



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 januari 2023
Voorstelnummer	D573260
Datum raadsvoorstel	13 december 2022
Portefeuillehouder(s)	Y. Roos-Bakker
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	19 januari 2023
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Lennard Lindeman
Datum B&W besluit	13 december 2022
Bijlagen:	4

Onderwerp : **Onderwerp**
Dorpsplein, Verklaring van geen bedenkingen en coördinatiebesluit

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het plan Dorpsplein bestaande uit projecten L-gebouw en Pleingebouw, zowel procedureel/procesmatig als inhoudelijk, en met het collegebesluit voor het afgeven van de omgevingsvergunningen;
2. Deze instemming te bekrachtigen door het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het plan Dorpsplein, en het nemen van coördinatiebesluit als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan en de objectnummerbesluiten.

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee

RAADSVORSTEL

INLEIDING

Het project

Het project Bergen Centrum bestaat uit een aantal deelprojecten waaronder “Dorpsplein”. Het project Dorpsplein bestaat op haar beurt uit twee deelprojecten, het L-gebouw en het Pleingebouw, waarvoor separaat omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en zijn afgegeven. 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 en deels in de plaats van winkelruimten.

Korte geschiedenis van het project

De plannen voor het verfraaien van Bergen Centrum lopen al decennia lang. Deze plannen omvatten onder meer het Dorpsplein, de Harmonielocatie, de Winkelhart en de openbare inrichting. Ten behoeve van deze plannen is een overkoepelende Structuurvisie (SV) vastgesteld. Toen deze niet haalbaar bleek is er een tweede, aangepaste, Structuurvisie vastgesteld (SV 2.0).

Voor het Dorpsplein is daarna een Beeldkwaliteitskader (BKK) vastgesteld.

In de periode van globaal 2014 tot 2018 is gediscussieerd over haalbaarheid, verschillende plannen en programma's en de organisatie van het project.

Uiteindelijk is besloten om door Bot Bouw een haalbaar plan te laten ontwikkelen. Dit vanwege het feit dat Bot Bouw, evenals haar partner Vestering, al een eigendomspositie had in het exploitatiegebied.

De Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) is gevraagd om de Ruimtelijke Randvoorwaarden voor het Dorpsplein op te stellen. Deze Ruimtelijke Randvoorwaarden zijn vervolgens vastgesteld door ons college.

Hiermee ontstond een helder richtinggevend kader voor de ontwikkeling, bestaande uit de Structuurvisie 2.0, het BKK en de Ruimtelijke Randvoorwaarden.

Bot Bouw heeft op basis van deze uitgangspunten en randvoorwaarden een plan ontwikkeld, bestaande uit een parkeergarage en twee bovengelegen (appartementen-)gebouwen.

Tijdens de ontwikkeling ontstond het idee dat de twee gebouwen door aard en omvang wel eens verschillend zouden kunnen worden beoordeeld door inwoners/belanghebbenden. Om een negatieve mening over het ene gebouw minimaal van invloed te laten zijn op het proces voor het andere gebouw, is besloten om het project te splitsen in twee projecten, L-gebouw respectievelijk Pleingebouw. Uw raad is hierover op 27 mei 2021 geïnformeerd tijdens een informatie- en presentatiebijeenkomst.

Een gevolg van deze splitsing is dat beide projecten vanwege hun omvang zijn aangemerkt als ‘Klein plan’ als bedoeld in de door de raad vastgestelde Regels Kleine en Grote plannen. In beide gevallen worden namelijk minder dan 18 woningen toegevoegd (na aftrek van de 7 appartementen die worden gesloopt). Hiermee ligt het mandaat bij het college en hoeft er bijvoorbeeld geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aan uw raad te worden gevraagd. Daarnaast heeft ons college zich op grond van deze kwalificatie bevoegd geacht de besluitvorming ter zake gecoördineerd voor te bereiden.

Dit heeft ertoe geleid dat ons college bij besluiten van 5 mei 2022 twee omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c jo. artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en een huisnummerbesluit gecoördineerd heeft voorbereid, zonder een vvgb en/of coördinatiebesluit als bedoeld in artikel 3.30 Wro te vragen aan uw raad.

Bij uitspraak van 17 oktober 2022 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de beide omgevingsvergunningen geschorst.

Reden daarvoor was dat het college naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen zou hebben gevraagd aan uw raad. De voorzieningenrechter was namelijk van voorlopig oordeel dat de twee deelprojecten (het L-gebouw en het Pleingebouw) in samenhang moeten worden gezien. Volgens dit voorlopige oordeel is daardoor geen sprake van een 'Klein plan' en zijn een vvgb en een coördinatiebesluit (alsnog) vereist). Dit is de aanleiding voor het onderhavige voorstel.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De raad kan als alternatief besluiten om niet in te stemmen met plan en collegebesluit en daarom geen vvgb, respectievelijk coördinatiebesluit af te geven. Zie hierbij het aspect Risico's.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het advies luidt om alsnog in te stemmen met het plan en het collegebesluit en dat te bekrachtigen door zowel een vvgb af te geven als om een coördinatiebesluit te nemen.

