



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	
Voorstelnummer	D750560
Datum raadsvoorstel	4 april 2024
Portefeuillehouder(s)	Ernest Briët
Commissie	Algemene Raadscommissie
Datum commissie	23 mei 2024
Soort agendering	Ter besluitvorming
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Robèrt Fa-Si-Oen
Datum B&W besluit	9 april 2024
Bijlagen:	Diverse

Onderwerp : **Onderwerp**
Ontwerpen 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.

Voorgesteld besluit

1. De ontwerpen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) voor de volgende twee aanvragen omgevingsvergunning conform afdeling 3.4. Awb gedurende 6 weken ter visie te leggen:

- De aanvraag omgevingsvergunning d.d. 4 november 2021 voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van nieuwbouw met 9 woningen en horeca, waarvan 110 m2 categorie 1a (horeca die qua exploitatie aan de detailhandelsfunctie is verwant en 250 m2 in categorie 1b restaurant) op het adres Plein (sectie C 2018) in Bergen (NH), het zogeheten Pleingebouw;

- De aanvraag omgevingsvergunning d.d. 4 november 2021 voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van sloop van de bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwbouw met bestemming daarvan naar 20 woningen, 1 detailhandel (110 m2 commercieel en geen supermarkt) met horeca (460 m2 categorieën 1a en geen restaurant) en een ondergrondse parkeergarage met 46 parkeerplekken op het adres Plein (sectie C 2309) in Bergen (NH), het zogeheten L-gebouw.

2. Een coördinatiebesluit ex. art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te nemen ten behoeve van de twee aanvragen omgevingsvergunning die onder beslipunt 1 worden genoemd.

Waarbij overeenkomstig art. 3.30 lid 1 Wro de voorbereiding en bekendmaking van de aangevraagde omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van het volgende besluit:

- Het besluit tot het onttrekken van de weggedeelten uit de openbaarheid ex. art. 9 lid 1 Wegenwet, zoals aangegeven op de situatietekening in de bijlage.

3. Dat het college van burgemeester en wethouders het coördinerend bestuursorgaan is.



gemeente BERGEN

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Het project Bergen Centrum bestaat uit een aantal deelprojecten waaronder het “Dorpsplein”. Het project Dorpsplein bestaat op haar beurt uit twee gebouwen, namelijk het L-gebouw en het Pleingebouw, waarvoor op 4 november 2021 afzonderlijk omgevingsvergunningen zijn aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Op 5 mei 2022 zijn de twee vergunningen verleend. Het L-gebouw omvat een parkeergarage, commerciële ruimten, horeca en 20 appartementen. Het Pleingebouw omvat horeca en 9 appartementen. De nieuwbouw komt deels in de plaats van de huidige Bakemaflat, deels in de plaats van winkelruimten maar ook deels op de huidige openbare ruimte.

Bij uitspraak van 17 oktober 2022 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beide omgevingsvergunningen d.d. 5 mei 2022 voor het afwijken van de regels uit het bestemmingsplan, geschorst. Reden daarvoor was dat ons college naar het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter ten onrechte geen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) en geen coördinatiebesluit heeft gevraagd aan uw raad. De voorzieningenrechter is van mening dat de twee gebouwen (het L-gebouw en het Pleingebouw) vanuit ruimtelijk oogpunt in samenhang moeten worden gezien. In de ruimtelijke onderbouwing zit ten aanzien van het parkeren en de sociale woningbouw opgave namelijk een inhoudelijk verband tussen de twee gebouwen. Volgens dit voorlopige oordeel is daardoor geen sprake van een ‘Klein plan’ maar van een ‘Groot plan’, volgens de regels ‘Kleine en grote plannen’ zoals door uw raad is vastgesteld. Hierdoor is een door uw raad afgegeven VVGB en coördinatiebesluit vereist. Nu dit door uw raad niet is afgegeven zijn de verleende omgevingsvergunningen geschorst, totdat de Raad van State in de hoofdzaak een uitspraak doet.

In dit voorstel wordt geadviseerd de door de Raad van State geconstateerde gebreken te herstellen, waarbij voor het overige de vergunningen inhoudelijk niet worden gewijzigd. Uitsluitend de door de Raad van State geconstateerde gebreken worden hiermee hersteld in twee vervangende omgevingsvergunningen die in de plaats treden van de op 5 mei 2022 verleende omgevingsvergunningen. In dit voorstel wordt zowel gesproken over een ‘ontwerp VVGB’ als een ‘VVGB’. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat dit voorstel en het daarbij behorende beslispunt betrekking heeft op het ter inzage leggen van een ontwerp VVGB. Het doel is vervolgens om in een later stadium tot een (definitieve) VVGB te komen, waarvoor te zijner tijd een nieuw voorstel wordt opgesteld.

