verzoeker.

7. Ter plaatse van het zuidelijke parkeerterrein wordt voldoende kenbaar gemaakt dat het een privé parkeerterrein betreft.

8. Indien uit monitoring blijkt dat de 5 gereserveerde parkeerplaatsen zijdelings gelegen aan de Loudelsweg daadwerkelijk moeten worden gerealiseerd, dan wordt de grond om niet aan de gemeente overgedragen na de realisatie hiervan.

Duurzaamheid

Het bouwplan dient te voldoen aan het 'Beleidsplan & Uitvoeringsprogramma 2023-2026: Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten' (vastgesteld op 30 maart 2023), dan wel diens rechtsopvolger. In de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit dienen de hieruit voortvloeiende maatregelen te worden verwerkt.

Archeologie

In het uitgevoerde bureau- en booronderzoek wordt aanbevolen om door middel van nader archeologisch onderzoek te bepalen of archeologische resten aanwezig zijn (kartering) en wat daarvan de waarde is (waardering). Dit kan, omdat de archeologische resten zich hoofdzakelijk als een sporenniveau zullen manifesteren, worden gedaan door middel van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' (het uitvoeren van een werk of werkzaamheden) moeten worden uitgevoerd.