

Gemeenteraad van Bergen NH
College van Bergen
Postbus 175
1860 AD Bergen

Bergen, datum postmerk
Betreft: Zienswijze op besluit ontwerpen-vvgb's

Geachte Leden van de Raad,

Ondergetekende maakt graag gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze te geven op:

- het besluit om de ontwerp-VVGB af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het L-gebouw (20 appartementen, detailhandel en horeca in de plint en een parkeer-garage) op het adres Plein (sectie C 2309) in Bergen (NH);
- het besluit om de ontwerp-VVGB af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het Pleingebouw (9 appartementen en horeca) op het adres Plein (sectie C 2018) in Bergen (NH);
- het ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid (art. 9 lid 1 Wegenwet).

U heeft de besloten om deze ontwerpen-vvgb's af te geven voor de omgevingsvergunningen die op meerdere punten in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening én op meerdere punten in strijd zijn met eerder door uw raad vastgesteld beleid.

Bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Bergen Centrum" uit 1977, omdat de voorziene bebouwing buiten de bestaande bouwvlakken wordt gerealiseerd en geldende bouwhoogten worden overschreden.

Structuurvisie en Contourenkaart

Op 29 januari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 voor dit gebied vastgesteld en daaraan is op 1 oktober 2015 de Stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0 toegevoegd. Bij gebrek aan een hierop gebaseerd nieuw bestemmingsplan, is dit het beleidskader waaraan de huidige ontwikkeling van het Dorpsplein getoetst wordt.

De structuurvisie biedt de mogelijkheid voor twee scenario's: het Basismodel (waarbij de huidige rooilijn van de winkels in plandeel Winkelhart wordt aangehouden) en het Basismodel-plus (waarbij deze rooilijn meters naar voren gaat). In de Stedenbouwkundige contourenkaart (Sck) is als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen gekozen voor **het basismodel** uit de structuurvisie en het idee van de '**park strip**'.

Op deze contourenkaart wordt in één oogopslag duidelijk welke rooilijnen voor de verschillende plandelen worden aangehouden.

Als vertrekpunt voor de uitwerking van het L-gebouw wordt echter het Basismodel-Plus genomen!

Het voorziene bouwvlak van het L-gebouw overschrijdt de zuidelijke contouren van het Basismodel uit de Sck met ruim 7 meter en gaat zelfs nog voorbij aan de contourlijn uit het Basismodel-Plus!

Hierdoor is ook een goede ruimtelijke aansluiting met de nog te ontwikkelen plandelen

Winkelhart West en Winkelhart Oost niet geborgd. Immers op de blinde oostgevel van het L-gebouw wordt in de toekomst bebouwing aangesloten. Daarmee wordt ook bij de toekomstige bebouwing van Winkelhart West en Winkelhart Oost de zuidelijke contourlijn uit het Basismodel met ruim 7 meter overschreden en ook gaat die bebouwing zelfs voorbij aan de zuidelijke contourlijn uit het Basismodel-Plus.

Daarnaast is het bouwvlak van het Pleingebouw ten opzichte van de Sck niet alleen met meters verschoven, maar overschrijdt het de contouren van de Sck bovendien met meer dan 20%!

De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument en is bindend voor de opsteller (de gemeenteraad).

Artikel 4:84 Awb bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig vastgesteld beleid. Met het afgeven van een ontwerp-vvgb voor een bouwplan dat strijdig is met haar vastgestelde beleid, handelt de gemeenteraad in strijd met de wet.

Conclusie:

Het bouwplan is met genoemde structuurvisie in strijd, omdat de voorziene bebouwing buiten de contouren van het Basismodel wordt gerealiseerd. De gemeenteraad had de vvgb behoren te weigeren, omdat het college handelt in strijd met het door de raad vastgestelde beleid, te weten de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 met bijbehorende stedenbouwkundige contourenkaart (Sck) Mooi Bergen 2.0. Dit is in strijd met de wet en een goede ruimtelijke ordening.

Twee omgevingsvergunningen

De voorzieningenrechter heeft met de uitspraak van 17 oktober 2022 bepaald dat de projecten (Plein- en L-gebouw) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, terwijl het volgens het college ging om twee afzonderlijke fysiek van elkaar gescheiden bouwprojecten.

Ondanks deze uitspraak kiest het college nu weer voor twee afzonderlijke ontwerp-omgevingsvergunningen. Dat betekent dat één van de twee omgevingsvergunningen kan sneuvelen. Ook wordt de ontwikkelaar hiermee de vrijheid geboden uiteindelijk slechts één van beide gebouwen te realiseren.

