



gemeente BERGEN

Onderwerp: Aanvulling op raadsvoorstel D750560 inzake “Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) en coördinatiebesluit ten behoeve van de aanvragen omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het Plein- en L-gebouw aan het Dorpsplein te Bergen”.

Tijdens de commissievergadering van 23 mei 2024 en de raadsvergadering van 30 mei 2024 is uitgebreid over bovenstaand onderwerp gesproken. Tijdens de raadsvergadering van 30 mei 2024, waar de stemmen over een bij dit onderwerp ingediend amendement staakten, is afgesproken dat raadsleden met ons college en de initiatiefnemer op 11 juni een bijeenkomst zouden houden waar naar mogelijkheden voor optimalisatie van het bouwplan zou worden gekeken.

De bijeenkomst heeft 3 hoofdthema's opgeleverd. Dit zijn:

1. Optimalisatie van de gebouwen zelf;
2. Inrichting toekomstig openbaar gebied inclusief veiligheid/mobiliteit;
3. Bouwproces.

1. Optimalisatie gebouwen

Tijdens de bijeenkomst van 11 juni 2024 zijn hierover twee concrete zaken besproken die met inachtneming van de ingediende vergunningaanvragen tot optimalisatie leiden. Het betreft allereerst het realiseren van sociale huurwoningen in plaats van sociale koopwoningen conform hetgeen hierover is opgenomen in de doelgroepenverordening. Concreet betekent dit dat de woningen voor 20 jaar als sociale huurwoning worden aangeboden. Ons college wil dit idee overnemen. De initiatiefnemer is hiermee akkoord.

Tevens is gesproken over het “vergroenen” van de gebouwen op zowel het dak als de gevel. Dit ten behoeve van de uitstraling van de gebouwen, biodiversiteit en klimaat. Zowel ons college als initiatiefnemer staan hier positief tegenover. Op de muren tussen de gevelopeningen van beide gebouwen zal klimmend groen worden aangebracht op de oost-, zuid- en westzijde ondersteund door verticale spandraden en waar nodig horizontale spandraden. Op de daken van beide gebouwen zal waar mogelijk Sedum worden toegepast.

Voor een impressie (niet perse het definitieve ontwerp) wordt verwezen naar de bijlage bij dit schrijven.

Het bovenstaande (de sociale huurwoningen en de vergroening) neemt ons college bij de vergunningverlening als voorwaarden in de vergunning op.

De verkoopovereenkomst die ons college heeft gesloten met initiatiefnemer is gebaseerd op grondverkoop t.b.v. sociale koopwoningen. Nu de woningen worden gewijzigd naar sociale huurwoningen met een instandhoudingstermijn van 20 jaar, kan dit eventueel een neerwaarts effect hebben op de grondprijs.

2. Inrichting toekomstig openbaar gebied inclusief veiligheid/mobiliteit

Het toekomstig openbaar gebied is gemeentegrond. Met de inwoners, ondernemers en uw raad wordt voor dit openbaar gebied een heel nieuw plan gemaakt. In dit plan wordt wat ons college betreft veel aandacht besteed aan o.a. groen en klimaatadaptatie. Na het zomerreces verwachten wij u hiervoor een plan van aanpak te presenteren. Nadrukkelijk worden aspecten als autoluw en verkeersveiligheid betrokken. In het kader van het te realiseren Mobiliteitsplan wordt hier ook aandacht aan besteed. Tevens kunnen in het planproces voor de openbare ruimte ook aspecten worden meegenomen die in de optimalisatiebijeenkomst zijn genoemd zoals sociale veiligheid, de verhouding terras – openbare ruimte en groene (laan)structuren.

3. Bouwproces

Gesproken is over de bereikbaarheid van het gebied tijdens de bouw en over eventuele gevolgen voor inwoners, ondernemers en bezoekers. Dit eventueel ook in relatie tot andere ontwikkelingen als de Harmonielocatie.

Voor ons college is het een vanzelfsprekendheid dat overlast door werkzaamheden zo min mogelijk moet zijn. Dit is ook al contractueel in de Anterieure overeenkomst met initiatiefnemer overeengekomen.

Bepaald is: *“Exploitant is gedurende de realisatie van het Project gehouden de overlast door werkzaamheden voor de eigenaren/gebruikers van de in de nabijheid van het Exploitatiegebied gelegen eigendommen in redelijkheid te beperken. De maatregelen worden in overleg met de Gemeente bepaald”.*

Daarnaast is bepaald: *Exploitant is verantwoordelijk voor het creëren van de voor het verkeer minst bezwaarlijke tijdelijke wegen/straten en omleidingen in en van/naar het Exploitatiegebied. De gemeente zorgt ervoor dat de routes ook voor reguliere transporten op reguliere werkdagen beschikbaar zijn. De Gemeente dient aan een uitwerking van desbetreffend voorstel van Exploitant haar goedkeuring te verlenen op gronden ontleend aan het publiek recht en de (verkeers)veiligheid.*

Het hiervoor genoemd voorstel betreft een zogenaamd BLVC plan. Dit staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Dit zijn vier belangrijke aspecten waar tijdens een bouwproject aandacht naar moet uitgaan. Een BLVC plan komt tot stand in overleg met de omgeving. De gemeente dient hier uiteindelijk goedkeuring aan te verlenen. Het doel hiervan moet zijn dat eventuele hinder acceptabel is.

Indien ondernemers tijdens of na het bouwproces van mening zijn dat ze door de bouw inkomsten derven, zal uiteraard overlegd worden met de betreffende ondernemer en zal het indien nodig nader worden uitgezocht.