

Bot Bouw
Postbus 15
1700 AA Heerhugowaard

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Datum	:
Contactpersoon	:	Ons kenmerk	:
Telefoonnummer	: Error: Reference source not found	Uw brief van	: 4 november 2021
Zaaknummer	: WABO2102109	Uw kenmerk	: OLO-nummer 6455189Error: Reference source not found
Bijlage(n)	: Gewaarmerkte bescheiden	Verzenddatum	: Error: Reference source not found

Onderwerp : Vervangend besluit aanvraag omgevingsvergunning Dorpsplein L-gebouw

Geachte heer of mevrouw,

Naar aanleiding van bovenvermelde aanvraag hebben wij op 5 mei 2022 aan u een omgevingsvergunning verleend (met kenmerk D323092). Op grond van art. 6:19 Awb besluiten wij om deze omgevingsvergunning in te trekken en te vervangen voor de omgevingsvergunning zoals hierna vermeld.

Vervangende omgevingsvergunning

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw met bestemming daarvan naar 20 woningen, detailhandel met horeca en een ondergrondse parkeergarage met 46 parkeerplekken op het adres Plein (sectie C 2309) in Bergen (NH). 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 als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij voorzieningsrechter van de Raad van State². 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.

¹ artikel 6.1 van de Wabo

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

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:

Voorwaardelijke verplichting

Het L-gebouw, waar deze vergunning betrekking op heeft, mag pas in gebruik worden genomen nadat het Pleingebouw is gerealiseerd conform de omgevingsvergunning met kenmerk WABO2102110.

Woningbouw categorieën

Het vereiste sociale woningbouwdeel (12 woningen) dient te worden gerealiseerd in het L-gebouw als sociale huurwoningen conform de Doelgroepenverordening Bergen NH 2020;

Groen

Het dak en de gevels van het L-gebouw en het Pleingebouw dienen te worden vergroend met als leidraad de voorlopige impressietekening welke als bijlage is toegevoegd.

Archeologie

Voordat de geplande bouwwerkzaamheden feitelijk worden uitgevoerd, dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten archeologische waarden en dienen de bevindingen van dat onderzoek ter beoordeling te worden voorgelegd aan onze adviseur van Archeologie.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer WABO2102109.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 4 november 2021.

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

Op deze aanvraag is de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing verklaard. De gemeenteraad heeft op 20 juni 2024 hieromtrent een coördinatiebesluit genomen. De toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro heeft gevolgen voor de publicatie en procedure van deze omgevingsvergunning. Over de gevolgen van toepassing van deze regeling is de aanvrager geïnformeerd.

Gelet op de zojuist beschreven coördinatieregeling is deze omgevingsvergunning aldus voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁴ en geldt dit voor de volgende activiteit

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

⁴ Artikel 3.10 van de Wabo in samenhang gelezen met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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 parkeer behoefte door de aangebrachte parkeerkelder.

Ter plaatse is het bestemmingsplan "Bergen Centrum" van toepassing, met de bestemmingen Detailhandel (met de nadere aanduiding dd = dag winkels), Horeca (met de nadere aanduiding b = bar), openbare doeleinden, Tuin (met de nadere aanduiding n =verharding toegestaan) en verkeer (met de nadere aanduiding v = voetgangersgebied (artikelen 9, 12, 13, 14 en 20). De activiteit is in strijd met deze voorschriften, omdat de te realiseren 20 woningen, detailhandel met horeca en een ondergrondse parkeergarage met 46 parkeerplekken op de alle hierboven genoemde bestemmingen in strijd is met de gebruik en bouwvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Er wordt buiten de verschillende bouwvlakken gebouwd en tevens worden de op plankaart aangegeven goot en bouwhoogte overschreden.

Dd 4/4 (4/4 = goot en bouwhoogte) detailhandel dd in dag winkels artikel 9 lid 1 gebruik horeca wonen parkeren lid 2 onder a buiten het bouwvlak en b overschrijding goot en bouwhoogte

Hb 4/4 (4/4 = goot en bouwhoogte) horeca bedrijven b = bar artikel 12 lid 1 gebruik restaurant wonen parkeren lid 2 onder a buiten bouwvlak en onder d overschrijding goot en bouwhoogte

O 4/4 (4/4 = goot en bouwhoogte) openbare doeleinden artikel 13 lid 1 gebruik restaurant wonen parkeren lid 2 onder a overschrijden bouwgrens en onder d overschrijding goot en bouwhoogte

T (n) tuin (n) verharding toegestaan artikel 14 lid 1 gebruik parkeren horeca detailhandel wonen lid 2 alleen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gerealiseerd welke voldoen aan de gestelde aanwijzingen

Vv verkeer vv voetgangersgebied artikel 20 lid 1 gebruik parkeren horeca /detailhandel wonen lid 2 enkel bouwwerken toegestaan zoals luifels en overkappingen

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 heeft op XXX een verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan afgegeven.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo worden aanvragen die betrekking hebben op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, en in strijd zijn met het toepasselijk bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo beschrijft de mogelijkheden om de zojuist beschreven strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen, om zo vergunningverlening alsnog mogelijk te maken. Na volledige weergave van dat artikel in cursief, zullen wij de drie mogelijkheden van dat artikel afzonderlijk bespreken en aangeven welke in de voorliggende kwestie is toegepast:

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 artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo; 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, onder a, sub 3°, van de Wabo gegeven omdat het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening zoals aangetoond met de ruimtelijke onderbouwing van **Mees Ruimte & Milieu met projectnummer 21171.RO.L-gebouw**. 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 Besluit omgevingsrecht.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen de ruimtelijk relevante onderwerpen aan de orde, waaronder de diverse milieuaspecten. Uit deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat er geen

belemmeringen zijn om het plan uit te voeren en dat de uitvoering van de afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ter inzage legging en ingekomen zienswijzen

Conform artikel 3.4 Awb heeft het ontwerpbesluit vanaf 1 juli 2024 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen tegen het plan ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn in een Nota Zienswijzen vervat en van een reactie voorzien. De zienswijzen geven op twee punten aanleiding om de besluiten aan te passen, te weten:

- Het opnemen van een opschortende voorwaarde in het onttrekkingsbesluit aan de openbaarheid (art. 9 lid 1 Wegenwet);
- Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in dit besluit.

Alle overige zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van de besluiten. De Nota Zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

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

Hoogachtend,
namens het college van Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

Y. (Yvonne) Roos-Bakker
loco burgemeester

Wilt u een reactie geven op het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. Mijn contactgegevens staan bovenaan dit besluit.

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 rechtbank 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.

Op de voorbereiding en bekendmaking van dit besluit is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit brengt met zich mee dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit bij een eventueel beroep versneld behandelt. Voor appellanten brengt het bijvoorbeeld met zich mee dat alle beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden opgenomen. Het is niet mogelijk om te verzoeken om de gronden van beroep later aan te leveren.

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