

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	20 juni 2024
Voorstelnummer	D745213
Datum raadsvoorstel	15 maart 2024
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	13 juni 2024
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Robert Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	2 april 2024
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : Ontwerp VVGB - Oude Bergerweg 2 Bergen (26 zorgappartementen Zuilenhof)

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. Een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) conform afdeling 3.4 Awb ter visie te leggen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van 26 zorgappartementen aan de Oude Bergerweg 2 in Bergen (NH), kadastraal bekend gemeente Bergen sectie A, nr. 3377;
2. Het college mandaat te verlenen om de VVGB te verlenen indien er geen zienswijzen worden ingediend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan wordt de VVGB ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

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. 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' wordt in een later stadium aangevraagd.

Met de aanvraag omgevingsvergunning 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 (paren) 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 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 de bouwregels in het bestemmingsplan Bergen Dorpskern-Zuid. Daarnaast wordt aan een rijksmonument gebouwd waarvoor later samen met de bouwactiviteit een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

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

Uw raad wordt geadviseerd om een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) ter inzage te leggen. De ontwerp VVGB wordt tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 Awb ter visie worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

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 een ontwerp VVGB af te geven. Een VVGB is een wettelijk vereiste. Uw raad heeft de bevoegdheid om dit wel of niet af te geven.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Woonvisie Bergen

Het zorgconcept dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd bestaat uit 26 zorgappartementen met bijbehorende faciliteiten. De appartementen kunnen zelfstandig worden bewoond. De appartementen zijn ook geschikt om met een partner te bewonen, ook als slechts één van de partners zorg nodig heeft. Er is 24 uur per dag een zorgpost bemand, zodat zorg te allen tijde beschikbaar is. Alle bewoners hebben een zorgindicatie. De zorgindicatie is veelal een VPT5 of VTP6, waarmee ook in een verpleeghuis gewoond kan worden. Per bewoner zal een zorgplan worden opgesteld en op de locatie is 24-uurs zorg aanwezig. Het voorgenomen concept voorziet dan ook in de behoefte om ouderen langer zelfstandig te laten wonen met de benodigde voorzieningen in de nabijheid. Als vergrijzende gemeente waarin ouderen (paren) langer zelfstandig willen wonen in een hoogwaardige en geschikte woning (appartement met zorgfuncties), past de ontwikkeling binnen de woonvisie.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft het plan een interessant ruimtelijk concept in relatie tot de omgeving. Het is van een andere orde dan de omringende bebouwing en maakt zich er daardoor los van. De architecten en ontwikkelaar hebben in het voorstel voor het bouwplan laten zien in staat te zijn tot het realiseren van hoogstaande architectuur. Na diverse overleggen is het bouwvolume zodanig aangepast (een deel van het volume is bijvoorbeeld verwerkt middels een souterrain) dat het ruimtelijk en stedenbouwkundig als passend wordt beoordeeld.

Monumenten & redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is in een vroeg stadium besproken met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand). Naar aanleiding hiervan heeft onder andere een bomeninventarisatie plaatsgevonden en is het bouwplan zodanig vormgegeven waardoor zoveel mogelijk waardevolle bomen behouden kunnen worden. In het stedenbouwkundig plan is dit inzichtelijk gemaakt. Voorts is door de welstand ook de ruimtelijke inpasbaarheid getoetst en is samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) ook de impact op de monumentale aspecten van het Zuilenhof beoordeeld. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een akkoord op hoofdlijnen van zowel de welstand als de Rijksdienst. Geoordeeld wordt dat de verbouw- en restauratiewerkzaamheden aan het rijksmonument met respect voor de monumentale waarden worden uitgevoerd. Verder verval van het monument wordt hiermee voorkomen. Het verbindingsstuk tussen het monument en de nieuwbouw wordt slank en transparant uitgevoerd waardoor geen afbreuk aan het monument doet.

In de later aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (aan het monument) zullen de details verder worden uitgewerkt en zal het bouwplan formeel door de welstand en de Rijksdienst worden beoordeeld. De huidige aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan kan al wel op instemming van de welstand en de RCE rekenen.

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing inclusief de benodigde onderzoeken. De milieu-aspecten zijn door de omgevingsdienst beoordeeld en akkoord bevonden. Gelet op het feit dat er geen nadelige milieu effecten te verwachten zijn hoeft geen MER te worden opgesteld. Er zijn geen bezwaren vanuit de Wet natuurbescherming (o.a. stikstof, beschermde soorten en natuurgebieden). Ook ten aanzien van de planologische aspecten is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er worden bijvoorbeeld voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor de maatschappelijke zorgfunctie waarbij aanvullend een aantal parkeerplaatsen worden gereserveerd, mocht in de toekomst blijken dat er hierdoor toch parkeerproblemen op straat ontstaan. Dit zal door de aanvrager worden gemonitord en in de omgevingsvergunning wordt dit als voorwaarde opgenomen. Ook wordt dit in de anterieure overeenkomst geregeld naast planschade.

Uw raad wordt geadviseerd om een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) ter af te geven. Vervolgens kan de ontwerp VVGB tezamen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning conform afdeling 3.4 Awb ter visie worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan mandateert uw raad ons college om de definitieve VVGB af te geven. De reden hiervoor is dat er in dit scenario hiermee proceduretijd wordt bespaard. Uw raad heeft op dat moment immers reeds geoordeeld dat de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening voldoet en op grond daarvan is ook het ontwerp VVGB ter inzake gelegd. Indien er vervolgens geen zienswijzen hiertegen worden ingediend dan moet worden geconcludeerd dat er geen gewijzigde omstandigheden zijn ten aanzien van het aspect 'een goede ruimtelijke ordening', waarover de raad zich reeds eerder heeft uitgesproken. Om deze reden wordt uw raad voorgesteld om ons college te mandateren om de definitieve VVGB te verlenen indien er geen zienswijzen worden ingediend. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan leidt dit tot een nieuwe situatie met een daaraan gekoppelde heroverweging. In dit laatste geval wordt de VVGB wel aan uw raad voorgelegd.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning is eerst 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. Uw raad heeft de keuze om de ontwerp 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

Gedurende de ter visie legging van de ontwerpbesluiten kan een ieder een zienswijze indienen. Tegen het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning staat beroep en hoger beroep open.

FINANCIËN

De kosten van het bouwplan zijn voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade wordt middels een anterieure overeenkomst afgewenteld op de aanvrager. Het 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 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.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad een ontwerp VVGB afgeeft dan zal dit vervolgens samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter visie worden gelegd. Binnen 6 weken kan een ieder een zienswijze indienen en deze zullen worden beantwoord in de Nota Zienswijzen. Uitsluitend wanneer er zienswijzen worden ingediend zal de VVGB wederom ter definitieve besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Indien er geen zienswijzen worden ingediend dan mandateert uw raad ons college om de VVGB te verlenen. Gelijktijdig kan de omgevingsvergunning worden verleend en staat beroep open bij de rechtbank en als laatste hoger beroep bij de Raad van State.

BIJLAGEN

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Stedenbouwkundig plan;
- Tekeningen;
- Participatieverslagen;
- Ecologisch onderzoek;
- Bodemonderzoek;
- Akoestisch onderzoek;
- Ontwerp VVGB;
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester