

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	27 november 2025
Voorstelnummer	D902018
Datum raadsvoorstel	18 september 2025
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	20 november 2025
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen
Opsteller	R. Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	7 oktober 2025
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : **Ontwerp VVGB - Boulevard 20 Egmond a/z - uitbreiding Roompot De Graaf van Egmont 19 recreatie appartementen -**

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 uitbreiding van Roompot De Graaf van Egmont met 19 recreatie appartementen aan de Boulevard 20 in Egmond aan Zee, kadastraal bekend EMD sectie A, nr. 2812, 2813 en 3394 (WABO 2301994);
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 de uitbreiding van Roompot De Graaf van Egmont met 19 recreatie appartementen aan de Boulevard 20 in Egmond aan Zee. Op het perceel waarop de uitbreiding dient plaats te vinden stond het rijksmonument 'De Geveerde Kikker' (vrijstaande woning). In 2014 is het rijksmonument afgebrand en verwijderd, waarna er bouwplannen waren voor het optrekken van het bouwvolume met woonappartementen tot dezelfde hoogte als de aangrenzende panden. Omdat de bouwhoogte van het appartementencomplex hoger was dan die van het oorspronkelijke rijksmonument, riep het bouwplan reacties op van direct omwonenden. Het bezwaar lag met name in het vrije uitzicht dat volgens omwonenden werd ontnomen en de inkijk (privacy). Uiteindelijk zijn de bouwplannen voor een woongebouw aan de boulevard wegens het verzet van de omwonenden gestaakt. Hierna heeft het naastgelegen Graaf van Egmont (accommodatie met recreatieve appartementen) het kale perceel aangekocht en hier haar ondergrondse parkeerkelder uitgebreid in het kader van de renovatie/ uitbreiding. Onderdeel van de huidige aanvraag is ook een verdere uitbreiding van de parkeergarage op het perceel Prinses Beatrixstraat 5 dat ook in eigendom is van de aanvrager. Sinds de brand is op de locatie sprake van een 'open ruimte' in de boulevard. Dat is stedenbouwkundig ongewenst en draagt niet bij aan de ambitie om de toeristische badplaats Egmond aan Zee aantrekkelijk te houden.

Gelet op de voorgeschiedenis, waarbij een zelfstandig appartementencomplex op deze locatie wegens de hoogte en het volume niet op de steun van de direct omwonenden kon rekenen, heeft de Graaf van Egmont het plan opgevat om het perceel te benutten voor de uitbreiding van de recreatieve verblijfsaccommodatie. Het voordeel hiervan is dat nu het geen zelfstandig (woon) gebouw betreft maar een uitbreiding van de bestaande accommodatie, het ontwerp zodanig kan worden ingestoken dat de gevelopbouw trapsgewijs afloopt. Een dergelijke gevelopbouw komt tegemoet aan de zorgen van de direct omwonenden over de verstoring van het uitzicht en de lichtinval. Tegelijkertijd wordt de open ruimte opgevuld en krijgt de boulevard/ gevelwand op deze plek een stedenbouwkundige afhechting waar het de afgelopen 10 jaar aan ontbreekt. Dit heeft geresulteerd in de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning.

Op het perceel rust een woonbestemming waarop tevens recreatieve appartementen zijn toegestaan. De aanvraag is echter in strijd met het omgevingsplan, omdat het bouwvolume van de inmiddels afgebrande Geveerde Kikker in het bouwvlak is vastgelegd en het voorliggende bouwplan een groter volume heeft. Daarnaast wordt gedeeltelijk op de bestemming 'Tuin' gebouwd en wordt de parkeerkelder op de woonbestemming uitgebreid. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is de uitgebreide procedure Wabo van toepassing (aanvraag ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet). Aangezien hier sprake is van meer dan 18 recreatie appartementen binnen de bebouwde kom en het daarmee een 'groot plan' betreft, is tevens een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van uw raad vereist.

Uw raad wordt geadviseerd om een ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) ter visie te leggen. Vervolgens kan de ontwerp VVGB 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

Op grond van de Ruimtelijke Visie Hotels & Pensions is de projectlocatie gelegen in het concentratiegebied van Egmond aan Zee. Dit betekent dat het behoud en uitbreiding van de Graaf van Egmont hier gewenst is.

Op de plek van de voormalige Geveerde Kikker is volgens het omgevingsplan een bouwhoogte van maximaal 9 meter toegestaan. Het uitbreidingsplan neemt exact op de plek van de Geveerde Kikker deze bouwhoogte als uitgangspunt en sluit vervolgens trapsgewijs omhoog aan op het bestaande gebouw van de Graaf van Egmont. Aan de andere zijde loopt het gebouw trapsgewijs af richting het appartementencomplex Seeduyn, waardoor maximaal rekening wordt gehouden met het uitzicht, de lichtinval en de privacy van omwonenden.

