



*gemeente* BERGEN

---

**Nota zienswijzen**  
behorende bij de  
**omgevingsvergunning** en het **objectnummerbesluit**  
**Dorpsplein L-gebouw**  
**(L-gebouw WABO2102109)**

Maart 2022

## **Inhoudsopgave**

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijzen**
- 3. Aanpassingen ruimtelijke onderbouwing**

## **1. Inleiding**

De ontwerp omgevingsvergunningen en het ontwerp objectnummerbesluit voor het L-gebouw op het Dorpsplein in Bergen heeft vanaf 27 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 9 zienswijzen ingekomen. In het volgende hoofdstuk worden deze zienswijzen zakelijk weergegeven en van reactie voorzien. In hoofdstuk 3 worden eventuele aanpassingen op geleide van de zienswijzen weergegeven.

Het doel van deze nota is een korte zakelijke weergave van de binnengekomen zienswijzen en het standpunt daarover van het college van burgemeester en wethouders van Bergen.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten aangepast. De voornaamste aanpassingen betreffen de opname van de goothoogte van het bouwplan en de aanvulling van de cultuurhistorische paragraaf met de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

De zienswijzen hebben geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

## **2. Beantwoording zienswijzen**

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen zakelijk weergegeven en van een reactie voorzien. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

De volgende reclamanten hebben een zienswijze gegeven:

1. Bewoner Karel de Grotelaan
2. Bewoner Sint Antoniusstraat
3. Stichting Mooier Bergen
4. Bewonersvereniging Bergen Centrum
5. Erfgoedvereniging Heemschut
6. Bewoner Nachtegalenlaantje
7. Van Eijk Van Heslinga advocaten
8. Bewoner Vijverlaan
9. LOSB

Iedere unieke zienswijze wordt zoveel mogelijk zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt op de zienswijze gereageerd met aan het eind van die reactie de conclusie of de zienswijze al dan niet aanpassing van de omgevingsvergunningen tot gevolg heeft.

### **Zienswijze 1**

22ip.00290

### **Samenvatting**

#### *1. Gemeenteraad*

#### *Zienswijze*

Voor ondergetekende is het als lid van de Gemeenteraad van Bergen misschien ongebruikelijk om een zienswijze in te dienen. Maar dat heeft een reden. Want ondanks het feit dat het hier gaat om een majeur en beeldbepalend bouwproject in het centrum van het dorp Bergen, heeft het college de gemeenteraad niet in het besluitvormingsproces betrokken. Daarmee miskent en negeert het college de volksvertegenwoordigende rol van de gemeenteraad. Nota bene één van de drie hoofdtaken. Ondergetekende ziet dus op dit moment geen andere mogelijkheid dan het indienen van een zienswijze.

Indien wordt afgeweken van een bestemmingsplan, kan volgens artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht, de omgevingsvergunning niet worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

De gemeenteraad kan echter categorieën gevallen aanwijzen waarin zo'n verklaring niet is vereist. Met de vaststelling van de 'Regels Kleine en Grote plannen gemeente Bergen 2020' heeft de gemeenteraad dergelijke categorieën vastgesteld.

Onderhavig bouwproject valt hier echter zagezegd niet onder, omdat het hier gaat om een woningbouwproject binnen de bebouwde kom, waarbij 18 of meer woningen worden

toegevoegd. Bij het project L-gebouw gaat het om toevoeging van 20 woningen en bij het project P-gebouw om toevoeging van 9 woningen. Dat er twee aparte aanvragen voor omgevingsvergunningen om te mogen afwijken van het bestemmingsplan gedaan zijn, maakt nog niet dat het ook daadwerkelijk gaat om twee bouwprojecten. De constructie om met twee aanvragen voor een omgevingsvergunning te mogen afwijken van het bestemmingsplan is waarschijnlijk alleen gedaan zodat in het proces geen besluit van de gemeenteraad nodig is, omdat de gemeenteraad heeft besloten dat de raad niet meer betrokken hoeft te worden bij plannen anders dan woningbouwplannen van meer dan 18 woningen. Ter illustratie: de nieuwbouw van Hotel Nassau bestaat uit de realisatie van twee (hotel)gebouwen. De twee gebouwen worden onderling met elkaar verbonden. Deze verbinding is van buitenaf niet zichtbaar, maar hierdoor dient het volgens de ontwikkelaar en de gemeente gezien te worden als één gebouw en in ieder geval is er steeds sprake geweest van één bouwproject. Er is ook één omgevingsvergunning voor het project verleend. Ook op het Dorpsplein gaat het om twee gebouwen die onderling met elkaar verbonden worden door een parkeergarage. Er is dus geen reden om te veronderstellen dat het hier wel zou gaan om twee gescheiden bouwprojecten.

Bot Bouw zelf beschouwt het overigens ook als één project, gelet op de uitingen op hun website:

*In het centrum van Bergen wordt het project 'Dorpsplein Bergen' ontwikkeld. Het betreft een ontwikkeling van 29 appartementen in twee gebouwen met op de begane grond ruimte voor horeca en winkels en een ondergrondse stallingsgarage met 46 parkeerplaatsen.*

Conclusie: de omgevingsvergunning kan niet worden verleend, omdat de gemeenteraad niet heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

## 2. *Didam-arrest*

De Hoge Raad oordeelde op 26 november 2021 in het Didam-arrest dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop, of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit arrest van de Hoge Raad heeft consequenties voor de wijze waarop en voorwaarden waaronder de gemeente onroerende zaken kan verkopen. Een overheidslichaam kan niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij te koop aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken.

In het plangebied zijn er 2 particulieren met een grondpositie van in totaal 163 m<sup>2</sup> (Plein 5 en 11). Verder heeft Bot Bouw BV tot heden hier een grondpositie van slechts 83 m<sup>2</sup> (Plein 9). Voor het overige is alle grond in het plangebied eigendom van de gemeente. Deze verhouding in grondposities kan dus geen aanleiding zijn om Bot Bouw BV als enige serieuze gegadigde in aanmerking te laten komen.

Toch is het voornemen van het college om de grond in het plangebied dat in gemeentelijk eigendom is, één-op-één te verkopen aan Bot Bouw BV. Dat is in strijd met voornoemd arrest van de Hoge Raad. Daardoor loopt de gemeente het risico op schadeclaims door eventueel andere geïnteresseerde gegadigden.

### 3. Participatie

Het begon goed toen het college en het bestuur van de BBC Stedenbouwkundige randvoorwaarden formuleerden voor het Dorpsplein. Om in de beginfase de omgeving erbij te betrekken verdient lof. Maar daarna was het over met de pret. Geen ouderwetse klankbordavonden en geen informatieavonden. Kortom, geen enkele mogelijkheid voor inwoners om te participeren bij dit project. Niet op initiatief van de gemeente en niet op initiatief van de ontwikkelaar. En dat ondanks de Participatieverordening Bergen 2021. Naar nu moet worden aangenomen, wordt de gemeenteraad bij de besluitvorming gepasseerd. Daarmee is inwoners ook de formele mogelijkheid ontnomen om over dit onderwerp in te spreken. Gezien de lange voorgeschiedenis van planontwikkelingen in het centrum is dit onaanvaardbaar, ondemocratisch en doet geen recht aan de wens van de gemeenteraad en inwoners om een brede en representatieve inwonersconsultatie te organiseren bij dergelijke grote en beeldbepalende ontwikkelingen die het hele dorp aangaan.

Verder is het de vraag wat er is gebeurd met inspraak en de keuze door het Q-team-plus in 2017 voor de ontwerpen van architectenbureau de Zwarte Hond voor de invulling van het Dorpsplein. Het afblazen van het bouwproject volgens dit ontwerp is kennelijk geen aanleiding geweest voor het college om het nieuwe ontwerp met inwoners te bespreken. Zij moeten het doen met een filmpje op de website van de ontwikkelaar dat slechts een vage indruk biedt op de inpassing in de omgeving, korrelgrootte, etc.

### 4. Bestemmingsplan Bergen Centrum 1977

De omgevingsvergunningen zijn aangevraagd om te mogen afwijken van het bestemmingsplan Bergen Centrum uit 1977. Hoe oud ook, dit bestemmingsplan is destijds op democratische wijze vastgesteld door de gemeenteraad. Het zou logisch zijn om bij dergelijke ingrepen hetzelfde bestuursorgaan de afweging te laten maken of ingestemd kan worden met een wijziging van het bestemmingsplan als het om ingrijpende afwijkingen gaat. De hier gevraagde afwijkingen zijn veel te groot om, zonder democratische legitimatie door de gemeenteraad, te worden gehonoreerd.

