

Albrechtlaan 14A
1404 AK Bussum
t: +31 (0)35 - 7110844
f: +31 (0)35 - 6782472

Gemeente Bergen
Gemeenteraad
t.a.v. de griffie

www.pharosadvocaten.nl

Per email: bureaugriffier@bergen-nh.nl

mr. M. Niermeijer
advocaat
m.niermeijer@pharosadvocaten.nl

Betreft: Bot Bouw - Dorpsplein Bergen
Ref. 20220389

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens Bot Bouw bericht ik u als volgt. De bouwplannen aan het Dorpsplein houden de gemoederen bezig. Bot Bouw moet daarbij helaas constateren dat op meerdere fronten sprake is van onjuiste beeldvorming, van het verstrekken van onjuiste informatie en van het stellen van feiten die geen feiten maar meningen zijn. Zo wordt 'geframed' dat er geen onherroepelijke vergunning zou zijn voor de sloop van de Bakema-flat. Dat is apert onjuist. Die vergunning is onherroepelijk.

Ook is op de website van de partij "Ons Dorp" sinds 13 januari 2023 terug te lezen dat de grondtransactie die deel uitmaakt van het project Dorpsplein in strijd zou zijn met staatssteunregels. Dit is lasterlijk en apert onjuist. De transactieprijs is door een onafhankelijk (RICS, NVRT) geregistreerd taxateur bepaald. Het taxatierapport is een bijlage bij de anterieure overeenkomst die Bot Bouw en de gemeente hebben gesloten.

De constante stroom aan desinformatie (vanuit slechts een kleine groep notoire dwarsliggers, waarvan een deel tegen ieder bouwplan in Bergen opkomt) noopt Bot Bouw tot deze brief. De besluitvorming over de aan uw raad verzochte verklaring van geen bedenkingen kan hiermee op basis van feiten en niet van emoties (en onjuist gestelde feiten) plaatsvinden.

Bot Bouw heeft met de gemeente Bergen een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het project Dorpsplein. In die overeenkomst is in artikel 5.2 het volgende vastgelegd:

Partijen gaan uit van het ontwerp van Moke architecten van 29-04-2021 zoals weergegeven in Bijlage 6. Dit ontwerp is een uitwerking van het ontwerp dat op 27 januari 2021 door het Q team is goedgekeurd. Het Q team heeft aangegeven dat het ontwerp voldoet aan de beeld kwaliteitskaders, stedenbouwkundig plan en uitgangspunten van BBC. Dit ontwerp is afgestemd met de stedenbouwkundige en de afdeling parkeren. - In de ondergrondse stallingsgarage worden 46 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is afgestemd en akkoord bevonden.

- *De massa en vorm is afgestemd met de stedenbouwkundige en akkoord bevonden.*
- *Het ontwerp is door het Qteam getoetst aan de randvoorwaarden van de BBC.*
- *Het Q-team heeft aangegeven dat het plan voldoet aan deze randvoorwaarden.*
- *Deze randvoorwaarden heeft de gemeente afgestemd met de BBC.*

De reeds door het college vergunde bouwplannen voldoen bovendien aan de eerder door uw raad en BBC vastgestelde ruimtelijke kaders, te weten:

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (d.d. 29 januari 2015);
- Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 (d.d. 29 januari 2015),
- Memo Ruimtelijke Randvoorwaarden Dorpsplein (gemeente, afgestemd met BBC, d.d. 19 oktober 2020).

BBC heeft in het hele traject actief geparticipeerd en de schriftelijke zienswijze (d.d. 17 januari 2022) over de bouwplannen (gericht aan het college met afschrift aan Bot Bouw) afgesloten met de zin:

“Het bestuur gaat ervan uit dat de gemaakte opmerkingen eenvoudig oplosbaar zijn en geen vertraging hoeven op te leveren voor het op korte termijn aanvangen van de voorbereidende werkzaamheden, zoals de spoedige sloop van de bestaande bebouwing, inclusief de ‘Bakema’ flat.”

Dezelfde BBC, althans dezelfde voorzitter, kwam tijdens deze de beeldvormende raadsvergadering van 12 januari 2023 ineens hierop terug. Voor Bot Bouw is dit volstrekt ongelooftwaardig.

Ondanks dat de plannen inhoudelijk dus voldoen aan zowel het gevolgde participatietraject als het gemeentelijk ruimtelijk kader, ontstaat nu toch ruis op de lijn over de (eerder akkoord bevonden inhoud) van de (nogmaals) reeds vergunde bouwplannen. Terwijl de Raad van State over de bouwplannen als voorlopig oordeel enkel heeft meegegeven dat in de voorbereiding een -herstelbaar- procedureel gebrek was geslopen, te weten de (nog) niet verzochte verklaring van geen bedenkingen.

Er is dan ook geen enkele reden om nu niet door te gaan op de ingeslagen weg die als gezegd in lijn is met door uw eigen raad vastgestelde ruimtelijke kaders (ten overvloede, nieuwe plannen zouden om die reden tot zelfde ruimtelijke impact leiden als het huidige vergunde bouwplan). En waarmee BBC in het voorafgaande participatietraject ook heeft ingestemd.

Indien de bouwplannen door uw besluitvorming tot vertraging of zelfs afstel leiden, zal dat tot zeer forse -op de gemeente te verhalen- schade leiden bij Bot Bouw. Hierbij wijs ik namens Bot Bouw op het feit dat door het college ten behoeve van dit project inmiddels vijf vergunningen zijn verleend en deze vergunningen het door uw raad (in participatie met BBC) vastgestelde planologische kader voor deze locatie volgen. Een negatief besluit van uw raad zou dan ook strijdig zijn met de rechtszekerheid, die volgt uit de door uw raad vastgestelde kaders voor de herontwikkeling van het Dorpsplein.

Niet alleen volgt dan een forse claim van Bot Bouw jegens de gemeente, maar wellicht ook van de andere betrokken particuliere partij die inmiddels aanzienlijke leegstandsschade heeft. Maar ook zal het Dorpsplein dan nog vele jaren 'braak liggen' en in de tussentijd alleen maar verder verloederen. Dat is niet de wens van de meerderheid van de inwoners van Bergen.

De meerderheid van de inwoners van Bergen staat juist uitermate positief tegenover het project. Dit bleek wel tijdens de informatiedag in juni 2022. Bot Bouw roept uw raad dan ook op om de verbetering van Dorpsplein niet te laten gijzelen door de kleine groep notoire dwarsliggers met de grootste mond. De zwijgende meerderheid van de bewoners steunt het project Dorpsplein.

Bot Bouw gaat er dan ook vanuit dat door uw raad op 26 januari a.s. wordt ingestemd met het raadsvoorstel van het college.

Met vriendelijke groet,



Matthijs Niermeijer

