

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

Bergen, 5 augustus 2024

Betreft: Zienswijze op de ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen

Geacht College,

Stichting Mooier Bergen 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 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).

LEESWIJZER

Pagina 2	Samenvatting zienswijze
Pagina 3 t/m 14	Onderbouwing zienswijze
Pagina 15	Tot slot

SAMENVATTING

1. Het bouwplan is in strijd met de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en overschrijdt de vastgestelde contouren.
2. Er heeft geen participatie plaatsgevonden in de huidige ontwikkeling.
3. Het gebruik van twee omgevingsvergunningen is onzorgvuldig en kan leiden tot incomplete projectuitvoering.
4. De welstandsadviezen bevatten inhoudelijke en procedurele fouten.
5. De voorgestelde gebouwen passen niet in de omgeving en verstoren de ruimtelijke ordening.
6. Parkeerproblemen worden niet adequaat opgelost binnen het project.
7. Risico's van grondwaterverlaging zijn onvoldoende onderzocht.
8. Klimaat adaptieve maatregelen zijn onvoldoende geïntegreerd in het plan.
9. Verkeersveiligheid is onvoldoende gewaarborgd.
10. De gevolgen voor de horeca mbt leegstand etc zijn niet onderzocht
11. De stikstofdepositie is niet adequaat beoordeeld volgens de huidige richtlijnen.
12. Het onttrekkingsbesluit is ten onrechte gepubliceerd zonder goedkeuring.

ONDERBOUWING ZIENSWIJZE

Stichting Mooier Bergen verzoekt u om op grond van de volgende onderbouwing de ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen voor het Pleingebouw en L-gebouw te heroverwegen en de vervangende omgevingsvergunningen niet te verlenen.

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

1. Bestemmingsplan, Structuurvisie en Contourenkaart

Conclusie:

Het bouwplan is met genoemde Structuurvisie in strijd, omdat de voorziene bebouwing van het L-gebouw buiten de contouren van het Basismodel wordt gerealiseerd en het Pleingebouw de contouren van de Stedenbouwkundige Contourenkaart met meer dan 30% overschrijdt. Het college handelt daarmee in strijd met de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 met bijbehorende stedenbouwkundige contourenkaart Mooi Bergen 2.0. Dit is in strijd met door de raad vastgesteld beleid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting:

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.

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 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 is echter het Basismodel-Plus genomen!

Het voorziene bouwvlak van het L-gebouw overschrijdt de zuidelijke contouren van het Basismodel uit de Stedenbouwkundige Contourenkaart met ruim 7 meter en gaat zelfs nog voorbij aan de contourlijn van 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 van het Basismodel met ruim 7 meter overschreden en gaat ook die bebouwing voorbij aan de zuidelijke contourlijn van het Basismodel-Plus.

Daarnaast is het bouwvlak van het Pleingebouw ten opzichte van de Stedenbouwkundige Contourenkaart niet alleen meters verschoven, maar overschrijdt het de contouren van de Stedenbouwkundige Contourenkaart bovendien met meer dan 30%! In de Structuurvisie (blz.27) staat namelijk dat dit pand een maximale footprint mag hebben van 310 m², terwijl in de Ruimtelijke onderbouwing (blz.7) staat dat het Pleingebouw een bruto vloeroppervlak heeft van circa 420 m².

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.

2. Participatie

Conclusie:

Deze afspraken over burgerparticipatie uit de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 zijn bij de huidige ontwerpen van het Plein- en L-gebouw door het college niet uitgevoerd.

Toelichting:

De afspraken uit de uitvoeringsparagraaf over participatie die specifiek gaan over dit plangebied, zijn bij de huidige ontwerpen van het Plein- en L-gebouw door het college niet nagekomen.