## Beantwoording

### 1. Gemeenteraad

U geeft aan dat sprake is van één groot plan. Beide bouwplannen kunnen echter los van elkaar worden uitgevoerd. Het L-gebouw en de bijbehorende parkeergarage kan worden gebouwd zonder dat het Pleingebouw wordt gebouwd en andersom. Als de parkeergarage is gebouwd, kan daarop tevens een ander bouwplan worden gerealiseerd. Het zijn dan ook twee plannen die beide vallen onder de genoemde 'Regels Kleine en Grote plannen'. Het college mocht de betrokken vergunningen dan ook verlenen zonder een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

In december 2020 is de raad geïnformeerd over de herontwikkeling Dorpsplein met een digitale nieuwsbrief. In deze nieuwsbrief staat onder andere het volgende:

*De randvoorwaarden zijn dinsdag 15 december door het college vastgesteld. Nu is het aan de ontwikkelaar BOT-bouw uit Heerhugowaard om een plan te maken dat past binnen die*

*voorwaarden. Dat plan zal met de inwoners worden besproken waarna een korte ruimtelijke procedure volgt. Omdat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast kunnen, wanneer juridische procedures uitblijven, de voorbereidingen voor de bouw eind 2021 beginnen.*

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat op 27 mei 2021, bij de presentatie van de plannen voor Bergen Centrum, de raad is geïnformeerd over het voornemen om de ontwikkeling van het Dorpsplein in 2 projecten onder te brengen. Dit om eventuele vertraging bij één van beide gebouwen niet van negatieve invloed te laten zijn op het andere gebouw. De presentatie vormde voor de raad kennelijk geen aanleiding voor de raad om één en ander te agenderen.

## *2. Didam-arrest*

In het Didam-arrest oordeelde de Hoge Raad dat overheden bij grondverkoop de gelegenheid moeten bieden om mee te dingen. Dit neemt niet weg dat onderhandsverkoop wel mogelijk is als slechts één serieuze partij in aanmerking komt.

Bij de inbreng bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria de initiatiefnemer van het project als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Daar speelt mee dat het bestaande grondeigendom van de initiatiefnemer maakt dat slechts door hem kan worden gekomen tot een doelmatige realisatie. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het doelmatigheidscriterium uit het onteigeningsrecht, waarbij per project dient te worden gekeken naar algehele het grondeigenaarschap, de mogelijkheid tot realisatie van de gewenste stedenbouwkundige verkaveling, de integrale uitvoering van het plan, en de gemeentelijke (faserings)eisen.

Dit standpunt van de gemeente wordt onderschreven in hoofdstuk 7 van de factsheet van het Ministerie van BZK: “bestaande grondposities maken dat slechts één partij als serieuze gegadigde in aanmerking komt, al dan niet in combinatie met een doelmatig gebruik van de grond.”

In dit geval is Bot Bouw-de enige partij die in aanmerking komt voor realisatie. Bot Bouw heeft ook de beschikking over de andere particuliere eigendommen (Vestering) en wil graag als projectontwikkelaar de integrale herontwikkeling op pakken.

## *3. Participatie*

De herontwikkeling van het centrum van Bergen is al decennia onderwerp van planvorming en gesprek. Voor de ontwikkeling van het Dorpsplein (het L-gebouw en Pleingebouw tezamen) werden binnen dat kader al verschillende plannen gemaakt, maar deze plannen hebben nooit tot realisatie geleid. Wel zijn de Structuurvisie Mooi Bergen (versie 1.0 en 2.0) en het beeldkwaliteitskader en -plan in samenspraak met de omwonenden opgesteld en vervolgens vastgesteld.

Om daadwerkelijk tot realisatie te komen heeft het college van burgemeester en wethouders begin 2020 het plan opgevat om voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden te creëren waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In dit kader heeft het college aan de Bewonersvereniging

Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor die nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. Dit document is vervolgens vastgesteld door het college. De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

Op basis van de Structuurvisie, Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijke Randvoorwaarden is door initiatiefnemer het plan uitgewerkt, waaronder de realisatie van onderhavig'. De stedenbouwkundige van de gemeente en de gemandateerde van de Welstand/ Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK) hebben vervolgens het door de initiatiefnemer uitgewerkte plan getoetst aan de eerder genoemde (beleids)documenten. Hierbij merken wij op dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, wordt getoetst of de plannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

#### *4. Bestemmingsplan Bergen Centrum 1977*

Het bouwplan voldoet niet aan het genoemde bestemmingsplan. Daarom wordt met de omgevingsvergunningen afgeweken van het bestemmingsplan. Met de vaststelling van de 'Regels Kleine en Grote plannen gemeente Bergen 2020' heeft de gemeenteraad categorieën van plannen vastgesteld, waarvoor geen specifieke verklaring van geen bedenkingen voor nodig is. Om die reden is het college in deze bevoegd te besluiten.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft geen aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning dan wel objectnummerbesluit tot gevolg.

### **Zienswijze 2**

22ip.00293

### **Samenvatting**

Uit de media begreep ik dat het bestuur van de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) 'blij is met de bouwplannen' voor het zogeheten plandeel 'Dorpsplein'. Daarbij is er sprake van dat dit plandeel wordt ontwikkeld met slechts één partij, namelijk Bot Bouw B.V. uit Heerhugowaard. Van een open inschrijving is geen sprake.

Allereerst: het bestuur van de BBC heeft bij het uitspreken van zijn blijdschap over dit uitermate belangrijke en ingrijpende project geen overleg gepleegd met de meer dan honderdvijftig (150!) leden. Er heeft geen ledenvergadering, ledenraadpleging (digitaal of 'analoog') of anderszins plaatsgevonden. Het ingediende oordeel 'namens de Bewonersvereniging Bergen Centrum' over dit project is het oordeel van slechts twee (2!) personen. Zij vertegenwoordigen verder niemand.



Ten tweede: In de door het college gekozen en gevolgde procedure m.b.t. de ontwikkeling van dit plandeel ontbreekt elke vorm van bewonersparticipatie. *Klaas kwam niet* is de titel van een bekende essaybundel van Willem Frederik Hermans en lijkt hier nu ook op de verantwoordelijke wethouder te slaan. Het moge duidelijk zijn dat ook deze keuze tot bezwaren zal leiden van bewoners en andere betrokken partijen. Dat deze juridische bezwaren tot vertraging gaan leiden - en wellicht tot jarenlange vertraging - is in niemands belang, laat staan in het belang van onze mooie gemeente.

## **Beantwoording**

Voor de herontwikkeling van Bergen Centrum heeft de bewonersparticipatie inmiddels langdurig, breed en met bevredigend resultaat plaatsgehad. Zo is voor de eerste structuurvisie gewerkt met de inbreng van de bewoners. Deze bleek, nadat deze was vastgesteld, helaas niet haalbaar, waarop is besloten deze, wederom met de nodige participatie, aan te passen tot de Structuurvisie 2.0. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad.

Vervolgens is een verdieping gemaakt die heeft geleid tot beeldkwaliteitskaders en beeldkwaliteitsplan. Ook de herinrichting van de openbare ruimte is breed besproken. Hiermee is de basis voor de herontwikkeling van het centrum van Bergen naar tevredenheid van alle betrokkenen gelegd.

Per deelproject heeft op deze brede basis, in overleg met de bewoners, een concretisering plaatsgevonden (zie ook de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 3). Dit heeft geleid tot het tastbare resultaat met vaststellen van de Ruimtelijke Randvoorwaarden voor de deelprojecten Dorpsplein, Harmonielocatie en Winkelhart.

Voor het deelproject Dorpsplein heeft de ontwikkelaar, Bot Bouw, de genoemde stukken als uitgangspunt meegekregen. Nu is er een ontwerp gemaakt dat voldoet aan al deze gedragen uitgangspunten. Daarmee heeft de bewonersparticipatie dus zijn actieve rol en inbreng gehad.

Ons college heeft de planning van de planvorming en beoordeling door de BBC afgestemd met het bestuur van de BBC. In deze planning is met het bestuur afgesproken dat de gemeente hen eerst informeert en het bestuur vervolgens de leden van de BBC met een algemene ledenvergadering. De gemeente is er daarom vanuit gegaan dat het positieve oordeel het oordeel van de BBC is.

## **Conclusie**

De zienswijze heeft geen aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning dan wel objectnummerbesluit tot gevolg.