Naast het afgeven van twee ontwerp VVGB's wordt uw raad aanvullend voorgesteld om ook een coördinatiebesluit te nemen. In het te nemen coördinatiebesluit worden de aangevraagde omgevingsvergunningen samen met het onttrekkingsbesluit van de weggedeelten aan de openbaarheid (art. 9 lid 1 Wegenwet), gecoördineerd in procedure gebracht. Vervolgens worden de op 5 mei 2022 verleende omgevingsvergunningen op grond van artikel 6.19 Awb vervangen door twee omgevingsvergunningen waarbij de procedure nu wél correct is doorlopen. Hiermee wordt getracht te voorkomen dat de Raad van State in de hoofdzaak de verleende omgevingsvergunningen d.d. 5 mei 2022 definitief vernietigt en de ontwikkeling van het Dorpsplein nog meer vertraging oploopt.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Dit voorstel heeft betrekking op een aantal beleids- en wettelijke kaders.

De volgende wet- en regelgeving is van toepassing:

- Art. 2.27 Wabo (VVGB);
- Afdeling 3.4 Awb;
- Art. 3.30 Wro (coördinatie-regeling);
- Art. 9 lid 1 Wegenwet.

De volgende documenten vormen het beleidskader:

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0;
- Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0;
- Stedenbouwkundige studie Haltermodel project Mooi Bergen 2.0;
- Stedenbouwkundige Contourenkaart project Mooi Bergen 2.0;
- Regels kleine en grote plannen Gemeente Bergen d.d. 25 juni 2020;
- Omgevingsvisie d.d. 30 november 2023.

-Herontwikkeling van het centrum van Bergen.

Het creëren van een levendige centrum met daarbij behorende functies en pleinen.

-De realisatie van woningen (woonvisie).

In de gemeente is een tekort aan (betaalbare) woningen. Met de realisatie van de plannen worden per saldo 20 woningen toegevoegd, waarvan 12 in het sociaal segment.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De juridische procedure die doorlopen dient te worden volgt uit de wet en uit rechterlijke uitspraken. In dit geval de Wabo, Wro, Awb, Wegenwet en de uitspraak van de Raad van State d.d. 17 oktober 2022. Voordat uw raad een besluit kan nemen om de procedure te starten, dit is noodzakelijk voor de vergunningverlening, vormt uw raad eerst op inhoudelijke gronden een oordeel over de aanvragen.

Inhoudelijk voldoen de aanvragen aan de doelstellingen van de diverse door uw raad vastgestelde beleidsdocumenten zoals benoemd onder 2. Op een ingekomen aanvraag omgevingsvergunning moet een besluit worden genomen dat ruimtelijk gemotiveerd is.

Inhoudelijke ruimtelijke beoordeling

De aanvraag voor het Pleingebouw heeft betrekking op horeca op de begane grond en negen appartementen in de vrije sector verdeeld over drie verdiepingen. De bebouwde oppervlakte op de begane grond is circa 390 m² inclusief trappenhuis en entree ruimtes. De oppervlakte op de verdiepingen is circa 350 m².

De aanvraag voor het L-gebouw heeft betrekking op horeca en commerciële ruimtes op de begane grond en 20 woningen verdeeld over drie verdiepingen. Van deze 20 woningen worden 12 woningen in het sociaal segment gerealiseerd. De bebouwde oppervlakte op de begane grond is circa 680 m² inclusief trappenhuis en entree ruimtes. De oppervlakte op de verdiepingen is circa 520 m². Beide gebouwen zijn gebouwd in drie lagen met kap en delen de parkeergarage, waarvan de entree onder het L-gebouw ligt.



Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Bergen Centrum 1977. Beide aanvragen zijn in strijd met dit bestemmingsplan. Medewerking kan enkel worden verleend wanneer van dit bestemmingsplan wordt afgeweken. Elders in dit voorstel wordt aangegeven welke procedure hiervoor vereist is.

Voorgeschiedenis

Het gebied waarvoor de aanvragen zijn ingediend kent een lange voorgeschiedenis. In het gebied stonden de Bakemaflat, een viskiosk en enkele andere kiosken. De meeste bebouwing is inmiddels gesloopt. De meest zuidelijk gelegen kiosk is nog aanwezig, maar wordt ten behoeve van de bouwplannen gesloopt. De oppervlakte op de begane grond van de gesloopte- en te slopen bebouwing bedraagt circa 1.067 m².



Gesloopte en te slopen bebouwing. In deze situatie is geen sprake van een optimaal plein, zoals gewenst vanuit de diverse beleidsdocumenten, omdat de Bakema flat en de kiosken het plein doorsnijden.

Structuurvisie Mooi Bergen 2.0

In januari 2015 heeft uw raad de structuurvisie voor het centrum van Bergen vastgesteld. Het doel van deze visie is: *“de basis leggen voor een herontwikkeling van de omgeving van het Plein. Daarbij gaat het om het creëren van een levendiger en meer samenhangend centrum, verbetering van de entree van het centrum en van het winkelcircuit, het realiseren van meer ruimte voor wonen in het centrum en verbetering van de verkeerssituatie en het parkeren”.*



De structuurvisie beoogt duidelijkheid te geven over het afwegingskader voor plannen van particulieren. Daarom is naast de structuurvisie een beeldkwaliteitskader opgesteld en zijn deze gelijktijdig door uw raad vastgesteld.

Het Pleingebouw en het L-gebouw hebben een plek gekregen in de structuurvisie. Het Pleingebouw werd destijds nog "Het Signaal" genoemd en is in de structuurvisie gelokaliseerd in de uiterste noordwesthoek van het centrumgebied waarvoor de structuurvisie geldt. Het L-gebouw is gelegen in het gebied dat "Winkelhart west" wordt genoemd.

Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0

In het beeldkwaliteitskader is door uw raad bepaald dat: *"het westelijk deel van het Bakema complex moet ingevuld worden met een markant, beeldbepalend gebouw (het Signaal), dat tevens de noordwand van het nieuwe Dorpsplein vormt, en een gebouw dat de oostelijke wand van het nieuwe Dorpsplein vormt"*.

Het Signaal is een markant vrijstaand gebouw. In hoogte (maximaal 4 bouwlagen) wordt circa 50% of meer bepaald door een bijzondere kapvorm. Het gebouw moet worden vormgegeven met een samenspel van bijzondere, beeldbepalende kappen. Het gebouw heeft aan drie zijden representatieve gevels, waarbij met name de begane grond een publieksgericht karakter heeft. De nieuwe bebouwing ten zuiden van het Signaal heeft een hoofdvorm tot vier bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlagen opgenomen zijn in de kapvorm. Het gebouw heeft als belangrijkste doel om een wand van het nieuwe Dorpsplein te vormen. De gevels hebben een sterke relatie met en oriëntatie op de openbare ruimte. Deze representatieve gevels hebben met name op de begane grond een publieksgericht karakter.

In de op 30 november 2023 vastgestelde Omgevingsvisie wordt bovenstaande bevestigd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat het dorpshart wordt opgeknapt aan de hand van de uitgangspunten in de Structuurvisie en het beeldkwaliteitsplan Mooi Bergen 2.0.

Toets plannen aan de structuurvisie en het beeldkwaliteitskader

Het Pleingebouw is geprojecteerd in de uiterste noordwesthoek en voldoet aan de hierboven geschetste uitgangspunten in de structuurvisie en het beeldkwaliteitskader. Ten zuiden van het Pleingebouw is ruimte voor de aanleg van een nieuw Dorpsplein.

Het L-gebouw voldoet tevens aan de uitgangspunten in de structuurvisie en het beeldkwaliteitskader. Het gebouw vormt een duidelijke wand aan de oostzijde van het toekomstig aan te leggen Dorpsplein.

Stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0

Op 1 oktober 2015 heeft uw raad de Stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0 vastgesteld als verfijning van de structuurvisie. De essentie is dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt vastgelegd waardoor individuele plandelen onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld en een samenhangend openbaar gebied kan worden gerealiseerd. Nadrukkelijk heeft uw raad hierbij besloten dat de stedenbouwkundige contourenkaart geldt als vertrekpunt voor de uitwerking van de plandelen, dat de stedenbouwkundige contourenkaart niet "in beton is gegoten" noch tot op de centimeter is uitgekristalliseerd (zie het raadsvoorstel behorende bij het raadsbesluit tot de vaststelling van de 'Stedenbouwkundige Contourenkaart project Mooi Bergen 2.0' d.d. 1 oktober 2015).

Het zogenaamde "Haltermodel" is de basis voor de stedenbouwkundige contourenkaart. Het doel van het Haltermodel is twee pleinen in het centrumgebied te accentueren welke onderling verbonden worden door een parkstrook. Het gaat om het plein ten zuiden van het

Pleingebouw (Dorpsplein) en het plein ten westen van “Hartje Bergen (Hema)” (Entreeplein). In het raadsvoorstel behorend bij de vaststelling van de stedenbouwkundige contourenkaart is expliciet aangegeven dat het gebouw op de kop van het Dorpsplein bij voorkeur los van de bestaande bebouwing (Julie's) langs de Jan Oldenburglaan wordt gebouwd.

Toets plannen aan Stedenbouwkundige contourenkaart en Haltermodel

Aan de westzijde komt het Pleingebouw met circa drie meter uit de contourenlijn. Aan de oostzijde wordt juist twee meter binnen de contourenlijn gebleven. Het L-gebouw gaat met name aan de zuidzijde voorbij de contourlijn. Op hoofdlijnen voldoet de maatvoering van de bebouwing daarmee aan de contourenkaart. Omdat op hoofdlijnen wordt aangesloten bij de contourenkaart, wordt aangesloten bij de intentie om tot een samenhangend Haltermodel te komen.

Met name het verschuiven van het pleingebouw naar de noordwesthoek maakt dat maximale ruimte is voor de realisatie van een Plein. Ook het iets ten zuiden van de contourlijn bouwen van het L-gebouw zorgt voor de, vanuit het beeldkwaliteitskader gewenste, duidelijke wand aan de oostzijde van dit plein. Het plein wordt hierdoor stedenbouwkundig sterker gemodelleerd c.q. afgebakend. Ook wordt komende vanaf de Breelaan het centrumgebied, door de ligging van het Pleingebouw iets dichterbij de weg, meer bewust betreden.



Situatie na sloop en nieuwbouw, er ontstaat een plein conform het Haltermodel

Daarbij heeft de verschuiving van het Pleingebouw naar het westen tot gevolg dat de “doorloop” tussen Julie's en het Pleingebouw naar de Jan Oldenburglaan een volwaardige breedte heeft. Vanaf de Jan Oldenburglaan kan het plein op die wijze al beleefd worden. Wanneer strikt binnen de contourlijnen wordt gebleven zou dichterbij Julie's worden gebouwd met als gevolg een kleine steeg.

De Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstand) heeft tenslotte het L- en Pleingebouw in samenhang beoordeeld en heeft hierover positief geadviseerd. Deze commissie beoordeelt bouwplannen op zichzelf en in relatie tot de omgeving. De welstandscommissie schrijft in haar advies d.d. 18 juli 2022:

“Samen met het gebouw aan de Dreef is ook dit gebouw op het plein in het centrum van Bergen besproken en beoordeeld. De details zijn zorgvuldig en consistent uitgewerkt. Volume gevelcompositie en materiaalgebruik sluiten één op één aan op de eerder gepresenteerde versie. Het geheel voldoet aan redelijk eisen van welstand en past binnen de uitgangspunten van het BKP”.

De volledige welstandsadviezen zijn als bijlage toegevoegd.

Voor de overige inhoudelijke aspecten wordt uw raad verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwingen welke bij de aanvragen zijn gevoegd.

Conclusie

Met het verlenen (in dit geval vervangen) van de twee aangevraagde vergunningen wordt de herontwikkeling van de omgeving van het Plein gestart, waardoor conform de uitgangspunten uit de diverse beleidsdocumenten een levendiger en meer samenhangend centrum wordt gecreëerd en waarbij tevens woningbouw zowel in de vrije sector als in de sociale sector wordt gerealiseerd.

Procedureel

VVGB

Conform de uitspraak van de voorzieningenrechter van Raad van State worden twee ontwerp VVGB's aan uw raad aangeboden voor ter visie legging. Opgemerkt wordt dat de Raad van State (RVS) zich niet specifiek heeft uitgesproken of er één of twee VVGB's benodigd zijn. De reden waarom voorgesteld wordt om uiteindelijk twee VVGB's af te geven is gelegen in het feit dat er sprake is van twee afzonderlijk ingediende aanvragen. Uit artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht kan worden afgeleid dat per aanvraag een VVGB moet worden afgegeven. Uiteindelijk wordt voor iedere aanvraag een afzonderlijk vervangend besluit omgevingsvergunning genomen met bijbehorende VVGB. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat de uitspraak van de RVS over het feit dat de twee gebouwen als één 'Groot plan' moeten worden aangemerkt hier los van staat. Dit onderdeel van de uitspraak heeft alleen als consequentie dat uw raad een VVGB voor het bouwplan moet afgeven. Dit zegt niets over de vraag of er één of twee VVGB's moeten worden afgegeven. Evenmin volgt uit de uitspraak dat beide gebouwen via één aanvraag hadden moeten worden ingediend. Zoals hiervoor opgemerkt bepaalt het feit dat de aanvrager ervoor heeft gekozen om twee losse aanvragen in te dienen, hetgeen juridisch is toegestaan, dat er ook voor iedere aanvraag een afzonderlijke VVGB moet worden afgegeven. Op het afgeven van een VVGB is de uitgebreide procedure (Wabo) van toepassing, waarbij eerst een ontwerp VVGB ter inzage moet worden gelegd.

Coördinatiebesluit

Naast de ontwerp-VVGB's moet op grond van de uitspraak van de RVS, een coördinatiebesluit aan uw raad worden voorgelegd om de coördinatie regeling toe te passen. Nu het L- en Pleingebouw volgens de voorzieningenrechter tezamen als een 'Groot plan' moeten worden aangemerkt, is niet ons college maar uw raad bevoegd om een coördinatiebesluit te nemen. In de verleende omgevingsvergunningen d.d. 5 mei 2022 heeft ons college de omgevingsvergunningen daarnaast gecoördineerd met een huisnummerbesluit. De RVS heeft in haar uitspraak over Hotel Nassau in Bergen aan Zee reeds geoordeeld dat dit niet is toegestaan. Het is daarom vrijwel zeker dat de RVS de verleende omgevingsvergunningen d.d. 5 mei 2022 voor het Dorpsplein om deze reden ook zal vernietigen, aangezien deze vergunningen eveneens zijn gecoördineerd met een huisnummerbesluit.

