

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	27 maart 2025
Voorstelnummer	D832958
Datum raadsvoorstel	22 januari 2025
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	13 maart 2025
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Robert Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	4 februari 2025
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan / VVGB - Oude Bergerweg 2 Bergen (26 zorgappartementen, het 'Zuilenhof')

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. De Nota Zienswijzen d.d. 27 januari 2025 voor het 'Zuilenhof' aan de Oude Bergerweg 2 in Bergen vast te stellen;
2. Een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) af te geven voor:

De aangevraagde omgevingsvergunning d.d. 6 april 2021 voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 26 zorgappartementen waarvan een deel in het bestaande rijksmonument (het 'Zuilenhof') op het adres Oude Bergerweg 2 in Bergen.

3. Dat in het kader van de af te geven VVGB aan de omgevingsvergunning de voorschriften ten aanzien van het parkeren, duurzaamheid en archeologie worden verbonden.

Geheimhouding

Geheimhouding ☒ Ja ☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Aan de orde is de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 26 zorgappartementen op het adres Oude Bergerweg 2 in Bergen, nader aan te duiden als het 'Zuilenhof'. Op het perceel is in de bestaande situatie een monumentale villa aanwezig: het Rijksmonument Zuilenhof. Oorspronkelijk stond hier één van de vele herbergen van Bergen. In 1884 is de herberg verbouwd tot een riant woonhuis, hetgeen ook de huidige bestemming is. De omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en het kappen van bomen wordt in een later stadium aangevraagd.

Met deze aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan beoogt de initiatiefnemer 26 zorgappartementen te ontwikkelen binnen zowel de bestaande monumentale villa, als binnen een nieuw te realiseren aanbouw. Het concept is erop gericht om ouderen (echtparen) langer zelfstandig te laten wonen. In alle zorgappartementen kan zelfstandig worden gewoond. De zorgvilla beschikt tevens over een ruime keuze aan faciliteiten. Daarnaast zullen verscheidene voorzieningen binnen de zorgvilla worden gerealiseerd zoals een salon, wintertuinen, beautysalon, fysiotherapie, eetzaal, keuken, spreekkamer en vergaderruimte. Voor alle appartementen geldt dat er een zorgpost is die 24 uur per dag bemand is. Het voorgenomen initiatief is om deze reden en gelet op de hoge zorgindicatie, aan te merken als een hoogwaardig alternatief voor een verpleeghuis.

De zorgwoningen hebben vanwege de 24 uurszorg en de interne faciliteiten een maatschappelijke functie en zijn zowel in strijd met de woonbestemming als met de bouwregels uit het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid. Daarnaast wordt aan een rijksmonument gebouwd waarvoor later samen met de bouwactiviteit een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Op de afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing. Aangezien hier sprake is van meer dan 18 zorgwoningen binnen de bebouwde kom en het daarmee een 'groot plan' betreft, is tevens een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van uw raad vereist.

Van 9 september 2024 tot en met 21 oktober 2024 hebben de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en VVGB met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. In totaal hebben 53 personen of instanties een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen van een reactie voorzien en hebben tot twee aanpassingen geleid. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot een aanpassing.

Uw raad wordt geadviseerd om de Nota Zienswijzen vast te stellen en een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) af te geven. Ons college kan hierna de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Ons college dient een besluit te nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning. Nu er sprake is van een goede ruimtelijke ordening vragen wij uw raad om de Nota Zienswijze vast te stellen en een definitieve VVGB af te geven. Een VVGB is een wettelijk vereiste. Uw raad heeft de bevoegdheid om dit wel of niet af te geven. Een afwijzing van de VVGB dient op ruimtelijke gronden te worden gemotiveerd.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

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 verstreken...”

De reden hiervoor is dat dit niet juist is, omdat de huidige aanvraag omgevingsvergunning de afwijking van het bestemmingsplan betreft. Voordat met de bouw mag worden begonnen moet de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit ook worden verleend en deze aanvraag moet nog worden ingediend.

Als ambtshalve aanpassing worden in de VVGB de voorwaarden ten aanzien van parkeren, duurzaamheid en archeologie opgenomen welke als voorschrift aan de omgevingsvergunning dienen te worden verbonden. Deze voorwaarden waren al in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning opgenomen maar aangezien de raad bevoegd is over het wel of niet afgeven van de VVGB en de daaraan te verbinden voorwaarden, dienen deze voorwaarden ook expliciet in de VVGB te worden opgenomen.

Alle overige zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van de besluiten. In de Nota Zienswijzen zijn de zienswijzen van een reactie voorzien.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning is een VVGB van uw raad vereist. Dit vloeit voort uit de ‘Regels kleine en grote plannen Gemeente Bergen’ d.d. 25 juni 2020. Het betreft in dit geval een groot plan, namelijk meer dan 18 woningen. Uw raad heeft de keuze om de VVGB wel of niet af te geven. Indien uw raad besluit om dit niet te doen dan dient dit gemotiveerd en op grond van ruimtelijke overwegingen plaats te vinden.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

NVT

RISICO'S

Tegen het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning staat beroep (rechtbank) en hoger beroep (Raad van State) open.

FINANCIËN

De kosten van het bouwplan zijn voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade wordt middels een overeenkomst afgewenteld op de aanvrager. Het verplicht monitoren van de parkeerdruk op straat is geheel voor rekening van de aanvrager. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten bij gemoeid.

DUURZAAMHEID

Het gebouw zal aan de wettelijk vereiste duurzaamheidseisen voldoen (bv. gasloos bouwen, EPC norm). Daarnaast zal in de omgevingsvergunning als voorwaarde worden opgenomen dat het bouwplan aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid 'Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten' moet voldoen. Op basis van een puntensysteem moet een minimaal aantal duurzaamheidsmaatregelen aan het gebouw worden gerealiseerd. Dit zal in de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit worden verwerkt.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft een uitvoerig participatietraject doorlopen met drie informatiebijeenkomsten voor omwonenden. Tijdens de laatste bijeenkomst op 6 maart 2024 waren 33 omwonenden c.q. geïnteresseerden aanwezig. De participatieverslagen zijn als bijlage toegevoegd. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 5.2.1 toegelicht wat met de opbrengst van de informatiebijeenkomsten is gedaan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad de Nota Zienswijzen vaststelt en een VVGB afgeeft, dan zal de omgevingsvergunning worden verleend en ter visie worden gelegd. Binnen 6 weken kan hiertegen bij de rechtbank beroep worden ingesteld en als laatste hoger beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

- Raadsbesluit;
- 1. Nota Zienswijzen;
- 2. Goede Ruimtelijke onderbouwing;
- 3. Stedenbouwkundig plan;
- 4. Zuilenhof situatie 16 parkeerplaatsen;
- 5. Situatie 24 parkeerplekken na monitoring;
- 6. Tekeningen;
- 7. Participatieverslagen;
- 8. Nader ecologisch onderzoek;
- 9. Bomenanalyse deel A & B;
- 10. Verkennend en nader bodemonderzoek;
- 11. Akoestisch onderzoek;
- 12. Geohydrologisch onderzoek;
- 13. Stikstofdepositieberekening;
- 14. Aeries gebruiksfase;
- 15. Aeries aanlegfase;
- 16. RCE advies monument;
- 17. Welstandsadvies;
- 18. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

drs. A.J. (Aletta) Barink
interim secretaris

M.J.P. (Marjan) van Kampen- Nouwen
waarnemend burgemeester