## Zienswijze 3

22ip.00265

### Samenvatting

#### 1. Participatieproces

Net als bij de ontwikkeling van plandeel Harmonielocatie heeft de gemeente samen met het Bestuur van de Bewonersvereniging Bergen Centrum nieuwe Functionele en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de ontwikkeling Dorpsplein opgesteld. Deze opmaat naar participatie verdient in de initiatieffase lof en is betrokken partijen goed bevallen. Anders dan bij de Harmonielocatie zijn de Functionele en Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling Dorpsplein niet ter oordeels- en besluitvorming aan de algemene raadscommissie en gemeenteraad voorgelegd, maar alléén door het college vastgesteld. Inwoners hebben hierdoor niet kunnen deelnemen aan dit proces.

Nu blijkt dat ook de bestemmingsplan wijziging niet in de raad wordt behandeld, maar er rechtstreeks een omgevingsvergunning is ingediend door de initiatiefnemer. Dat vinden we zorgelijk. In de eerste plaats omdat het plan van de initiatiefnemer afwijkt van de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 die in 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. En in de tweede plaats omdat inwoners hiermee zelfs de mogelijkheid wordt ontnomen om deel te nemen aan de formele inspraak.

Gezien de lange voorgeschiedenis waaraan ook de projectwethouder veelvuldig refereert, is deze procedure onnavolgbaar, ondemocratisch en doet bovenal geen recht aan de gedragen wens van de gemeenteraad (en ook van de Stichting) voor een brede en representatieve inwonersconsultatie bij ontwikkelingen die het hele dorp aangaan. Dat de gebiedsontwikkeling in het Centrum van Bergen brede belangstelling heeft bij inwoners, (maatschappelijke) ondernemers, recreanten etc., daarover mag na '50 jaar bakkeleien' geen twijfel meer bestaan.

Wanneer heeft het bestuursorgaan bepaald deze participatieprocedure te volgen? We verwijzen in dit kader naar Hoofdstuk 2, artikel 4 uit de Participatieverordening Bergen 2021. Zoals u weet hecht de Stichting aan *betekenisvolle* en brede inwonersparticipatie. Want het is onze ervaring en overtuiging dat oprechte inwonersparticipatie leidt tot planoptimalisatie, procesverbeteringen, maar ook tot meer draagvlak en versnelling bij projecten.

Omdat het huidige proces rondom de ontwikkeling Dorpsplein representatieve en betekenisvolle inwonersparticipatie in de weg staat, doen we een dringend beroep aan de gemeenteraad om voor de ontwikkeling Dorpsplein en alle volgende plandelen in de gebiedsontwikkeling Mooi Bergen 2.0 een transparant participatieproces vast te stellen conform de Participatieverordening Bergen 2021.

#### 2. Didam-arrest uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen

De gebiedsontwikkeling Mooi Bergen 2.0 heeft al jaren grote belangstelling van inwoners maar ook de belangstelling van marktpartijen. De projectwethouder bevestigt dit naar aanleiding van de recente marktconsultatie ter voorbereiding op de openbare aanbesteding van het plandeel Harmonielocatie die, zoals aangekondigd binnenkort via TenderNet van start zal gaan. Omdat bij de ontwikkeling Dorpsplein, net als bij het plandeel Harmonielocatie, gemeentelijke onroerende zaken betrokken zijn, willen we de gemeente op de risico's van de één- op-één verkoop aan Bot Bouw B.V. wijzen als gevolg van het Didam-arrest:

De Hoge Raad oordeelde op 26 november 2021 in het Didam-arrest dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn.

Dit arrest van de Hoge Raad heeft consequenties voor de wijze waarop en voorwaarden waaronder de gemeente onroerende zaken kan verkopen. Een overheidslichaam kan niet langer onroerende zaken (gebouwd of ongebouwd) exclusief aan één partij (in het geval ontwikkeling Dorpsplein aan Bot Bouw b.v.) te koop aanbieden zonder dit vooraf kenbaar te maken. In de factsheet van BZK wordt ingegaan op de gevolgen van het arrest van 26 november 2021 voor overheidslichamen en marktpartijen.

We vragen u kennis te nemen van de factsheet van BZK, want gezien de grote belangstelling van marktpartijen voor het plandeel Harmonielocatie ligt het in de rede dat binnen dezelfde gebiedsontwikkeling Mooi Bergen 2.0, ook voor het plandeel Dorpsplein meerdere gegadigden zullen zijn dan enkel Bot Bouw B.V. Het Didam-arrest heeft immers ook gevolgen voor lopende onderhandelingen.

Wanneer de omgevingsvergunningen, die overigens een maand ná dit arrest ter inzage zijn gelegd, worden verleend en de gemeente Bergen overgaat tot verkoop van haar onroerende zaken aan Bot Bouw B.V., vrezen wij voor verder oplopende vertraging en hoge kosten ten gevolge van het Didamarrest.

De Stichting doet naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad in het Didam-arrest een dringend beroep aan het college en de gemeenteraad om de omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling Dorpsplein niet te verlenen en ook voor het plandeel Dorpsplein, net als bij het plandeel Harmonielocatie, een vorm van aanbesteding in overweging te nemen. Een aanbestedingsprocedure met heldere selectiecriteria biedt ook een uitgelezen kans voor meer dan één plan, waaruit het mooiste plan gekozen kan worden voor deze unieke plek in het centrum van Bergen. Laten we hier samen voor gaan. Dat verdient Bergen.

## **Beantwoording**

### *1. Participatieproces*

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1, onderdeel 3. Aanvullend wordt daarbij nog het volgende opgemerkt:

- a. het is correct dat de ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgesteld door het college. Hiervoor hebben meerdere factoren een rol gespeeld. De belangrijkste factor in deze is dat de randvoorwaarden een nadere concretisering c.q. uitwerking betreffen van reeds door de raad vastgestelde kaders zoals de structuurvisie, het beeldkwaliteitskader- en plan. Daarnaast is de gemeenteraad door het college geïnformeerd over de voorgenomen plannen voor het Dorpsplein. Vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden door de gemeenteraad werd derhalve niet noodzakelijk geacht.

- b. gesteld wordt dat inwoners de mogelijkheid wordt ontnomen om deel te nemen aan formele inspraak, nu de omgevingsvergunning niet door de gemeenteraad wordt behandeld. Graag attenderen wij indiener van de zienswijze erop dat ook in de procedure voor de omgevingsvergunning het mogelijk op de In het plannen te reageren mogelijk is, in de vorm van een zienswijze en eventueel beroep. U heeft gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid om deel te nemen aan de formele inspraak door een zienswijze in te dienen.
- c. het gevoerde participatieproces is in lijn met de Participatieverordening Bergen 2021. De voorgenomen ontwikkeling betreft een plan dat is aan te merken als een 'extern initiatief' zoals bedoeld in de Participatieverordening (artikel 10). Dit artikel stelt dat participatie moet worden toegepast, maar dat de wijze waarop door de gemeente niet kan worden verplicht. In onderhavige situatie heeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer bijgedragen aan het participatieproces. De gemeente door het – in samenspraak met de BBC – creëren van maatschappelijk gedragen randvoorwaarden en de initiatiefnemer door het actief informeren over de verdere uitwerking van de plannen.

## 2. *Didam-arrest uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen*

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1, onderdeel 2.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft geen aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunning dan wel objectnummerbesluit tot gevolg.

### **Zienswijze 4**

22ip.00346

### **Samenvatting**

#### 1. *Inrichting Plein*

Voor wat betreft de inrichting van Plein gaan we ervan uit dat bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd blijven en er zoveel mogelijk passende bomen worden geplant. Het monument van Lucebert zal verplaatst worden, evenals de startpunten van de wandelingen. Er moet voldoende ruimte op het Plein blijven. Het is niet de bedoeling dat het volledig wordt ingenomen door terrassen en uitstallingen van de winkels. De geplande doorlopen aan beide zijden van het Pleingebouw en langs het L-gebouw moeten voldoende breed blijven. In de plannen worden voornemens geuit met betrekking tot het gebruik van de plint als commerciële ruimtes. Deze voornemens passen binnen het kader van het eerder vastgestelde memo. Horeca zoveel mogelijk aan de zijde van de Breelaan en een divers aanbod van niet al te grote eenheden in het overige deel, zodat een levendige en aantrekkelijke structuur ontstaat.

#### 2. *Verkeer, vrachtverkeer en parkeren*

In figuur 1 is de voorgestelde parkeervoorziening weergegeven. Wij hebben geen bezwaren

tegen de voorgenomen omvang van de parkeervoorziening. Wel vinden we dat de parkeervoorziening aan zou moeten sluiten bij het algemene parkeerbeleid van de gemeente.

Dat betekent bijvoorbeeld dat de parkeervoorziening nodig voor de oostzijde van het winkelhart hierbij zou moeten kunnen aansluiten. Onderzocht zou moeten worden of met deze parkeergarage een oplossing kan bieden voor de parkeerbehoefte van het Parkhotel. We zouden liever zien dat de parkeergarage aan zou sluiten bij bestaande openbare parkeervoorzieningen. Het vaststellen van een parkeerbeleid door de gemeente moet geen vertraging opleveren voor dit project.

Op zich hebben we geen problemen met de situering van de éénrichting-toegang/uitgang tot de parkeergarage aan de Jan Oldenburglaan. Wel maken we ons wel enige zorgen over de verkeerssituatie in de Jan Oldenburglaan. De Jan Oldenburglaan is een verkeersluwe straat en dient dit ook zo te blijven. Het aantal extra motorvoertuigen per dag neemt niet heel erg toe. Maar de bevoorrading van de winkels aan de achterzijde van het gehele winkelhart moet mogelijk blijven. Daar moet rekening mee gehouden worden bij de inrichting. Met name de bevoorrading van de (toekomstige) horeca is daarbij een punt van zorg. Hetzelfde geldt voor de opslag en afvoer van afval. Een regulering van de aan en afvoer van materiaal met bijvoorbeeld een tijdsvenster en maximale grootte van voertuigen ligt dan voor de hand. Ook de planning voor het fietsparkeren is noodzakelijk. Voor het fietsparkeren worden voldoende plaatsen gerealiseerd, zonder dat deze de beschikbare ruimte significant beperken, inclusief de situering van enkele oplaadplaatsen.

### *3. Project 1, het L-gebouw*

Het L-gebouw past qua hoogte en oppervlakte binnen de gestelde randvoorwaarden. Dat is afgezien van de geplande 'dakhuisjes'. De hoogte van de dakhuisjes overstijgt mogelijk de overeengekomen hoogtes. De dakhuisjes zijn waarschijnlijk niet zichtbaar vanaf de straat. Voor wat betreft de schaduwwerking levert dit gebouw geen problemen op, doordat het gebouw 'woning dokter Blok' ervoor zorgt dat de afstand tot de Jan Oldenburglaan beperkt blijft. In de Plannen is zowel een doorloop voorzien tussen het bestaande restaurant Julie's en het L-gebouw.

Er zal ongetwijfeld discussie ontstaan over de korrelgrootte van Bergen en een voldoende open structuur in het winkelhart. De definitieve ontwerpen zullen een antwoord moeten geven of een 'dwaalgevoel' in het gebied opgeroepen kan worden. Datzelfde geldt voor de te ontwikkelen winkel- en horeca-activiteiten. We gaan ervan uit dat de bestaande activiteiten deels terugkomen en dat de horeca vooral aan de Breelaan zijde van het Plein zal worden gerealiseerd. De huidige weergaven geven een beeld van een tamelijk massief gebouw aan de Plein-zijde, met betrekkelijk weinig variatie of inspringende gevels. Dat geldt wat minder voor het weergegeven ontwerp aan de Dreefzijde.

## **Beantwoording**

### *1. Inrichting Plein*

Zoals in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning is opgenomen, is de inrichting van de openbare ruimte de verantwoordelijkheid van de gemeente Bergen. Wij zullen uw reactie daar waar mogelijk meenemen in de definitieve inrichting van de openbare

ruimte. De inrichting van de openbare ruimte – evenals de realisatie van eventuele terrassen – valt echter buiten deze vergunningaanvraag.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt de komende maanden in overleg met de omgeving een ontwerp gemaakt.

De criteria zoals gesteld in de vastgestelde beeldkwaliteitsdocumenten zullen leidend zijn. De modellering van de gebouwen geeft alle ruimte voor het inrichten van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte alsmede voor een evenwichtige verdeling tussen enerzijds terrassen en uitstallingen en anderzijds circulatie- en openbare verblijfsruimte met groen en bomen.

## *2. Verkeer, vrachtverkeer en parkeren*

De te realiseren parkeerkelder is bedoeld voor de parkeervraag van de erop te ontwikkelen woningen en commerciële ruimten en heeft geen openbare functie. Een openbare parkeergarage op deze locatie is niet wenselijk omdat het aantal verkeersbewegingen van en naar openbare parkeergarages groter is dan bij particuliere parkeergarages waardoor een winkelhart wordt herontwikkeld. Opgemerkt wordt dat de gemeente separaat aan deze procedure een onderzoek is gestart naar de parkeerbehoefte van het hele centrum.

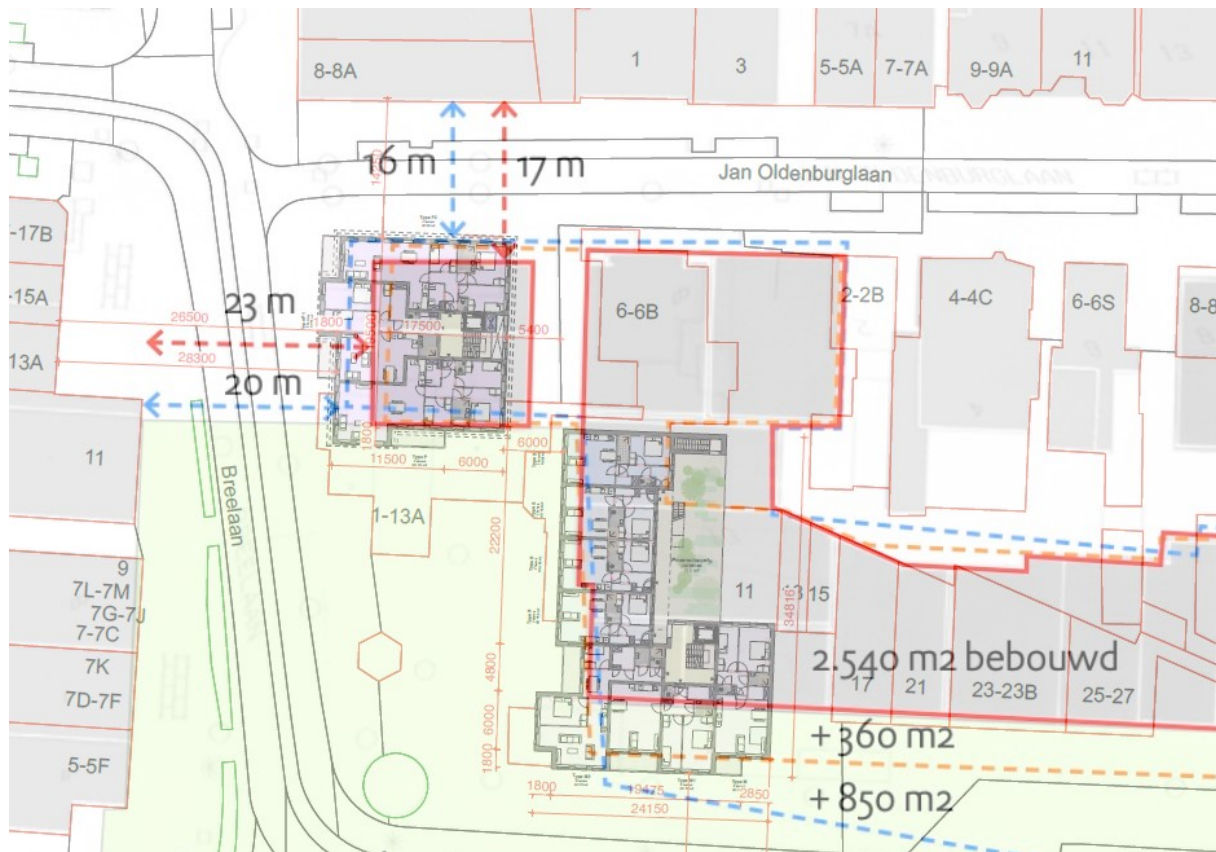
De inrichting van het plein moet nog worden gemaakt. De criteria zoals gesteld in de vastgestelde beeldkwaliteitsdocumenten zullen leidend zijn. De nu voorgestelde bebouwing geeft alle ruimte om dit te kunnen realiseren. De inrichting van de openbare ruimte en de daarbij behorende verkeersroutering voor autoverkeer, fietsers en voetgangers moeten dan ook nog nader worden uitgewerkt. Aandachtspunten daarbij zijn onder meer de bevoorrading van de verschillende functies (horeca, winkels) en het (huis)vuilophalen. Of en in hoeverre daarbij toegangsbeperkingen noodzakelijk zijn zal dan blijken. Dat geldt ook voor het stallen van fietsen. In overleg met ondernemers zal onderzocht worden of het mogelijk is om oplaadplaatsen voor (elektrische) fietsen te realiseren.