Stedenbouwkundig is deze invulling van de gevelwand ook wenselijk. De uitbreiding is een logische voortzetting van het bestaande gebouw en past in het straat- en bebouwingsbeeld. De voorgenomen uitbreiding biedt aanzienlijke verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit en past binnen het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij een momenteel onbenut terrein positief wordt getransformeerd. Door de uitbreiding wordt de visuele identiteit voortgezet en wordt een trapsgewijze afloop gecreëerd om aan te sluiten op het buurpand. Met de gemaakte aanpassingen in het ontwerp is de impact op de percelen van de Seeduyn minimaal, waardoor er een positief stedenbouwkundig oordeel kan worden gegeven.

In de Goede Ruimtelijke Onderbouwing is ingegaan op alle milieu- en planologische aspecten. Er worden voldoende parkeerplaatsen in de garage gerealiseerd en voor het graven in de waterkering heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat het bouwplan uitvoerbaar is. Wel dient een afzonderlijke aanvraag voor een watervergunning te worden ingediend. Ten aanzien van de stikstof heeft de aanvrager een aparte natuurvergunning aangevraagd. Deze is momenteel in behandeling bij de provincie. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft de welstandscommissie het bouwplan goedgekeurd.

Met de uitbreiding van de Graaf van Egmont keert de vrijstaande woning (Geveerde Kikker) niet terug op deze plek. De initiatiefnemer heeft het achtergelegen perceel aan de Beatrixstraat 5 aangekocht. De vrijstaande woning op dit perceel is inmiddels gesloopt. Ter compensatie van het vervallen van de woning op de locatie Geveerde Kikker, is de initiatiefnemer voornemens om aan de Prinses Beatrixstraat 5 een twee-onder-een kap terug te bouwen of mogelijk een kleinschalig appartementencomplex met 3 woningen indien dit stedenbouwkundig inpasbaar is. Hierdoor neemt de woningvoorraad per saldo niet af en wordt het mogelijk zelfs uitgebreid met 1 woning. Het bouwplan aan de Prinses Beatrixstraat dient nog nader te worden uitgewerkt en geparticipeerd, waarna het te zijner tijd via een separate aanvraag zal worden ingediend.

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 (meer dan 18 woningen binnen de bebouwde kom). 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. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn er geen kosten aan verbonden.

DUURZAAMHEID

Het gebouw voldoet aan de wettelijk vereiste duurzaamheidseisen (bijvoorbeeld gasloos bouwen, EPC norm). Op basis van een puntensysteem wordt een aantal duurzaamheidsmaatregelen aan het gebouw gerealiseerd conform het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid 'Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten'.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft in overleg met het participatieloket een uitvoerig participatietraject doorlopen met zowel een plan presentatie als individuele gesprekken met omwonenden. Daarnaast hebben twee gesprekken plaatsgevonden tussen de aanvrager en een aantal direct omwonenden in bijzijn van de wethouder en ambtenaren. Het resultaat van deze gesprekken is dat het bouwplan conform de wens van omwonenden op een aantal punten is aangepast. Zo is er een bouwlaag komen te vervallen en zijn balkons teruggetrokken en zijn privacy schermen geplaatst. Ook zijn raampartijen aan de achterzijde verplaatst en voorzien van melkglas om inkijk te voorkomen.

Een uitvoerige beschrijving van het participatietraject en de gespreksverslagen zijn als bijlage toegevoegd. Hiermee is aan de participatie voldaan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Indien uw raad een ontwerp VVGB afgeeft dan wordt dit vervolgens samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter visie gelegd. Binnen 6 weken kan een ieder een zienswijze indienen en deze worden beantwoord in de Nota Zienswijzen. Uitsluitend wanneer er zienswijzen worden ingediend wordt de VVGB wederom ter definitieve besluitvorming aan uw raad 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

1. Bouwtekeningen:
 - a. Impressietekening;
 - b. Gevelaanzicht;
 - c. Uitbreiding parkeerkelder;
 - d. Begane grond.
2. Ontwerp VVGB
3. Goede Ruimtelijke Onderbouwing Graaf van Egmont;
4. Participatieverslag;
5.
 - a. Gesprekverslagen omwonenden/ gemeente/ aanvrager 2022;
 - b. Gesprekverslagen omwonenden/ gemeente/ aanvrager 2023;
6. Ecologisch onderzoek.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

NVT

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

J.J. (Joyce) de Hondt
secretaris

J.H.M. (Jaap) Bond
burgemeester