De gemeenteraad kiest ervoor om hiervoor twee ontwerpen-vvgb's af te geven. Onduidelijk is daarom of de gemeenteraad wel of niet vindt dat het Plein- en L-gebouw onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en niet afzonderlijk van elkaar kunnen worden gerealiseerd.

Indien de omgevingsvergunning voor het L-gebouw sneuvelt, of uiteindelijk door de ontwikkelaar niet wordt gerealiseerd, wordt er bij realisatie van alleen het Pleingebouw niet voldaan aan de parkeeropgave en is niet voorzien in sociale woningen.

Indien de omgevingsvergunning voor het Pleingebouw sneuvelt, is het project bij realisatie van alleen het L-gebouw, volgens de ontwikkelaar financieel niet haalbaar. De uitvoerbaarheid is hiermee in het geding.

Conclusie:

De gemeenteraad heeft door het afgeven van de ontwerp-vvgb's niet onderkend dat er sprake is van onlosmakelijkheid van de bouwplannen. Met het afgeven van twee separate vergunningen en twee separate vvgb's handelen het college en de gemeenteraad in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Niet passende bebouwing

Bij de vaststelling van de Structuurvisie en het Haltermodel/Sck ging men er nog van uit dat het de panden Breelaan 6 (Julie's) en Jan Oldenburglaan 2 (Opticien) zouden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze panden blijven echter bestaan en voor Julie's komt nu een monstreuus rood bakstenen Pleingebouw van 15 meter hoog, waarvan de oppervlakte ook nog eens veel groter is dan in de Sck voorzien. Dat laatste geldt ook voor het pand op Breelaan 8 (Wokke).

De voorgenomen ontwikkeling van het Pleingebouw tast qua architectuur het karakter van dit deel van het centrum aan; het is te hoog, te groot en te dominant voor de betreffende locatie en staat aan de oostzijde te dicht op bestaande bebouwing. De bouwhoogte is ook geen

logisch vervolg van bouwhoogtes in de directe omgeving (Wokke, Duetz en rest van de Jan Oldenburglaan). Het legt de omliggende gebouwen belangrijke delen van de dag door het jaar heen in de schaduw en degradeert de ligging als prominente zichtlocatie. Er wordt derhalve onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de eigenaren en exploitanten van de naastgelegen panden. Kortom de nadelige gevolgen van het ontwerpbesluit zijn onevenredig in verhouding tot de met dat ontwerpbesluit te dienen doelen.

Ook de voorgenomen ontwikkeling van het L-gebouw te groot en te dominant voor de betreffende locatie doordat het de zuidelijke contouren van de Sck met ruim 7 meter overschrijdt.

Conclusie:

De gemeenteraad heeft met het afgeven van de ontwerp-vvgb's onvoldoende rekening gehouden met de belangen van derden en handelt zonder nadere motivering in strijd met door henzelf vastgestelde stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0. De voorgenomen bebouwing past niet in de omgeving; heeft niets te maken met een dorpse schaal en is qua korrelgrootte niet afgestemd op de directe omgeving.

Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren

Indien de berekening in de parkeerbalans juist zou zijn toegepast voor de bezettingspercentages op de maatgevende zaterdagavond, komt de netto parkeerbehoefte uit op 88 parkeerplaatsen.

Om dezelfde reden is er een tekort van 8 parkeerplaatsen in de geplande parkeergarage. De capaciteit moet 54 parkeerplaatsen zijn, in plaats van 46.

Volgens het Bestemmingsplan 'Parkeren' en de parkeernota moet de parkeerbehoefte in principe op eigen terrein worden opgelost. De parkeergarage onder het Plein- en L-gebouw is géén openbare garage. Dat betekent, dat bezoekers er geen gebruik van kunnen maken. Dat levert een verhoging van de parkeerdruk in de nabijgelegen openbare ruimte op van 26 parkeerplaatsen.

Eerder weigerde het College om Lidl (Plein 29) een omgevingsvergunning te verlenen.

Het college heeft toen geweigerd af te wijken van het bestemmingsplan Parkeren, omdat er op eigen terrein en in de openbare ruimte geen ruimte was voor nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast was volgens het College de parkeerdruk in Bergen centrum al erg hoog. Het tekort bedroeg daar 'slechts' 4-6 parkeerplaatsen.

De Raad van State gaf in haar uitspraak van 3 augustus 2022 het college daarin gelijk.

Conclusie:

De extra parkeerdruk van 26 parkeerplaatsen als gevolg van het bouwplan op het Dorpsplein kan niet worden opgevangen in de openbare ruimte in het centrum. Het college handelt daarmee in strijd met het Bestemmingsplan Parkeren en de Nota parkeernormen Gemeente Bergen 2020. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook hierom had de gemeenteraad de ontwerpen-vvgb's moeten weigeren.

Verkeersveiligheid

Er is in de omgevingsvergunning voor het Pleinbouw geen restrictie voor winkeluitstallingen en terrassen opgenomen, waardoor de minimale obstakelvrije doorgangsbreedte van het trottoir ten westen van het voorziene Pleinbouw niet is gegarandeerd.

De in-/uitrit van de voorziene parkeergarage kan tot een verkeersonveilige situatie leiden op de Jan Oldenburglaan. De in-/uitrit is te smal voor tweerichtingsverkeer. Ingaande auto's zullen dus op de Jan Oldenburglaan moeten wachten op uitgaande auto's. Door het smalle wegprofiel moeten fietsers (uit twee richtingen) hier ook op wachten. Het zicht voor uitgaand verkeer wordt bovendien beperkt door geparkeerde auto's.

Conclusie:

De onoverzichtelijke situatie kan leiden tot een verkeersonveilige situatie. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Stikstofdepositie

De beoordeling of een plan of project met stikstofuitstoot vergunning plichtig is, wordt gedaan in de Voortoets Stikstof. De conclusie in het rapport 'Voortoets stikstof' van 20 juli 2021 is dat voor de stikstof een vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is. Deze ontbreekt echter tot op heden. En dat terwijl er destijds geen rekening is gehouden met de stikstofdepositie van de later mechanisch gesloopte opstallen (o.a. Bakemaflat) en er onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen van de parkeergarage. Bovendien is de bouwvrijstelling in november 2022 vervallen en zijn er nieuwe versies van de AERIUS-calculator verschenen.

Een actuele Voortoets met AERIUS-berekening voor de omgevingsvergunning ontbreekt echter, zodat onzeker is of naar de huidige maatstaven een Passende Beoordeling nodig is en de activiteit vergunning plichtig is.

De procedure voor de natuurtoestemming is niet aangehaakt, noch is door het college onderzocht of geborgd dat deze separaat aanhangig is bij het bevoegd gezag (provincie).

Conclusie:

De Ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen zijn hierdoor onzorgvuldig voorbereid.

Onttrekkingsbesluit

Volgens de bekendmaking in de Gemeentekrant van 28 juni jl. ligt ook het ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid (art. 9 lid 1 Wegenwet) vanaf 1 juli 2024 ter inzage.

De gemeenteraad heeft nog helemaal geen Ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid genomen en op 20 juni jl. ook niet besloten tot het ter inzage leggen van een dergelijk ontwerpbesluit!!!

Zonder ontwerpbesluit is niet duidelijk wanneer die gronden aan de openbaarheid zullen worden onttrokken.

In de periode tot het moment waarop de afwijkings- en bouwvergunningen onherroepelijk zijn en de bouw een aanvang gaat nemen, zijn grote delen van het Dorpsplein dus geen openbaar gebied meer en liggen braak.

Bovendien onttrekt het ontrekkingsbesluit sowieso een veel te groot grondgebied aan de openbaarheid, omdat de contouren van het Plein- en L-gebouw de grenzen van de Sck / Basismodel verregaand overschrijden.

Conclusie:

Er is geen Ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid door de gemeenteraad genomen, waarmee dit stuk ten onrechte ter inzake ligt.

Participatie

In de door het college gekozen en gevolgde procedure m.b.t. de huidige ontwikkeling van dit plandeel ontbreekt elke vorm van bewonersparticipatie.

Gezien de voorgeschiedenis van planontwikkelingen in het centrum is dit onaanvaardbaar en ondemocratisch. Het doet bovendien geen recht aan de wens van de gemeenteraad (participatiebeleid) en inwoners om inwonersparticipatie te organiseren bij dergelijke grote en beeldbepalende ontwikkelingen die het hele dorp aangaan.

Het afblazen van het bouwproject volgens het ontwerp van architectenbureau de Zwarte Hond uit 2017 is kennelijk geen aanleiding geweest voor het college om dit nieuwe ontwerp met inwoners te bespreken.

Daarover zijn in de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 wel afspraken gemaakt. Deze afspraken over burgerparticipatie zijn bij de huidige ontwerpen van het Plein- en L-gebouw niet nagekomen.

Tot slot

Op grond van het voorgaande verzoeken wij u om **geen** definitieve VVGB's voor het Pleingebouw en L-gebouw af te geven, zodat het College de vervangende omgevingsvergunningen niet kan verlenen.

Deze vergunningen zijn op onderdelen onzorgvuldig voorbereid; zijn op meerdere punten strijdig met door uw gemeenteraad vastgesteld beleid en zijn op meerdere onderdelen strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

Persoonlijke aanvulling

Ondergetekende verzoekt u de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen.

Hoogachtend,

Naam

Adres

Postcode

Plaats

Datum

Handtekening