Vooralsnog kan de bevoorrading van de winkels en horecagelegenheden in de voorgenomen ontwikkeling plaatsvinden op maaiveld, zoals ook in de huidige situatie plaatsvindt. De verlading (binnen verkeer en parkeren) zal een specifiek aandachtspunt zijn. Daarboven zal de verlading bij de herinrichting van de openbare ruimte daar waar nodig een bepalende rol spelen. Hierbij worden vooralsnog geen belemmering verwacht. Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal worden onderzocht of daarboven optimalisatie mogelijk is.

## *3. Project 1, het L-gebouw*

Door de toepassing van variatie in hoogtes en de toepassing van verschillende materialen is de uitstraling minder massief gemaakt, zodat het gebouw past in het karakter van het centrum. Overigens gaat het in de vergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan niet om het kleur- en materiaalgebruik. Dit komt aan bod in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarin ook een toets aan welstand (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit of ARK) plaatsvindt.

Het L-gebouw past qua hoogte en oppervlakte binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Dat is afgezien van de geplande 'dakhuisjes', die worden wat hoger. De dakhuisjes zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat, waardoor wij deze afwijking van de ruimtelijke randvoorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar achten. Wij merken nog op dat in de ruimtelijke onderbouwing de goothoogte van het gebouw ontbrak. Die bedraagt maximaal 10,50 meter en wordt alsnog in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Ten opzichte van de contourenkaart van Mooi Bergen 2.0 hebben enkele verschuivingen plaatsgevonden. Dit heeft het plein stedenbouwkundig wat sterker gemodelleerd. De verschuivingen ten opzichte van de contourenkaart zijn mogelijk vanwege de onderstaande punten:

- De 'pleinpoot' (noordelijk deel) van het L-gebouw manifesteert zich door de massavorming en de architectuur als een separaat gebouw. Dit is t.o.v. de contourenkaart iets naar voren gekomen op het plein. Op het binnengebied aan de achterzijde is overigens meer ruimte gekomen. Aan de pleinkant is de 'pleinpoot' door middel van een terugliggend tussenlid verbonden met de 'Dreefpoet' van het L-gebouw.
- De 'Dreefpoet' (zuidelijk deel) steekt wat door de voorgevellijn van de 'Pleinpoet'. Dit accentueert de opdeling van het L-gebouw in separate bouwdelen, wat de verschijningsvorm als van aparte gebouwen onderstrept. Bovendien wordt middels dit doorsteken het plein wat meer afgebakend en krijgt het een meer intieme atmosfeer. Aan de Dreefkant volgt de gevel de lijn van Mooi Bergen 2.0, met een geringe doorsteek ten behoeve van de integratie van de buitenruimtes in de bouwmassa.

Wij merken nog op dat in de ruimtelijke onderbouwing de goothoogte van het gebouw ontbrak. Die bedraagt maximaal 10,50 meter en wordt alsnog in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. De goothoogte van het bouwplan is opgenomen.

De zienswijze heeft geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

### **Zienswijze 5**

22ip.00387

### **Samenvatting**

#### *1. Stedenbouw*

Het Dorpsplein ligt in het hart van Bergen en kan worden gezien als een zeer kwetsbare plek in uw gemeente. Het plein is voor veel mensen een herkenningspunt en wordt dagelijks door veel van uw inwoners bezocht. Ontwikkeling van een dergelijk gevoelig gebied zal altijd met de grootst mogelijke voorzichtigheid moeten plaatsvinden. Het Dorpsplein ligt ook op de rand van het beschermde gezicht.

Wie om zich heen kijkt op het Dorpsplein ziet dat de omgeving zich kenmerkt door lage bebouwing, met groen en veel vrije ruimten. Ook de huidige bebouwing gaat uit van dit kenmerk.

Voorliggende besluiten maken de weg vrij voor een sterke intensivering van deze bebouwing. Op de plek van de huidige laagbouw wordt de ruimte vrijgemaakt voor de bouw van appartementen die ruim vijf verdiepingen hoog worden. De getoonde impressies zijn getekend in vogelvluchtperspectief, een veel gebruikte techniek om de massaliteit van plannen te verhullen. De bebouwing lijkt op deze manier kleiner dan die in werkelijkheid zal zijn. Met het plan wordt verder de hoogte gezocht in het kwetsbare centrum van Bergen. Een goede stedenbouwkundige onderbouwing voor dit gebied en de directe omgeving zou het beginpunt moeten zijn van de planontwikkeling. Deze onderbouwing ontbreekt. Dit vinden wij op zijn zachtst gezegd onverantwoord.

Zelf concludeert u in het stuk *Conclusie beoordeling van het bouwplan aan de hand van de Kaderstukken*, dat er punten zijn die ruimte laten voor interpretatie. Die gaan allemaal over twijfels over een verantwoorde stedenbouwkundige invulling en de bouwhoogte.

Zonder gedegen stedenbouwkundige onderbouwing liggen er nu besluiten voor, die de weg vrij maken voor een sterke intensivering van de bebouwing.

U maakt gebruik van uw bevoegdheid om het bestemmingsplan via de vergunning aan te passen waardoor de gemeenteraad niet wordt gekend in deze beslissing. Wij vinden dat niet deugen.

#### *2. Cultuurhistorie*

Op de plek van de appartementen staat nu een ontwerp van de architecten J.H. van de Broek en J.B. Bakema uit 1960/1961. Over dit specifieke ontwerp voor uw gemeente is in



architectuurhistorische zin nog onvoldoende bekend, maar duidelijk is wel dat dit meer onderzoek behoeft.

Dit architectenbureau, dat een voortzetting is van het wereldberoemde bureau Brinkman en Van der Vlugt (o.a. Van Nellefabriek Rotterdam) behoort tot de absolute top in de architectuur van de tweede helft van de twintigste eeuw en kan worden gezien als een begrip. Het bureau was door heel Nederland en Europa actief. Kenmerkend voor het bureau Van de Broek en Bakema was een milde functionele architectuur. Eigentijdse constructiemethoden en moderne materialen als beton en glas werden gebruikt voor een combinatie van grootschalige projecten met een menselijke maat. Het bureau is in Rotterdam onder meer verantwoordelijk voor de alom bekende Lijnbaan.

Bakema zette zich als lid van de baanbrekende Forum redactie met onder meer Aldo van Eyck en Herman Herzberger in voor een minder rigide interpretatie van het functionalisme. Het ontwerp voor het dorpsplein in Bergen is daar een illustratie van.

Het is bijzonder te noemen dat u in uw gemeente een ontwerp van dit bureau heeft staan, dat specifiek voor deze plek is ontworpen. Hier is tot op heden onvoldoende aandacht voor. Het bestaande pand is de afgelopen jaren sterk verwaarloosd, al dan niet bewust. Onder het verwaarloosde uiterlijk is nog steeds het hoogwaardige ontwerp van een groot (kwalitatief, niet kwantitatief) architectenbureau herkenbaar. Een bureau, waarvan het werk voldeed aan de hoogste kwaliteitseisen. Ook op het Dorpsplein van Bergen. Als het pand zou worden opgeknapt, dan heeft u binnen uw gemeente een parel uit de Wederopbouwperiode: een belangrijke (architectonische) tijdlaag.

Wij missen in voorliggende besluiten een onderzoek naar de bestaande waarden van het gebied en de bestaande bebouwing. Er is geen cultuurhistorische paragraaf, alleen een paragraaf die ingaat op de archeologische waarden die abusievelijk ook cultuurhistorie in de titel heeft, terwijl dat wel is verplicht. U maakt door het ontbreken van deze paragraaf geen belangenafweging op het gebied van cultuurhistorie.

### 3. *Bevoegdheid*

U schrijft in de concept beschikkingen dat de *aanvragen vallen binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen, waardoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.*

Daarbij verwijst u naar het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2020 waarbij de raad uitspreekt waarin zij wel of niet gehoord wil worden bij het verlenen van toestemming voor bouwprojecten.

In dat stuk spreekt de raad uit dat bouwplannen van meer dan 18 woningen moeten worden betiteld als grote bouwprojecten. Projecten met minder dan 18 woningen kunnen worden betiteld als kleine bouwprojecten. Daarbij stelt de raad zich op het standpunt dat bij kleine bouwprojecten door het college versnellingsmiddelen mogen worden ingezet.

U verwijst in de conceptbeschikking naar dit besluit alsof hierdoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is door uw raad. Wij lezen dat niet terug in het raadsbesluit. Wij lezen dat één van de conceptbeschikkingen gaat over de toevoeging van 20 woningen (besluit L-gebouw) en wij lezen dat beide besluiten gaan over de toevoeging van 29 woningen.