Er zijn door Bot Bouw niet twee á drie architectonische uitwerkingen van de huidige plannen gemaakt en door het college ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Sterker nog, er is geen enkel plan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. In de plaats daarvan is de gemeenteraad (en inwoners!) in 2021/2022 bewust door het vorige college buiten de besluitvorming gehouden door misbruik van bevoegdheden te maken en de regeling 'grote en kleine plannen' op dit plan van toepassing te verklaren. Het vorige college heeft hiervoor het grote plan bovengronds in twee kleinere pannen geknipt. Ofschoon dit 'geitenpaadje' van de voormalige wethouder ons in de huidige situatie heeft gebracht -en we constateren dat deze actie niet op zichzelf staat hetgeen in de recente hoorzitting is bevestigd- betekent het voortzetten van dit proces dat u antidemocratisch gedrag tolereert. Dat druist in tegen de gedragscode Integriteit van de gemeente Bergen. Dat is schadelijk voor het democratische systeem en het vertrouwen dat inwoners daarin hebben.

U hebt hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

In het verlengde hiervan willen wij ook in herinnering roepen dat niet het college, noch de gemeenteraad ervoor gezorgd hebben dat inwoners nu de mogelijkheid hebben om hun zienswijze te geven op de ontwerp vvgb's. De voorzieningenrechter heeft dit moeten afdwingen.

Anders dan in de raadsstukken wordt gesuggereerd hebben de leden van de BBC zich niet vóór maar tégen de plannen van Bot Bouw uitgesproken. De Functionele en Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling Dorpsplein zijn *niet* voorgelegd aan de leden van de BBC en ook niet ter oordeels- en besluitvorming aan de algemene raadscommissie en gemeenteraad, maar zijn alléén door het college vastgesteld. Bij de Harmonielocatie, die ook onderdeel van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 uitmaakt, gebeurde dat wel.

De leden van de BBC hebben zich zowel in een ALV op 6 maart 2023 (waarbij uw college aanwezig was) alsook in de Inwonersraadpleging* van augustus 2023 in meerderheid tégen de voorliggende plannen uitgesproken.

**toelichting op totstandkoming Inwonersraadpleging:*

Tijdens een ALV op 6 maart '23 ontstond bij de leden veel onrust over de ingezette ontwikkelingen op het Plein. Ook is door de aanwezige projectwethouder aangekondigd dat er een Bestemmingsplan voor het centrumgebied gemaakt zou worden. Mede door de terloopse opmerking van de wethouder, dat de aanwezige leden mogelijk niet de mening van álle leden vertegenwoordigen, hebben de leden het bestuur ter vergadering verzocht alle leden nogmaals te raadplegen over dit onderwerp. Hiervoor is tijdens de ALV een commissie benoemd. Vanuit Stichting Mooier Bergen hebben een tweetal leden hun expertise hiervoor beschikbaar gesteld. Want wij hechten waarde aan betekenisvolle én verifieerbare participatie. En dat geldt in onze ogen niet alleen voor de gemeente, maar ook voor wijkverenigingen bij het raadplegen van hun achterban. Omdat het centrum van alle Bergenaren is, lag een brede inwonersraadpleging voor de hand. Waarbij op geen enkele wijze initiatiefnemer Bot Bouw en de huidige plannen in een negatief daglicht zijn gesteld, maar zo neutraal mogelijk als één van de denkbare opties aan de respondenten is voorgelegd.

Dat de uitkomsten van de Inwonersraadpleging, waaraan 537 inwoners hebben deelgenomen - waarvan 63% van alle 253 leden van de BBC- ter zijde worden geschoven en de nieuwe projectwethouder zich beroept op een informatiebijeenkomst van Bot Bouw, die gehouden is *vóór* deze inwonersraadpleging en *na* het verlenen van de omgevingsvergunningen, vinden wij respectloos en een wethouder Participatie onwaardig.

Het aantal bezoekers aan de Bot Bouw bijeenkomst staat in geen enkele verhouding tot het aantal respondenten dat deelnam aan de inwonersraadpleging. Daarnaast zijn de uitkomsten van de informatiebijeenkomst van Bot Bouw op geen enkele wijze verifieerbaar. Want in tegenstelling tot wat er in de raadsstukken wordt beweerd, namelijk dat 75% (waarvan?) van de aanwezige inwoners positief tegenover de plannen zouden staan, was er juist grote verontwaardiging en liepen inwoners boos weg nadat ze hoorden dat de vergunningen voor de plannen van Bot Bouw al verleend waren en er geen enkele wijzigingen meer aan het plan mogelijk was. Het bestuur van Mooier Bergen was bij de inloopbijeenkomst aanwezig. Dat er na het verlenen van de omgevingsvergunningen met man en macht geprobeerd wordt alsnog draagvlak te forceren zagen we ook in een toelichting aan de raad (januari '23), waarin zelfs gerept werd dat Stichting Mooier Bergen 'gesprekspartner' zou zijn. Er heeft met ons geen formeel gesprek, laat staan participatie plaatsgevonden. Dit is aan de toenmalige projectwethouder via een e-mail (14 februari 2023) kenbaar gemaakt. We betreuren het dat u de grote weerstand tegen de plannen op het Dorpsplein negeert en hiermee aanwakkert. Dat u een nieuw heet hangijzer smeedt en een voedingsbodem schept voor polarisatie en wantrouwen. Dat nemen wij u, gelet op het toch al broze vertrouwen dat inwoners in uw bestuur hebben, zeer kwalijk.

3. Twee Omgevingsvergunningen

Conclusie:

De Ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen zijn onzorgvuldig voorbereid.

Toelichting:

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.

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.

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-vvgb'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-vvgb'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 als:

- de afwijkingen geen betrekking hebben op de straatzijde van het bouwwerk (zichtbaar vanaf de openbare weg), én
- afwijkingen van de vergunning geen consequenties hebben qua welstandsaspecten, én

- 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.

4. Welstandsadviezen

Conclusie:

De welstandsadviezen vertonen naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige gebreken dat het College deze niet aan zijn oordeel ten grondslag had mogen leggen.

Toelichting:

In de welstandsadviezen van 12 juli 2022 staat dat de bouwwerken voldoen aan het bestemmingsplan. Dat is apert onjuist. De bouwwerken voldoen NIET aan het bestemmingsplan. En qua footprint ook NIET aan de Structuurvisie en Stedenbouwkundige Contourenkaart. Het is niet aan de Welstandscommissie om welstandsadviezen te geven die hiermee in strijd zijn. De bouwwerken zijn voorts niet als project, maar los van elkaar beoordeeld.

Bij de bevindingen van het L-gebouw is te lezen ... *dat de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig is als lid van het Q-team. Hij heeft de tekeningen nog niet vooraf gezien...* EN ... *De aanvrager meldt dat het geheel in geheel in twee aanvragen is gesplitst. Er ligt echter alleen één dossier, namelijk die van het L-gebouw voor 20 appartementen. Daarom wordt deze beoordeeld. In de presentatie zal het andere gebouw deels meegenomen worden...*

Dat wijst niet op een zorgvuldige beoordelingsprocedure. In de adviezen is ook niet beoordeeld of de bouwwerken in de omgeving passen. Het advies (L-gebouw) wordt afgesloten met vijf vragen waarop het antwoord ontbreekt.

5. Niet passende bebouwing

Conclusie:

Het college houdt onvoldoende rekening met de belangen van derden en handelt in strijd met de Structuurvisie en 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.

Toelichting:

Bij de vaststelling van de Structuurvisie en het Haltermodel/Stedenbouwkundige Contourenkaart 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 Stedenbouwkundige Contourenkaart 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 Stedenbouwkundige Contourenkaart met ruim 7 meter overschrijdt.

6. Beeldkwaliteit

Conclusie:

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

Toelichting:

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 in een kapvorm.

7. Parkeren

Conclusie:

Er is een tekort van 8 parkeerplaatsen in de parkeergarage. 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.

Toelichting:

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.

8. Klimaatadaptatie

Conclusie:

Of en hoe klimaat adaptieve maatregelen een plek kunnen krijgen in het plangebied is onduidelijk.

Toelichting:

Volgens de Ruimtelijke onderbouwing (blz.36) is het belangrijk om in het ontwerp rekening te houden met periodes van aanhoudende hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval. Bijvoorbeeld middels ruimte voor verdiepte groenstroken (wadi's), meer groen en het vasthouden van zoveel mogelijk hemelwater binnen het plangebied. Hoe deze maatregelen een plaats moeten vinden in het plangebied is een raadsel. Er verdwijnen juist bomen; onder het onbebouwde deel van het Dorpsplein komt een water ondoorlatende parkeergarage en daarop kunnen geen bomen worden geplant. In het ontwerp van de gebouwen is geen rekening gehouden met bijvoorbeeld een regenwatersysteem voor hergebruik van regenwater (verplicht in België).

9. Verkeersveiligheid

Conclusie:

Het plan levert een onoverzichtelijke en mogelijk verkeersonveilige situaties op. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting:

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

10. Horeca

Conclusie

Risico's ten gevolge van de ontwikkeling op onder andere potentiële leegstand zijn niet zorgvuldig onderzocht.

Toelichting:

Met dit project wordt op het Dorpsplein maar liefst 820 m² aan horeca toegevoegd, verdeeld over 6 horecalocaties. Er is niet onderzocht of er (markt)ruimte is voor zoveel extra horeca, naast het toch al aanwezige grote areaal aan horeca in het centrum van Bergen. Het risico bestaat dat door toevoeging van zoveel horeca (andere) horecafuncties niet meer rendabel zullen zijn waardoor leegstand wordt veroorzaakt.

Er zijn in de omgevingsvergunningen geen restricties voor terrassen opgenomen, zodat de voor publiek vrij toegankelijke verblijfsruimte op het toch al kleine Dorpsplein nog eens extra wordt verkleind en de horecafunctie extra wordt vergroot. Ook is onduidelijk hoe de bevoorrading dient plaats te vinden.

11. Stikstofdepositie

Conclusie:

De Ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen zijn onzorgvuldig voorbereid.

Toelichting:

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).

12. Onttrekkingsbesluit

Conclusie:

Dit stuk ligt onterecht ter inzage. Er is geen Ontwerpbesluit tot het onttrekken aan de openbaarheid door de gemeenteraad genomen.

Toelichting:

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 Stedenbouwkundige Contourenkaart / Basismodel verregaand overschrijden.

TOT SLOT

Op grond van het voorgaande verzoeken wij u om de ontwerpbesluiten vervangende omgevingsvergunningen voor het Pleingebouw en L-gebouw te heroverwegen en de vervangende omgevingsvergunningen niet te verlenen,

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

In het belang van een snelle en eerlijke planontwikkeling vragen wij u met klem om, net als bij de Harmonielocatie te kiezen voor een transparante selectieprocedure waarin u mededingingsruimte biedt. (Didam arrest) Bij de Harmonielocatie is het (na 7 jaar strijd) in twee jaar tijd gelukt de handen op elkaar te krijgen voor nieuwe Functionele en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden, een nieuw Bestemmingsplan, het vaststellen van selectiecriteria en het uitschrijven van een Tender. Een Tender waarin inwoners een stem hadden. Stichting Mooier Bergen heeft zich bij alle stappen 100% ervoor ingezet dit proces te doen slagen.

We waren blij met de positieve energie die dat teweeg bracht. Bij inwoners, maar ook bij het ambtelijk apparaat en het bestuur.

Wanneer u bereid bent van koers te veranderen kunt u opnieuw op ons rekenen.

Wij verzoeken u de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen.

Met vriendelijke groet,
Stichting Mooier Bergen

De heer René Meijer



Mareike Naumann



Bren Hortensius



Marian Müller