Voor de projecten zijn de volgende toestemmingen afgegeven:

- omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan;
- objectnummerbesluiten;
- omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen en kappen;
- sloopvergunning (Bakemaflat).

Op de omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning en het objectnummerbesluit Dorpsplein Pleingebouw (WABO2102110), respectievelijk de Nota zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning en het objectnummerbesluit Dorpsplein L-gebouw (WABO2102109) d.d. maart 2022.

Vervolgens zijn, na vergunningverlening om af te wijken van het bestemmingsplan, drie beroepen ontvangen en later een voorlopige voorziening, en nog een voorlopige voorziening die tijdens de zitting bij de Raad van State echter weer is ingetrokken. Tegen de nadien (bij besluiten van 26 augustus 2022) verleende omgevingsvergunningen activiteit 'bouwen' zijn daarnaast vijf bezwaren (en een zesde na afloop van de termijn) ontvangen. In hoofdzaak zijn de gronden hiervan gericht tegen de gevolgde procedure, de wijze waarop Bot Bouw is betrokken, de sloop van de Bakemaflat, de invloed op een bestaand restaurant, en de omvang van het plan in algemene zin.

De aanleiding van dit raadsvoorstel ligt in de uitspraak van de Raad van State inzake de gevraagde voorlopige voorziening. Daarom beperken we ons tot bovengenoemde grond betreffende "de gevolgde procedure". Uw raad wordt nader geïnformeerd over het proces en de inhoud van het plan in de daartoe bestemde raadsinformatieavond in januari 2023. De overige (inhoudelijke) gronden worden besproken en weerlegd in onze verweerschriften in de betreffende procedures.

De voorlopige voorziening, die was gevraagd bij de Raad van State, is door de voorzieningenrechter behandeld op 4 oktober 2022. De uitspraak volgde op 17 oktober 2022. De voorzieningenrechter is, vooruitlopend op de behandeling van de beroepszaak, als gezegd van voorlopig oordeel dat de twee projecten niet los van elkaar kunnen worden gezien vanwege de gemeenschappelijke aspecten, met name "parkeren" en de "sociale woningbouw". Om die reden zijn de omgevingsvergunningen geschorst, want als de plannen



worden gezien als één integraal project, dan vallen deze niet meer onder de noemer Kleine plannen.

Dit betekent een procedurele noodzaak om uw raad alsnog om afgifte van een vvgb en van een coördinatiebesluit te vragen. In veel gevallen volgt de Raad van State bij de behandeling van de beroepszaak immers de beoordeling door de voorzieningenrechter, met als risico dat de omgevingsvergunningen worden vernietigd. Deze moeten dan (veel) later worden “gerepareerd”, met naar verwachting de nodige consequenties in tijd/geld, en tevens een ongunstige beeldvorming voor wat betreft dit project.

Met het alsnog instemmen gevolgd door het afgeven van een vvgb en een coördinatiebesluit wordt dit risico geminimaliseerd.

De vvgb

Met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen stemt uw raad in met het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het project Dorpsplein (art. 2.27 Wabo). Hiermee is het procedurele argument, dat de twee projecten ten onrechte niet aan uw raad zouden zijn voorgelegd, geen discussiepunt meer, en daarmee geen grond meer voor bezwaar en beroep.

Het project voldoet verder inhoudelijk aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, met name Structuurvisie, Beeldkwaliteitskader en Ruimtelijke Randvoorwaarden. Het “mini Q-team” en de ARK hebben, na toetsing van het plan aan deze documenten, positief geadviseerd.

Over het project is breed gecommuniceerd met onder meer uw raad en het is over het algemeen goed gevallen. De inhoudelijke aspecten van het plan waar belanghebbenden kritisch over zijn, worden ook na het afgeven van een vvgb behandeld en beoordeeld in de beroeps- en bezwaarprocedures.

Met het afgeven van de vvgb wordt derhalve uitsluitend een procedurele stap gezet, waarmee tegelijkertijd onnodige vertraging en gevolgschade wordt tegengegaan.

Het coördinatiebesluit

Een coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wro van de gemeenteraad was niet nodig voor de twee projecten, ervan uitgaande dat deze ieder voor zich kwalificeren als Klein plan. Indien de projecten echter als onlosmakelijk worden beschouwd, c.q. als één project worden gezien, dan is een dergelijk besluit van uw raad wél nodig.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Ons college heeft in een eerder stadium verschillende ruimtelijke procedures overwogen. Er zijn immers meer mogelijkheden om tot vergunningverlening te komen. Het criterium “kortste doorlooptijd” stond bij de keuze van de procedure voorop.

Dit werd ingegeven door het zeer lange voortraject van de beoogde herontwikkeling van het gebied waarin veel is besproken en afgewogen. Een voortraject waarin alle belanghebbenden hun bijdrage hebben geleverd, of in ieder geval konden leveren, en waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden volledig waren uitgekauwd. Eens komt het moment dat de periode van overleg is gepasseerd, en de periode om te handelen aanbreekt.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het plan past in de regionale detailhandelsvisie. Voor het plan is verder vooroverleg gevoerd met provincie, hoogheemraadschap en veiligheidsregio. De opmerkingen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwingen

RISICO'S

Het doorlopen van beroeps- of bezwaarprocedures kent altijd een zeker risico. De uitspraak van de voorzieningenrechter geeft richting aan het idee dat dit risico met instemming met het plan en daarmee de afgifte van een vvgb en coördinatiebesluit door uw raad aanzienlijk kleiner is.

Er wordt gevraagd om een vvgb en coördinatiebesluit. Als opgemerkt, gaat het hierbij om een procedurele stap en niet om een inhoudelijke beoordeling van de plannen door uw raad. Het plan past binnen de vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Tevens heeft de Welstand/ARK de plannen positief beoordeeld. Belanghebbenden behouden verder alle ruimte voor een inhoudelijke beoordeling van de plannen in bezwaar en beroep.

Indien de vergunningen sneuvelen in een procedure, dan zijn er de nodige consequenties te verwachten voor wat betreft tijd/geld, en tevens een ongunstige beeldvorming voor wat betreft dit project.

Tijd

Het kan zijn dat een vergunning moet worden gerepareerd na een uitspraak van de Raad van State in de bodemprocedure. Naar verwachting kost dit maanden vertraging tot de vergunning alsnog bruikbaar of onherroepelijk kan worden. Indien de procedure helemaal opnieuw moet, dan spreken we eerder over jaren vertraging. Het gezegde "van uitstel komt afstel" zou van toepassing kunnen zijn. Verder uitstel zal de matige uitstraling van het centrum van Bergen zeker niet verbeteren.

Geld

De extra kosten bestaan enerzijds uit kosten voor ambtelijke werkzaamheden en juridische ondersteuning. Anderzijds worden er waarschijnlijk kosten gemaakt voor tijdelijke voorzieningen, bijvoorbeeld om ervoor te zorgen dat de ruimte rond de Bakemaflat veilig blijft.

Een heel ander risico vormt de kans dat de ontwikkelaar een claim indient en/of met het project stopt.

Beeldvorming

De herontwikkeling van Bergen Centrum heeft al een lange historie. Verschillende keren zijn processen voor (deel-)plannen op de een of andere wijze gefrustreerd en gestopt. De relatie tussen inwoner en bestuur loopt telkens een deuk op. Het resultaat van de gemeentelijke inspanningen wordt bij elke vertraging ter discussie gesteld.

FINANCIËN

n.v.t.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

De plannen zijn al lange tijd onderwerp van gesprek en participatie. De genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn alle met participatie tot stand gekomen en daarna pas vastgesteld. Praktisch is ervoor gekozen om de BBC als aanspreekpunt voor de participatie te gebruiken.

Vanaf het moment dat de plannen concreet vorm kregen zijn de volgende specifieke momenten te noemen:



- november 2021: website www.dorsplein.nl (Bot Bouw) actief met presentaties en een animatie en berichten op o.a. op Flessenpost.
- 14 januari 2022: overleg met bestuur BBC, Bot Bouw en gemeente, presentatie van het voorlopig ontwerp (VO). In dit overleg is positief gereageerd op het ontwerp. Later heeft de BBC als kanttekening geplaatst, dat het geheel volumineus is, hoewel het past binnen de vastgestelde randvoorwaarden.
- 29 januari 2022: de gemeente zou alle plannen voor Bergen Centrum presenteren in de Ruïnekerk. Dit kon niet doorgaan door de logistieke problemen t.g.v. de Corona lockdown.
- 15 juni 2022: inloopmiddag en –avond door Bot Bouw. Veel bezoekers, over het algemeen een positieve reactie, hier en daar een kritische opmerking over volume/ hoogte en kleur van de stenen.
- In de BBC ledenvergadering op 20 juni 2022 is het plan verder toegelicht. Hierbij heeft Bot Bouw uitgelegd hoe het plan past binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden. De reactie was overwegend positief.
- Op 23 juni 2022 is uw raad tijdens een bijeenkomst in De Blinkerd weer geïnformeerd over de stand van zaken van de projecten Bergen Centrum, waaronder Dorpsplein. Ook hier was de reactie over de plannen Dorpsplein overwegend positief.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Zodra een vvgb en coördinatiebesluit door uw raad worden afgegeven, worden deze ingebracht in de bezwaar- en beroepsprocedures. De zitting (in de bodemprocedure) bij de Raad van State is nog niet gepland. De hoorzitting van de bezwaarcommissie is voorzien op 22 december 2022. Bij voorkeur worden de stukken enkele weken daarvóór aangeleverd. Gezien de korte termijn is aan de bezwaarcommissie verzocht om de hoorzitting met een maand uit te stellen. Dit verzoek is niet gehonoreerd.

BIJLAGEN

Ruimtelijke onderbouwingen en nota van zienswijzen van L-gebouw en Pleingebouw.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 29 januari 2015
- Beeldkwaliteitskader Mooi Beregen 2.0 29 januari 2015
- Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Dorpsplein
- Besluiten omgevingsvergunningen voor afwijken bestemmingsplan
- Besluiten omgevingsvergunningen voor bouwen
- objectnummerbesluiten

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester