

RAADSBESLUIT Bergen

De raad van de gemeente Bergen:

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. XXX;

gezien het advies van de algemene raadscommissie d.d. XXX;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.12 en 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 5.20 en 6.5 Besluit omgevingsrecht en het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet;

gelet op het bepaalde in art. 9 lid 1 Wegenwet;

b e s l u i t:

1. Een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) te weigeren voor:
 - 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;
2. Een Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) te weigeren voor:
 - 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.
3. Ten behoeve van de hiervoor genoemde aanvragen omgevingsvergunning, de weggedeelten **niet** uit de openbaarheid te onttrekken zoals aangegeven op de situatietekening in de bijlage.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bergen in de openbare raadsvergadering van d.d. XXX,

Ad 1) Overwegingen Pleingebouw:

- dat de (financiële) belangen van de ontwikkelaar BBI worden geschaad in het geval de raad de VVGB weigert voor de omgevingsvergunning tot het afwijken van bestemmingsplan “Bergen Centrum”;
- dat er een maatschappelijk belang is om woningen te realiseren gezien de krapte op de markt voor koopwoningen en er tenminste vertraging zal ontstaan in het realiseren van woningen indien de raad de VVGB weigert;
- dat echter in het belang van een goede ruimtelijke ordening:
 - het plan in strijd is met het bestemmingsplan “Bergen Centrum”, omdat de voorziene bebouwing buiten de bestaande bouwvlakken wordt gerealiseerd en geldende bouwhoogten worden overschreden;
 - het voorziene bouwvlak van het Pleingebouw de contouren van de Stedenbouwkundige contourenkaart met meer dan 30% overschrijdt;
 - de voorgenomen ontwikkeling van het Pleingebouw het karakter van dit deel van het centrum aantast; te groot en te omvangrijk is voor de betreffende locatie en aan de oostzijde te dicht op bestaande bebouwing staat;
 - de bouwhoogte geen logisch vervolg is van bouwhoogtes in de directe omgeving;
 - er bij realisatie van alleen het Pleingebouw niet wordt voldaan aan de parkeeropgave en niet is voorzien in sociale woningen;
 - er in de omgevingsvergunning voor het Pleingebouw geen restrictie voor winkeluitstallingen en terrassen is opgenomen, waardoor de minimale obstakelvrije doorgangsbreedte van het troittoir ten westen van het voorziene Pleingebouw niet is gegarandeerd;
 - er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van derden (huidige Breelaan 6);
 - een actuele AERIUS-berekening voor de omgevingsvergunning ontbreekt;
 - een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming ontbreekt, de natuurtoestemming evenmin is aangehaakt, noch geborgd is dat deze separaat wordt aangevraagd;
 - dat alles overwegende het belang van een goede ruimtelijke ordening zwaarder moet wegen dan het belang van de ontwikkelaar en het maatschappelijke belang dat is gediend met het realiseren van woningen in het Pleingebouw.
- *Overwegingen L-gebouw:*
 - dat de (financiële) belangen van de ontwikkelaar BBI worden geschaad in het geval de raad de VVGB weigert voor de omgevingsvergunning tot het afwijken van bestemmingsplan “Bergen Centrum”;
 - dat er een maatschappelijk belang is om woningen te realiseren gezien de krapte op de markt voor koopwoningen en er tenminste vertraging zal ontstaan in het realiseren van woningen indien de raad de VVGB weigert;
 - dat echter in het belang van een goede ruimtelijke ordening:
 - het plan in strijd is met het bestemmingsplan “Bergen Centrum”, omdat de voorziene bebouwing buiten de bestaande bouwvlakken wordt gerealiseerd en geldende bouwhoogten worden overschreden;
 - het voorziene bouwvlak van het L-gebouw de zuidelijke contouren van de Stedenbouwkundige contourenkaart met meer dan 7 meter overschrijdt;
 - een goede ruimtelijke aansluiting met de nog te ontwikkelen plandelen Winkelhart West en Winkelhart Oost hierdoor niet is geborgd;

- de voorgenomen ontwikkeling van het L-gebouw hierdoor het karakter van dit deel van het centrum aantast en te groot en te omvangrijk is voor de betreffende locatie;
- de bouwhoogte geen logisch vervolg is van bouwhoogtes in de directe omgeving;
- het project bij realisatie van alleen het L-gebouw niet financieel haalbaar is;
- een actuele AERIUS-berekening voor de omgevingsvergunning ontbreekt;
- een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming ontbreekt, de natuurtoestemming evenmin is aangehaakt, noch geborgd is dat deze separaat wordt aangevraagd;
- de in-/uitrit van de voorziene parkeergarage tot een verkeersonveilige situatie kan leiden op de Jan Oldenburglaan;
- dat alles overwegende het belang van een goede ruimtelijke ordening zwaarder moet wegen dan het belang van de ontwikkelaar en het maatschappelijke belang dat is gediend met het realiseren van woningen in het L-gebouw

CONCEPT