Om te voorkomen dat de verleende omgevingsvergunningen worden vernietigd is een coördinatiebesluit van uw raad dan ook noodzakelijk om dit gebrek te herstellen, waarbij niet gecoördineerd wordt met een huisnummerbesluit maar met een ander (ruimtelijk) besluit, namelijk een onttrekkingsbesluit van een weggedeelte uit de openbaarheid op grond van de Wegenwet. Aan het begin van het proces is met de initiatiefnemer ook besproken dat een besluit wordt genomen aangaande de onttrekking aan de openbaarheid van de bestaande openbare ruimte die wordt geleverd aan de initiatiefnemer ter uitvoering van het project. Dit betekent concreet dat de ontwerpbesluiten van de vervangende omgevingsvergunningen tezamen met het ontwerp onttrekkingsbesluit aan de openbaarheid, gecoördineerd ter inzage worden gelegd conform de uitgebreide procedure Wabo. Zoals hiervoor is toegelicht worden daarnaast dus ook twee ontwerp VVGB's ter inzage gelegd.

Onttrekking van een weg aan de openbaarheid

Artikel 9 lid 1 Wegenwet luidt: "Een weg, niet behorende tot de in artikel 8 bedoelde, kan aan het openbaar verkeer worden onttrokken bij een besluit van den raad der gemeente, waarin de weg is gelegen."

Op de locatie waar het Pleingebouw en het L-gebouw worden gerealiseerd zijn in de bestaande situatie openbaar toegankelijke delen van de aanwezige weg aanwezig (voetgangersgebied) welke in de nieuwe situatie met bedrijfsruimte en woningen worden bebouwd. Hierdoor worden deze delen aan de openbaarheid onttrokken en is een raadsbesluit op grond van de Wegenwet vereist. Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het onttrekken van deze delen van de openbare ruimte, omdat er in de nieuwe situatie voldoende openbare ruimte aanwezig is en het (voetgangers-) verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld. In de bijlage is een situatietekening opgenomen waarin de te onttrekken weggedeelten zijn aangegeven.

Uw raad is ambtshalve bevoegd om het onttrekkingsbesluit te nemen en u wordt geadviseerd om dit besluit met de vervangende besluiten op de omgevingsvergunningen, gecoördineerd in procedure te brengen. Dit betekent dat er ook een ontwerp onttrekkingsbesluit ter inzage moet worden gelegd.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft een uitspraak gedaan waarin de op 5 mei 2022 verleende omgevingsvergunningen zijn geschorst. Met dit voorstel worden de in de uitspraak geconstateerde gebreken hersteld. Hiermee wordt getracht om de definitieve vernietiging van de verleende omgevingsvergunningen te voorkomen. Tevens wordt met dit voorstel uitvoering gegeven aan de motie van uw raad, waardoor er ook om deze reden weinig ruimte is voor alternatieven.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE NVT.

RISICO'S

Juridische risico's

Indien uw raad geen coördinatiebesluit neemt dan zullen de vergunningen vrijwel zeker geen stand houden bij de Raad van State. In haar uitspraak over het bouwplan Hotel Nassau (Bergen aan zee) heeft de Raad van State namelijk reeds geoordeeld dat het coördineren van een omgevingsvergunning met een huisnummerbesluit niet is toegestaan. Een huisnummerbesluit draagt volgens de Raad van State niet bij aan de ruimtelijke realisatie van de bouwplannen, maar is slechts benodigd ter identificatie van een gebouw. Om deze reden mag er niet met een huisnummerbesluit worden gecoördineerd. De op 5 mei 2022 verleende omgevingsvergunningen voor het Plein zijn gecoördineerd met een huisnummerbesluit. Een onttrekkingsbesluit van een weggedeelte aan de openbaarheid is wel noodzakelijk voor de ruimtelijke realisatie van de bouwplannen.

Indien uw raad geen (ontwerp) VVGB's afgeeft dan zullen de omgevingsvergunningen hoogst waarschijnlijk ook geen stand houden, omdat de voorzieningenrechter van de Raad van State geoordeeld heeft dat dit wel vereist is.

Mocht uw raad één VVGB afgeven en de andere niet, dan is het afhankelijk van welk gebouw dit betreft en of er dan nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals de voorzieningenrechter opmerkt in de uitspraak moeten beide gebouwen in onderlinge samenhang worden gezien bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wijst de voorzieningenrechter erop dat in het Pleingebouw niet is voorzien in sociale woningen, maar dat desondanks wel wordt voldaan aan de eis dat 40% van het totaal aantal woningen in een plan sociale woningen moeten zijn, omdat het overschot aan sociale woningen in het L-gebouw dit tekort compenseert. Voor de projecten tezamen geldt volgens de ruimtelijke onderbouwingen dat daarom aan de 40%-eis wordt voldaan. Indien uw raad weigert een VVGB af te geven voor het L-gebouw (waardoor de omgevingsvergunning voor dat project naar verwachting zal sneuvelen), maar wel een VVGB afgeeft voor het Pleingebouw, dan kan niet aan de 40%-eis worden voldaan en zal de omgevingsvergunning voor het Pleingebouw mogelijk op dat aspect sneuvelen. Datzelfde geldt voor het aspect parkeren: het Pleingebouw voorziet niet in eigen parkeergelegenheid. De parkeerbehoefte vanwege het Pleingebouw wordt opgevangen in de parkeergarage onder het L-gebouw.

Indien uw raad echter wel een VVGB afgeeft voor het L-gebouw, maar niet voor het Pleingebouw, dan hoeven de 40%-eis en de parkeerbehoefte niet in de weg te staan aan

een goede ruimtelijke ordening van het L-gebouw. Op de varianten wordt ook ingegaan onder het kopje financiële uitvoerbaarheid.

Ook met twee vervangende omgevingsvergunningen in combinatie met een afgegeven VVGB en een coördinatiebesluit vanuit uw raad, is niet met zekerheid te stellen dat de omgevingsvergunningen in de hoofdzaak bij de Raad van State stand houden. Dit risico schuilt namelijk in de te coördineren besluiten, te weten de omgevingsvergunningen (afwijken gebruiksregels bestemmingsplan) te samen met het onttrekkingsbesluit van de openbare weg (Wegenwet). Voor zover bekend is er geen expliciete jurisprudentie bekend waaruit blijkt dat deze combinatie wel of niet is toegestaan. Echter, er is wel jurisprudentie waaruit indirect kan worden afgeleid dat de coördinatie met een onttrekkingsbesluit van een weg uit de openbaarheid is toegestaan. De Raad van State heeft namelijk in de casus van het Alexanderlaantie op de Harmonielocatie bepaald dat de onttrekking van een weg benodigd is voor de verwezenlijking van een ruimtelijk ontwikkeling. In combinatie met de overwegingen in de uitspraak over Hotel Nassau, waarin uitgesproken is dat te coördineren besluiten moeten bijdragen aan de verwezenlijking van een ruimtelijke ontwikkeling, valt de coördinatie met een onttrekkingsbesluit goed te verdedigen. Het is uiteindelijk aan de Raad van State om hier een oordeel over te geven.

Tot slot is nog niet bekend wanneer de zitting voor de hoofdzaak bij de RVS wordt ingepland. De kans bestaat dat de zitting wordt gepland op het moment dat de vervangende omgevingsvergunningen met VVGB's nog in procedure zijn en nog niet zijn afgegeven.

Daarbij moet het bouwplan, nadat de procedurele zaken zijn hersteld, nog inhoudelijk worden beoordeeld door de Raad van State vanuit 'een goede ruimtelijke ordening'. Omdat de aanvragen voldoen aan de door uw raad vastgestelde beleidsdocumenten en de gemeente een hoge mate van beleidsvrijheid toekomt is de verwachting dat de vergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan op inhoudelijke gronden stand houden. Tot slot loopt ook nog het traject via de bezwaarschriftencommissie voor de omgevingsvergunningen bouwactiviteit en het kappen van bomen. Indien de voorliggende twee omgevingsvergunningen ten aanzien van het gebruik niet in stand blijven, dan houden de omgevingsvergunningen voor de bouwactiviteit ook geen stand.

Echter, indien uw raad helemaal niets doet en dus geen (ontwerp) VVGB's en geen coördinatiebesluit afgeeft, dan houden de op 5 mei 2022 verleende omgevingsvergunningen gelet op de uitspraak van de voorzieningenrechter naar verwachting geen stand.

Weigering alleen op inhoudelijke gronden

Indien uw raad geen VVGB en coördinatiebesluit afgeeft dient uw raad dit gemotiveerd te doen op inhoudelijke en ruimtelijke gronden.

Financiële uitvoerbaarheid

In beide aanvragen zijn op de begane grond horeca en/of commerciële ruimten geprojecteerd met op de verdiepingen woningen. In het L-gebouw zijn 12 sociale- en acht vrije sector woningen opgenomen. In het Pleingebouw zijn het 9 vrije sector woningen. Wanneer uw raad besluit dat het Pleingebouw geen doorgang kan vinden, dan zijn beide plannen voor initiatiefnemer financieel niet uitvoerbaar. In het Pleingebouw zitten namelijk de vrije sectorwoningen welke de financiële "drager" zijn.

Financiële risico's

Kosten tot nu toe

Tot 2020 was voor het hele grondgebied van het centrum een grondexploitatie actief en niet specifiek voor het Dorpsplein. Dit brengt met zich mee dat voor de periode tot en met 2020 geen goed overzicht van de kosten gemaakt kan worden. Vanaf 2021 is in totaal circa 781.000 euro aan kosten gemaakt, bestaande uit plankosten, de sloop van de Bakemaflat, het aanleggen van het tijdelijk plein en de verplaatsing van de kastanjeboom. Een onderdeel van deze kosten betreft de plankosten bestaande uit ambtelijke begeleiding en advieskosten van circa 500.000.

Daarnaast zijn kosten gemaakt voor de aankoop van de Bakemaflat.

Verwachte nieuwe kosten

Wanneer uw raad besluit dat de vervangende vergunningen niet mogen worden verleend, dan zijn de al gemaakte plankosten "voor niets geweest". Wanneer de planvorming opnieuw moet plaatsvinden dan liggen de plankosten naar alle waarschijnlijkheid op een gelijk niveau met een inflatiecorrectie. Daarnaast kost het tijd en daarmee geld om de reeds gemaakte afspraken met de initiatiefnemer "af te hechten" in bijvoorbeeld een vaststellingsovereenkomst.

Vertragingsrisico's

Wanneer er uiteindelijk geen omgevingsvergunningen worden verleend, moeten met de huidige initiatiefnemer nieuwe afspraken worden gemaakt. Dit kan zijn een doorstart met een aanpassing van de AOK of een ontbinding van de overeenkomst. In beide gevallen is daar tijd mee gemoeid. Gedurende deze periode kan niet aan de realisatie van het Dorpsplein worden gewerkt.

Vervolgens zal het proces voor het plangebied van "nul af aan" starten. Voordat nieuwe aanvragen kunnen worden ingediend die op instemming (van iedereen) kunnen rekenen dient, zo leert de geschiedenis, rekening te worden gehouden met een voorbereidingsperiode van ten minste twee jaar. In deze voorbereidingsperiode moet overigens rekening gehouden worden met dezelfde beleidsdocumenten waar de twee voorliggende aanvragen ook aan zijn getoetst.

Eventuele schadeclaim

Het plan, bestaande uit de twee aanvragen, heeft na de uitspraak van de Raad van State vertraging opgelopen. De reden van de huidige vertraging is primair gelegen in de uitspraak van de RVS. Gelet op de manier waarop de aanvraag is ingediend en de rollen van de verschillende partijen daarbij, en hetgeen tussen hen contractueel is overeengekomen ligt het niet voor de hand dat de gemeente in dat kader schadeplichtig is.

Didam

Dit voorstel handelt in principe enkel over het (ruimtelijk) bestuursrecht. Ons college en uw raad dienen in dit stadium te beslissen op de ingekomen aanvragen. Het onderwerp 'Didam' betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid en dit zal indien het zo ver komt uiteindelijk door een civiele rechter worden beoordeeld.



Initiatiefnemer is samen met een partij waarmee een overeenkomst is gesloten, eigenaar van een deel van het te herontwikkelen Dorpsplein. Dit betekent dat zonder de medewerking van initiatiefnemer en de andere partij de integrale, door de Gemeente gewenste herontwikkeling van het Dorpsplein geen doorgang kan vinden. Medewerking van de initiatiefnemer (diens grond) is namelijk nodig om het door uw raad gewenste Haltermodel te realiseren. Reeds daarom kan initiatiefnemer als de enige serieuze gegadigde, die in aanmerking komt voor de beoogde gronduitgifte, worden gezien. Dat de gemeente die omstandigheid van doorslaggevend belang mag achten en daarom geen mededingingsruimte behoeft te bieden door middel van een selectieprocedure, wordt bevestigd in de jurisprudentie.

Uiteraard moet het voornemen om de benodigde gemeentegrond aan initiatiefnemer te verkopen, als enige serieuze gegadigde, worden gepubliceerd. Publicatie kan niet eerder aan de orde zijn dan het moment waarop uw raad heeft besloten tot het afgeven van de VVGB's en de vervangende omgevingsvergunningen zijn verleend.

Indien uw raad een positief besluit neemt over het voorstel, dan heeft de gemeente zich maximaal ingezet om aan de inspanningsverplichting uit de anterieure overeenkomst te voldoen. Mocht uw raad besluiten om de (ontwerp) VVGB's niet te verlenen dan wordt ook aan de overeenkomst voldaan, omdat iedere afspraak uit een overeenkomst onder voorbehoud is van de uitoefening van een publiekrechtelijke bevoegdheid. Uw raad heeft altijd de publiekrechtelijke bevoegdheid om een VVGB of coördinatiebesluit niet af te geven. Uw raad moet de VVGB's dan wel gemotiveerd weigeren op ruimtelijk inhoudelijke gronden die betrekking hebben op de aangevraagde bouwplannen. Een aanvrager kan de afwijzing namelijk altijd aanvechten bij de rechter. Zoals onder het kopje 'inhoudelijke beoordeling' valt te lezen voldoen beide aanvragen aan de ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied opgestelde documenten, waarmee sprake is van een inhoudelijk passend plan. Dit is bevestigd in het advies van de welstandscommissie, waarin de bouwplannen op zichzelf en in relatie tot de omgeving zijn beoordeeld.

FINANCIËN

De overige financiële aspecten, eventuele planschade en een bijdrage aan de ambtelijke kosten, zijn in de anterieure overeenkomst geregeld en deze wijzigen met dit voorstel niet.

DUURZAAMHEID

Het bouwplan wordt conform de wettelijke duurzaamheidsvereisten gebouwd (o.a. gasloos bouwen, EPC norm).

PARTICIPATIE

De uitgangspunten en randvoorwaarden in richtinggevende documenten waaraan ons college en uw raad moeten toetsen, zijn met participatie tot stand gekomen. Tegen de op 5 mei 2022 verleende omgevingsvergunningen welke met de onjuiste procedure tot stand zijn gekomen, is overigens maar door één appellant een planinhoudelijk beroep ingesteld.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Motie Vervolg plangebied Dorpsplein d.d. 30 november 2024

Op 30 november 2023 heeft uw raad een motie aangenomen. Met dit voorstel wordt voldaan aan de motie. Ten aanzien van de motie is de totstandkoming van dit voorstel afgestemd met de raadswerkgroep Dorpsplein. Daarnaast heeft op 16 mei 2024 een bespreking plaatsgevonden in een technische sessie met uw raad. In de motie verzoekt uw raad in het kort:

1. Een Verklaring Van Geen Bedenkingen voor te leggen aan uw raad;
Ons college voldoet hieraan door de twee ontwerp VVGB's aan uw raad voor te leggen.
2. Het proces, de planning en eventuele risico's;

Het proces en de planning zien er als volgt uit:

- 30 mei 2024: uw raad geeft de ontwerp VVGB's en het coördinatiebesluit af samen met het ontwerpbesluit tot onttrekking van de weggedeelten aan de openbaarheid;
- Begin juni 2024: de ontwerpbesluiten (vervangende) omgevingsvergunningen, ontwerp VVGB's en het ontwerpbesluit onttrekking aan de openbaarheid worden gedurende 6 weken gecoördineerd ter inzage gelegd. Het coördinatiebesluit wordt gelijktijdig gepubliceerd. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.
- Medio juli/ augustus 2024: ambtelijke beantwoording ingekomen zienswijzen;
- Augustus/september 2024: collegebesluit inzake ingekomen zienswijzen (Nota Van Beantwoording Zienswijzen);
- 26 september 2024: uw raad neemt een definitief besluit inzake de VVGB's en het onttrekkingsbesluit aan de openbaarheid.
- Daarna worden de twee verleende omgevingsvergunningen d.d. 5 mei 2022 door ons college vervangen door de twee nieuwe omgevingsvergunningen, waarbij ditmaal wèl de juiste procedure is doorlopen. De bevoegdheid om de omgevingsvergunningen te vervangen vloeit voort uit art. 6:19 Awb. In dit artikel is namelijk bepaald dat hangende een bezwaar- of beroepsprocedure ons college bevoegd is om de bestreden besluiten in te trekken, te wijzigen of te vervangen. In dit geval worden de verleende omgevingsvergunningen d.d. 5 mei 2022 ingetrokken en gelijktijdig vervangen door twee omgevingsvergunningen, waarbij de procedure wèl correct is doorlopen met een VVGB en een coördinatiebesluit van uw raad. Naar verwachting zijn de door de rechter geconstateerde gebreken hiermee hersteld;
- Vervolgens worden de vervangende omgevingsvergunningen gepubliceerd en naar de Raad van State verzonden. De lopende beroepen zijn op grond van artikel 6:19 Awb automatisch tegen de vervangende omgevingsvergunningen gericht. De RVS zal dit dan beoordelen en een uitspraak hierover doen.

De eventuele juridische en financiële risico's zijn hiervoor uiteengezet.

3. Het proces extern te laten begeleiden.

Een advocatenkantoor heeft de juridische procedure bij de Raad van State tot nu toe namens de gemeente begeleid en voorziet de gemeente tevens van juridisch advies indien noodzakelijk. Dit advocatenkantoor heeft aangegeven pas aangehaakt te zijn, nadat het vorige college de omgevingsvergunningen al had verleend.

BIJLAGEN

- Stedenbouwkundige studie Haltermodel 1 oktober 2015
- Stedenbouwkundige contourenkaart
- Ontwerpbesluit vervangend OV_Pleingebouw
- Ontwerpbesluit vervangend OV_L gebouw
- Ontwerpbesluit VVGB onttrekking openbaar
- Tekening onttrekking openbaar Dorpsplein
- Motie Dorpsplein 30 nov 2023 aangenomen
- Uitspraak RvS dd 17 oktober 2022 (vovo)
- welstandadvies pleingebouw
- welstandadvies L-gebouw
- GRO incl bijlagen_2
- Bijlage 9 Parkeerbalans
- GRO L-Gebouw
- GRO Pleingebouw
- mooi bergen 2.0
- BKK Mooi Bergen 2.0 vastgesteld 29 januari 2015
- Pleingebouw_Gevelaanzicht zuid
- Pleingebouw_Gevelaanzicht west
- Pleingebouw_Gevelaanzicht oost
- Pleingebouw_Gevelaanzicht noord
- L gebouw_Gevelaanzicht west
- L gebouw_Gevelaanzicht oost
- L gebouw_Gevelaanzicht noord
- L-gebouw_Gevelaanzicht zuid
- 15 Nieuwe situatie
- 9 Nieuwe situatie
- 8 Bestaande situatie

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester