

College van B&W van Bergen NH
Postbus 175
1860 AD Bergen

Bergen,

Betreft: Zienswijze op de ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen

Geacht College,

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

- de ontwerp vervangende omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het L-gebouw (20 appartementen, detailhandel en horeca in de plint en een parkeergarage) op het adres Plein (sectie C 2309) in Bergen (NH);
- de ontwerp vervangende omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het Pleinegebouw (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).

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 voorbij aan de zuidelijke contourlijn uit het Basismodel-Plus.

Daarnaast is het bouwvlak van het Pleingebouw ten opzichte van de Sck niet alleen meters verschoven, maar overschrijdt het de contouren van de Sck bovendien met meer dan 30%!

De in de structuurvisie vastgelegde uitgangspunten hebben de status van beleidsregels. Artikel 4:84 Awb bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel. De Structuurvisie is niet aangepast; de gemeenteraad heeft naderhand niet gekozen voor het Basismodel-plus.

Conclusie:

Het college handelt in strijd met de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 met bijbehorende stedenbouwkundige contourenkaart (Sck) Mooi Bergen 2.0. Dit is in strijd met door de raad vastgesteld beleid en in strijd 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.

Indien de omgevingsvergunning voor het L-gebouw sneuvelt, 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.

In de omgevingsvergunning ontbreken voorschriften over goot- en nokhoogtes en bebouwingspercentages. Ook de bouwvlakken ontbreken. Op Ruimtelijkeplannen.nl staan alleen besluitvlakken, waarbij het besluitvak voor het Pleingebouw valt binnen het besluitvlak van het L-gebouw. Als toetsingskader is dit alles niet bruikbaar. Tevens ontbreken de gewaarmerkte stukken op Ruimtelijkeplannen.nl, die deel uit zouden moeten maken van het (ontwerp)besluit.

In het besluit Ontwerpen-vv'g's en ontwerpbesluiten zijn voorschriften opgenomen over het sociale woningbouwdeel en vergroening van het dak en de gevels van het L-gebouw en het Pleingebouw.

Niet duidelijk is hoe deze voorschriften in het besluit over de ontwerpen-vv'g's doorwerken in de reeds op

12 augustus 2022 verleende Omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Immers, afwijken van de verleende bouwvergunning kan alleen zonder gevolgen indien:

- de afwijkingen geen betrekking hebben op de straatzijde van het bouwwerk (zichtbaar vanaf de openbare weg), en
- afwijkingen van de vergunning geen consequenties hebben qua welstandsaspecten, en
- in het kader van de verleende bouwvergunning (waarvan nu wordt afgeweken) niet eerder procedures zijn gevoerd (zienswijze / bedenkingen / bezwaar / beroep) of geen procedure aanhangig of lopende is.

Conclusie:

De Ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen zijn onzorgvuldig voorbereid.

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 monstrueus 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 tast qua architectuur het karakter van dit deel van het centrum aan; ook dit pand is te hoog, te groot en te dominant voor de betreffende locatie, ook al doordat het de zuidelijke contouren van de Sck met ruim 7 meter overschrijdt.

Conclusie:

Het college houdt onvoldoende rekening met de belangen van derden en handelt in strijd met de stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0. De voorgenomen bebouwing past niet in de omgeving; heeft niets te maken met een dorps schaal en is qua korrelgrootte niet afgestemd op de directe omgeving.

Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Beeldkwaliteit

De korte poot van het L-gebouw is gesitueerd in het plandeel Winkelhart-West (en dus niet in het plandeel Dorpsplein). Volgens de Structuurvisie en het Haltermodel gelden daar in het Basismodel andere uitgangspunten voor het bebouwingsbeeld. De korte poot van het L-gebouw is dus in het huidige ontwerp in strijd met de Structuurvisie en het Haltermodel. Voor het hele L-gebouw geldt sowieso de zuidelijke overschrijding van de contourenkaart met 7,80 meter en wordt zelfs de grens van het Basismodel-Plus overschreden. Daardoor is er geen ruimte voor de parkstrook.

In afwijking van het Beeldkwaliteitskader is bij het Pleingebouw geen sprake van een bijzondere kapvorm, maar van een schijnkap. Noch is er sprake van afstemming met bebouwing in de Jan Oldenburglaan. Er is sprake van een plat dak met schuine randen en met de bebouwing op de Jan Oldenburglaan heeft het ontwerp al helemaal niets gemeen.

Ook bij het L-gebouw is de hoofdvorm een plat dak en zijn de bovenste één tot twee bouwlagen niet opgenomen zijn in een kapvorm.

Conclusie:

Het college handelt in strijd met eerder vastgesteld beleid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren

Volgens de Parkeerbalans is de netto parkeerbehoefte van het Plein- en L-gebouw 81 parkeerplaatsen. Hierbij is een rekenfout gemaakt. Indien de berekening zou zijn toegepast

met de juiste aanwezigheids-percentages voor 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 Nota Parkeernormen Bergen 2020 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.

In de Nota Parkeernormen staat op welke wijze vrije parkeerplaatsen in de omgeving van een bouwplan mogen worden toegerekend aan dat bouwplan. Daarbij is de aanvrager van het bouwplan verplicht een recent door de gemeente geaccordeerd parkeeronderzoek uit te voeren.

In de Ruimtelijke onderbouwing wordt dit inzicht niet geboden. Er zijn geen actuele gegevens aanwezig over de beschikbare parkeergelegenheid in de openbare ruimte in het centrum van Bergen. Er wordt alleen vermeld dat “ ... door de overmaat aan parkeerplaatsen voor vaste gebruikers in de parkeergarage wordt voldaan aan de parkeereis voor het bouwplan...”

Deze redenering is onjuist. De overmaat is namelijk niet beschikbaar voor de bezoekers van het Plein- en L-gebouw. Die 26 bezoekers zijn aangewezen op de openbare ruimte voor een parkeerplaats

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 bevestigde in haar uitspraak van 3 augustus 2022 dat standpunt van het college.

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.

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. In het rapport ‘Voortoets stikstof’ van 20 juli 2021 zijn de effecten van de depositie op de Natura 2000-gebieden beoordeeld en geanalyseerd. Voor

de analyse is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS. De conclusie in het rapport van destijds was 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 onbekend is of 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 een dergelijk ontwerpbesluit nog helemaal niet genomen!

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 die periode kan heel lang zijn. Komen er dan hekken omheen? Mag die grond dan nog worden betreden?

Het zal u in het licht van al het bovenstaande ook niet verbazen dat het onttrekkingsbesluit sowieso een veel te groot grondgebied aan de openbaarheid onttrekt, 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.

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. 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 voor de invulling van het Dorpsplein 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 de ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen voor het Plein- en L-gebouw te heroverwegen en de vervangende omgevingsvergunningen niet te verlenen, omdat zij op onderdelen onzorgvuldig zijn voorbereid; op meerdere punten strijdig zijn met door de gemeenteraad vastgesteld beleid en op meerdere onderdelen strijdig zijn met een goede ruimtelijke

ordening.

Persoonlijke aanvulling

Ondergetekende verzoekt u de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen.

Hoogachtend,

Naam

Adres

Postcode+Plaats

E-mail