Beide besluiten kunnen als één worden gelezen, ook om een zogeheten 'salamitactiek' te voorkomen door het voorleggen van meerdere kleine vergunningen. Maar zelfs als we dat

niet doen, dan verhoudt de beschikking voor het toevoegen van 20 woningen zich niet tot het raadsbesluit van 25 juni 2020 en is daarmee in strijd.

## **Beantwoording**

### *1. Stedenbouw*

De stedenbouwkundige onderbouwing is vastgelegd in de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en de ruimtelijke randvoorwaarden. Om daadwerkelijk tot realisatie te komen heeft de gemeente Bergen begin 2020 het plan opgevat om voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden te creëren waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In dit kader heeft het college aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor die nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. Dit document is vervolgens vastgesteld door het college.

De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

De 'pleinpoot' (noordelijk deel) van het L-gebouw manifesteert zich door de massavorming en de architectuur als een separaat gebouw. Dit is t.o.v. de contourenkaart iets naar voren gekomen op het plein. Op het binnengebied aan de achterzijde is overigens meer ruimte gekomen. Aan de pleinkant is de 'pleinpoot' door middel van een terugliggend tussenlid verbonden met de 'Dreefpoot' van het L-gebouw.

De 'Dreefpoot' (zuidelijk deel) steekt wat door de voorgevellijn van de 'Pleinpoot'. Dit accentueert de opdeling van het L-gebouw in separate bouwdelen, wat de verschijningsvorm als van aparte gebouwen onderstreept. Bovendien wordt middels dit doorsteken het plein wat meer afgebakend en krijgt het een meer intieme atmosfeer. Aan de Dreefkant volgt de gevel de lijn van Mooi Bergen 2.0, met een geringe doorsteek ten behoeve van de integratie van de buitenruimtes in de bouwmassa.

Wat betreft het vogelvluchtperspectief betreft, merken wij op dat in de ruimtelijke onderbouwing een geveltekening is opgenomen om inzicht te geven in de ruimtelijke uitstraling van het gebouw. Voor de volledigheid wordt in de ruimtelijke onderbouwing een impressietekening opgenomen met perspectief vanuit straatniveau.

### *2. Cultuurhistorie*

Architectenbureau van den Broek en Bakema is in Nederland vooral bekend geworden door toonaangevende ontwerpen in de Nederlandse architectuurgeschiedenis ten tijde van de Wederopbouwperiode. Vooruitlopend op de Structuurvisie Mooi Bergen is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat. Geconcludeerd is dat de sloop van het pand niet onaanvaardbaar is. Op basis hiervan heeft de raad in 2009 bij het vaststellen

van de uitgangspunten van de Structuurvisie Mooi Bergen besloten dat de flat geamoveerd kon worden. Vervolgens zijn plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het plein in de Structuurvisies Mooi Bergen (2011) en Mooi Bergen 2.0 (2015). Ook in uitwerking in de Ruimtelijke randvoorwaarden in 2020 werd uitgegaan van herontwikkeling en daarmee sloop van het bestaande pand.

Inderdaad zijn de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat ten onrechte niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen. Deze worden alsnog opgenomen in de paragraaf over cultuurhistorie.

### 3. *Bevoegdheid*

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nr. 1, onderdeel 1.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. In de ruimtelijke onderbouwing is een impressietekening opgenomen met perspectief vanuit straatniveau. Ook is de paragraaf over cultuurhistorie aangevuld met de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat.

De zienswijze heeft geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

### **Zienswijze 6**

22ip.00436

### **Samenvatting**

#### *1. Het cultuurhistorisch belang van het ontwerp-Bakema*

Het Plein is altijd een controversiële plek geweest. Directe oorzaak daarvan is het collectieve trauma van de Bergenaren over het verdwijnen van de tram, die de opbloei van het dorp mogelijk had gemaakt. De invulling van het geslagen gat zou voor iedere architect en stedenbouwkundige een bijna onoplosbaar probleem zijn geweest. Dat Bakema, de schepper van de fameuze Lijnbaan in Rotterdam, de opdracht heeft aanvaard is daarom misschien wel een klein mirakel. Zijn oorspronkelijke ontwerp voorzag in een verbinding tussen het oude 19e-eeuws centrum en het nieuwe vroeg 20e-eeuwse, met een belangrijke plaats voor voetgangers en een aantal centrale voorzieningen. Onder die laatste waren de VVV en het busstation, waaraan de komst van de Kunstzaal van het KCB luttele jaren na de oplevering een uiterst waardevolle toevoeging betekende.

De langs de Breelaan aanwezige horeca zorgde voor een goede, niet alles overheersende component van de centrumfuncties, temeer omdat het daar aanwezige groen (Oranjehotel en Rustende Jager) een rol in de dorpse sfeer kon blijven spelen. De door Bakema boven de winkelplint (met *kleine* zaken!) ontworpen woonflat zorgde voor een 'hoogteaccent', dat evenwel niet uitstak boven het hoogste dak van de omringende bebouwing (Rusthuis Blok, nu Julies). Ook na verschillende veranderingen in het oorspronkelijke plan, en toevoegingen die daarmee absoluut strijdig waren, werd het ontwerp als 'kleine Lijnbaan' door terzake kundige instanties, waaronder de oude Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de

Erfgoedvereniging Heemschut geroemd als een van de beste voorbeelden van de wederopbouwarchitectuur in een stads- of dorpscentrum in Nederland.

Deze signalen zijn door de gemeentelijke overheid nooit opgepakt. Er heeft zelfs nimmer een cultuurhistorische waardestelling annex bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden - en dat is iets waarvoor Bergen met zijn faam als kunstdorp zich eigenlijk diep zou moeten schamen. Dat er al veertig jaar wordt gepraat over voltooiing van het Plein is waar, maar de grote fout is geweest dat bij die discussies het basisontwerp nooit meer als uitgangspunt is genomen. Dat heeft tot een bonte verzameling van bouwwerken geleid, die geen enkele eenheid vertonen behalve hun volume en hun soms schrille architectuur, van een kakofonie aan stijlen tot volkomen stijlloosheid.

De enige plek die geslaagd kan worden genoemd is de hoek met de Bibliotheek ook qua functie een welkome bestemming. De baksteengevels sluiten aan bij de dorpse vormen en materialen, terwijl hier ook ruimte genoeg was om de bouwhoogten van de achterliggende woningen te laten aflopen naar de fijnmazige structuur van de Karel de Grotelaan en het Middenpad. (Spijtig genoeg moest daar wel een bijzonder Jugendstilpand voor wijken, een stijl die in Bergen al nauwelijks vertegenwoordigd was.) Bij het complex 'Hartje Bergen' was die ruimte er niet, waardoor de overgang aan de achterzijde naar de dorpse bebouwing van de Dokter van Peltlaan behoorlijk abrupt is. Met de nu beoogde bebouwing op het westelijk deel van het Plein zal dat effect des te schrijnender blijken te zijn. Ik op kom daar nog op terug.

## *2. De qua hoogte en bouwvolume ongewenste omvang van de geplande bebouwing*

In het dorp Bergen zoals het zich ontwikkelde vanaf het begin van de twintigste eeuw tot de eerste naoorlogse jaren is afwisseling altijd een sterk element geweest, zowel in stedenbouwkundig opzicht als in architectuur. Wanneer men de bebouwing rond de Ruinekerk beziet, die voor tweederde stamt uit de periode 1900-1940, valt het op dat met name de bouwhoogten voortdurend verspringen. Er is niet één en dezelfde norm, er zijn huizen met één of twee verdiepingen, alle onder een kap, hetgeen een aangenaam afwisselend beeld oplevert. Ook langs de Breelaan, de 'pensionstraat' waar de huizen vanwege hun functie groter en ruimer zijn, valt die afwisseling op, en ook daar levert hij een prettig gevarieerd beeld op voor de voorbijganger. De charme van Bergen en dus de aantrekkingskracht

voor bezoekers wordt daardoor, zoals u ongetwijfeld weet, voor een niet gering deel bepaald. Op het Plein is dat na de voltooiing van het Bakemaproject een heel andere kant uitgegaan. Niet alleen is daar de maximale bouwhoogte met meestal drie lagen boven de (hoge!) plint, en bij 'Centre Ville' zelfs vier lagen, veel hoger dan de gemiddelde 'hoge' woonhuizen, winkelpanden en pensions, maar is deze ook aanwezig bij vrijwel alle in de afgelopen decennia gebouwde complexen.

Er is hier een skyline ontstaan die vrijwel nergens meer wordt onderbroken en die mede door het bouwvolume geen enkele dorpse uitstraling meer heeft.

Daarbij is het groen, zoals dat hierboven als in 1960 nog bestaand werd genoemd, vrijwel geheel verdwenen. De bomen die op de plantekeningen voor het PleinWest

zijn ingetekend moeten niet alleen worden opgevat als het door architecten zo grif gebruikte 'schaamgroen', maar zijn ook regelrechte voordegekhoudelij.

Op een zo versteend plein met uitsluitend hoge gebouwen, waarvan de wanden de hittestress alleen maar zullen verergeren, en met een bodem vol leidingen en parkeerkelders, komt geen gezonde boom ooit meer tot wasdom.

De hoogte van beide beoogde gebouwen het L-vormige op de plaats van de eerste winkelrij en het vierkante op de hoek Breelaan/Jan Oldenburglaan zal bovendien laatstgenoemde straat in een permanente schaduw zetten en visueel overheersen. Men bedenke dat zich hier een *rijksmonument* bevindt, de drankhandel in Amsterdamse Schoolstijl, dat een soort lilliputter wordt zonder de voor het genieten ervan benodigde ruimte om zich heen. Het hoekgebouw zal bovendien een visuele blokkade opleveren voor het nu nog ruime zicht op de drukbezochte hoek. De Bakemafiat heeft als voordeel (een principe van de architect!) dat men er onderdoor kan lopen, zodat er een beleving van echte openbare ruimte ontstaat. Dit dichtbouwen en de zonzijde te bestemmen voor terrassen (alwéér terrassen) zou een stedenbouwkundige blunder zijn van de eerste orde. Handhaving van de Bakemafiat en ophoging van de winkelstrook met afwisselende kappen zou een veel passender alternatief zijn. Helaas is er nooit over gedacht om een dergelijk idee uit te werken.

Daarbij wordt in het gepresenteerde ontwerp 'vergeten', dat het Plein een doorgaande verkeersweg is door het dorp naar Bergen aan Zee en terug. De verkeersdruk is het gehele jaar door, en niet alleen meer in het zomerseizoen zoals vroeger, al nauwelijks beheersbaar en acceptabel voor ingezetenen en bezoekers. Dit aspect negeren, en alleen wat rafelranden aanstippen als bevoorrading van winkels en horeca alsmede ondergrondse parkeergelegenheid met in- en uitritten voor de nieuwe woningen, is een planologische vergissing van formaat.

### *3. De ondoorzichtige en niet door de volksvertegenwoordiging getoetste procedure*

Uw college is voornemens het bouwproces (onderwerp van deze zienswijze) en de daaraan voorafgaande sloop (waarvoor de vergunningaanvraag vorige week is gepubliceerd) geheel buiten de volksvertegenwoordiging om te realiseren. Ik zal niet de enige zijn, die zich nu in gemoede afvraagt, of er wel lering is getrokken uit de rampzalige gang van zaken rond de Harmonie-locatie. De stellige indruk bestond toch, dat vriend en vijand het erover eens waren dat het nooit meer op deze wijze zou moeten gaan.

Zeker, dit plandeel is al eerder aan de orde geweest, maar daarover is evenmin discussie geweest in de gemeenteraad. Er was een jaar of zes geleden een merkwaardig soort 'commissie' aan het werk, die openbare zittingen organiseerde over de toen ingediende, nog geheel vrijblijvende ontwerpen. Er is toen door die commissie gekozen voor het plan met de merkwaardige naam 'De Zwarte Hond', maar dit plan is nooit voorgelegd aan de volksvertegenwoordigers. Sterker nog, de publieke tribune zat vol met betrokken burgers - en met raads- en commissieleden. 'Kijk eens, wat een belangstelling voor het onderwerp!' riep de voorzitter. Een ronduit beschamende vertoning. Dat uw college nu naast dit passeren van raad en burger opnieuw, net als bij het vermaledijde plan voor de Harmonielocatie, een niet-openbare anterieure overeenkomst heeft gesloten met een projectontwikkelaar, is een nieuwe klap in het gezicht van de Bergenaar. (Dat deze overeenkomst in strijd is met regels voor openbare aanbesteding, laat ik nu maar even buiten beschouwing.)

## Beantwoording

### 1. *Cultuurhistorie*

Architectenbureau van den Broek en Bakema is in Nederland vooral bekend geworden door toonaangevende ontwerpen in de Nederlandse architectuurgeschiedenis ten tijde van de Wederopbouwperiode. Vooruitlopend op de Structuurvisie Mooi Bergen is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat. Geconcludeerd is dat de sloop van het pand niet onaanvaardbaar is. Op basis hiervan heeft de raad in 2009 bij het vaststellen van de uitgangspunten van de Structuurvisie Mooi Bergen besloten dat de flat geamoveerd kon worden. Vervolgens zijn plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het plein in de Structuurvisies Mooi Bergen (2011) en Mooi Bergen 2.0 (2015). Ook in uitwerking in de Ruimtelijke randvoorwaarden in 2020 werd uitgegaan van herontwikkeling en daarmee sloop van het bestaande pand.

Inderdaad zijn de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat ten onrechte niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen. Deze worden alsnog opgenomen in de paragraaf over cultuurhistorie.

### 2. *De qua hoogte en bouwvolume ongewenste omvang van de geplande bebouwing*

Om daadwerkelijk tot realisatie te komen heeft de gemeente Bergen

begin 2020 het plan opgevat om voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden te creëren waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In dit kader heeft het college aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor die nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. Dit document is vervolgens vastgesteld door het college. De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

Het gebouw als geheel is ten opzichte van de contourenkaart wat naar het westen geschoven waarbij de doorgang langs Jules' wat breder is geworden en het dorpsplein aan de noordkant iets meer begrenzing heeft gekregen. Dit bakent het plein meer af. Ook wordt, komende van de Breelaan, het centrumgebied door de wat versmalde doorgang, wat meer bewust betreden.

De 'pleinpoot' van het L-gebouw manifesteert zich door de massavorming en de architectuur als een separaat gebouw. Dit is t.o.v. de contourenkaart iets naar voren gekomen op het plein. Op het binnengebied aan de achterzijde is overigens meer ruimte gekomen. Aan de pleinkant is de 'pleinpoot' door middel van een terugliggend tussenlid verbonden met de 'Dreefpoot' van het L-gebouw.

De 'Dreefpoot' steekt wat door de voorgevellijn van de 'Pleinpoot'. Dit accentueert de opdeling van het L-gebouw in separate bouwdelen, wat de verschijningsvorm als van aparte gebouwen onderstreept. Bovendien wordt middels dit doorsteken het plein wat meer

afgebakend en krijgt het een meer intieme atmosfeer. Aan de Dreefkant volgt de gevel de lijn van Mooi Bergen 2.0, met een geringe doorsteek ten behoeve van de integratie van de buitenruimtes in de bouwmassa.

Wij merken nog op dat in de ruimtelijke onderbouwing de goothoogte van de gebouw ontbrak. Die bedragen 10,50 meter (L-gebouw) en 8,5 meter (Pleingebouw) en worden alsnog in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het Plein in Bergen heeft twee functies: het is een verblijfsgebied en de doorgaande verbinding voor autoverkeer van Alkmaar naar Bergen aan Zee loopt ook over het Plein zonder dat er een reële alternatieve route aanwezig is.

De inrichting van de openbare ruimte en de daarbij behorende verkeersrouting voor autoverkeer, fietsers en voetgangers moet nog (verder) worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking moeten beide functies worden gecombineerd. Aandachtspunten daarbij zijn onder meer de bevoorrading van de verschillende functies (horeca, winkels), het (huis)vuil ophalen en de routes voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Indien noodzakelijk kunnen de verkeerssoorten niet alleen ruimtelijk maar ook in de tijd worden gescheiden, bijvoorbeeld door toegangsregelingen. Voorgaande valt echter buiten de scope van de vergunningsaanvraag.

### *3. De ondoorzichtige en niet door de volksvertegenwoordiging getoetste procedure*

De stedenbouwkundige onderbouwing is vastgelegd in de structuurvisie Mooi Bergen 2.0 en de ruimtelijke randvoorwaarden. Begin 2020 heeft de gemeente voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden gecreëerd waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In het voorjaar van 2020 heeft het college van B&W van gemeente Bergen aan de BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 1. Wat betreft de openbare aanbesteding wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel 2.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. In de ruimtelijke onderbouwing is de goothoogte van het bouwplan opgenomen. Ook is de paragraaf over cultuurhistorie aangevuld met de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat.

De zienswijze heeft geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

## Zienswijze 7

22ip.00446

### Samenvatting

De zienswijze is ingediend namens een (mede) eigenaar van de percelen Breelaan 6 en Jan Oldenburglaan 2 alsmede exploitant restaurant Julie's.

Het perceel Jan Oldenburglaan 2 heeft in het oude bestemmingsplan Bergen Centrum de bestemming Detailhandel met bedrijfserf (bed) en verharde Tuin. Het perceel mag derhalve bebouwd en bewoond worden in het kader van detailhandel in winkelhuizen. Bebouwd mag het worden met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het perceel bevindt zich op 23 meter afstand van de percelen waarop de ontwerpbesluiten betrekking hebben. Het perceel Breelaan 6 bevindt zich op de hoek van de Jan Oldenburglaan met de Breelaan en grenst direct aan het betreffende plangebied. Het perceel heeft de bestemming Horecabedrijven (H) met een aanduiding die horeca in pension mogelijk maakt (Hp) met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het perceel Breelaan 6 wordt gebruikt ten behoeve van het restaurant (Julie's) en daarboven voor bewoning. Voor beide percelen geldt dat de ontwikkelingen aan de Breelaan, Jan Oldenburglaan en Plein zoals thans in ontwerp voorzien grote invloed zullen hebben.

#### 1. Horeca

Niet alleen de omvangrijke en veel te dichtbij geplaatste voorgenomen bebouwing, maar ook de daaraan te geven functie ten behoeve van horeca zijn voor de bestaande functie van restaurant voor Julie's onverenigbaar.

#### 2. Bouwtekeningen

Door het College zijn tot en met 7 februari 2022 een groot aantal bijlagen ter visie gelegd, maar duidelijke bouwtekeningen die de exacte maatvoering weergeven ontbreken daarbij. De vraag is hoe het College meent een omgevingsvergunning te kunnen verlenen op basis van stukken waarbij de essentiële documenten, namelijk de daaraan ten grondslag liggende bouwtekeningen, ontbreken.

#### 3. Pad Breelaan/Jan Oldenburglaan

Een goede ruimtelijke onderbouwing vergt een goede afstemming en afweging met de bestaande functies in de omgeving en daarvan blijkt uit deze "ruimtelijke onderbouwing" in het geheel niet. Tussen het perceel Breelaan 6 en Jan Oldenburglaan 2 loopt een smal pad waar kennelijk bij deze planontwikkeling zowel ten behoeve van project 1 als project 2 een zwaardere functie aan wordt toegekend. Het pad is daar absoluut niet voor geschikt en bovendien loopt het pad zo vlak langs de naastgelegen bebouwing dat dit een ruimtelijk onwenselijk is. Het pad leent zich niet om als inrit gebruikt te worden en het plaatsen van een rolcontainers zoals nu reeds gebeurt geeft reeds een groot probleem.

#### 4. Hoogte bouwplan

Beide gebouwen worden zo dicht bij de bestaande bebouwing (Breelaan 6 en Jan



Oldenburglaan 2) gesitueerd dat naast verlies van zonlicht de privacy op beide percelen door het groot aantal zichtvensters dat in beide gebouwen wordt gerealiseerd ernstig wordt aangetast. Ook ten aanzien van project 1 (het L-gebouw) geldt dat het ontbreken van gedetailleerde bouwtekeningen in de weg staat aan vergunningverlening en eveneens in de weg staat aan een zorgvuldige meer uitputtende zienswijze. De beschrijving zoals in de ruimtelijke onderbouwing van 21 december 2021 is gegeven laat nog ruimte voor allerlei wijzigingen van het plan (zoals het aanpassen van het aantal dakkapellen). Ook hier wordt gesteld dat het gebouw maximaal 15 meter hoog wordt, waarbij verondersteld wordt dat dit gemeten wordt vanaf de dakrand. Op de impressie (figuur 2) wordt echter duidelijk gemaakt dat op het dak nog een "dakhuisje" wordt geplaatst waardoor de hoogte nog aanzienlijk hoger wordt. De opbouwen die als dakkapellen worden beschreven zijn in werkelijkheid dakopbouwen die de dakhoogte ook daar verhogen. Het gebouw wordt gesitueerd stijf tegen Breelaan 6 aan en op zeer korte afstand van Jan Oldenburglaan 2. Ook hier is een goede afweging en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing ten opzichte van de bestaande bebouwing en functies niet gegeven. Ook ten aanzien van het L-gebouw geldt dat de geldende bestemming slechts gedeeltelijk bebouwing met een bouw- en goothoogte van 4 meter toestaat. De bestemming is grotendeels O (openbare doeleinden). Ook hier wordt gekozen voor een dominerende overheersende maar niet passende invulling.

#### *5. Planschade*

Bij verlening van deze vergunningen zal zonder meer de nodige schade voor omliggende percelen ontstaan. Dergelijke (plan-) schade komt voor rekening van de gemeente Bergen, tenzij daarover middels een anterieure overeenkomst vooraf bindende afspraken zijn gemaakt. Een anterieure overeenkomst wordt in de documenten niet genoemd, laat staan dat uit de ter inzage gelegde documenten volgt dat dit risico volledig is afgewenteld. Daarbij ontbreekt een gedocumenteerde berekening van de planschade die verwezenlijking van dit plan tot gevolg zal hebben.

### **Beantwoording**

#### *1. Horeca*

Horeca is van belang voor de levendigheid in het dorp. Het gemeentelijke horecabeleid biedt dan ook ruimte voor nieuwe horeca.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van horeca in categorie 1, zoals verwoord in de Horecanota. Dit betreft lichte horeca welke qua exploitatie aan de detailhandelsfunctie is verwant (1a), overige lichte horeca zoals een restaurant (1b) en horeca met een oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> (1c). De voorziene horeca in deze categorieën past goed bij de mix aan functies die de voorgenomen ontwikkeling beoogd en sluit daarmee ook goed aan bij het creëren van een hoogwaardige woonkern met kwaliteitshoreca en de realisatie van een aantrekkelijk centrumgebied.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt de maximale oppervlakte aan horeca in het bouwplan opgenomen. Dit wordt ook gespecificeerd per horecacategorie.

#### *2. Bouwtekeningen*

Het klopt dat bouwtekeningen geen onderdeel uitmaken van de aanvraag om omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning betreft het afwijken van het

bestemmingsplan. Bouwtekeningen maken uiteraard wel deel uit van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die nog moet worden aangevraagd. De ruimtelijke onderbouwingen bieden voldoende inzicht in de plannen, zodat wij op basis van de onderbouwingen de omgevingsvergunningen kunnen verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor de duidelijkheid passen wij de situatietekening in de ruimtelijke onderbouwing voor het L-gebouw aan, zodat de locatie van parkeergarage en gebouw helder zijn.

### *3. Pad Breelaan/Jan Oldenburglaan*

De bevoorrading vindt net als in de huidige situatie plaats op het Plein en de Jan Oldenburglaan. In het kader van de herinrichting van de openbare ruimte worden zaken als bevoorrading en de stalling van rolcontainers opnieuw in ogenschouw genomen (zie ook de beantwoording van zienswijze 4, onderdeel 1).

### *4. Hoogte bouwplan*

Het L-gebouw past qua hoogte en oppervlakte binnen de gestelde randvoorwaarden. Dat is afgezien van de geplande 'dakhuisjes', die worden wat hoger. De dakhuisjes zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat, waardoor wij deze afwijking van de ruimtelijke randvoorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar achten.

Voor wat betreft de schaduwwerking levert dit gebouw geen problemen op, doordat het gebouw 'woning dokter Blok' ervoor zorgt dat de afstand tot de Jan Oldenburglaan beperkt blijft. In de plannen is zowel een doorloop voorzien tussen het bestaande restaurant Julie's en het L-gebouw.

Wij merken nog op dat in de ruimtelijke onderbouwing de goothoogte van de gebouw ontbrak. Die bedraagt maximaal 10,50 en wordt alsnog in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

### *5. Planschade*

Als u van mening bent dat er sprake is van planschade, dan heeft u de mogelijkheid een verzoek om planschadevergoeding in te dienen bij de gemeente, nadat de vergunningen onherroepelijk zijn. De gemeente heeft een overeenkomst met Bot bouw gesloten om eventuele planschade te vergoeden.

## **Conclusie**

De zienswijze heeft aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. Naar aanleiding van de zienswijze is de maximale oppervlakte aan horeca in het bouwplan opgenomen. Dit wordt ook gespecificeerd per horecacategorie.

In de ruimtelijke onderbouwing is de situatietekening aangepast en is de goothoogte van het bouwplan opgenomen. Daarnaast is de paragraaf over cultuurhistorie aangevuld met de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat.

De zienswijze heeft geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

## Zienswijze 8

22ip.00448

### Samenvatting

#### 1. *Het bouwplan Dorpsplein West*

##### *Hoogte*

Met verwijzing naar het memo 'Ruimtelijke randvoorwaarden Dorpsplein, 30 november 2020, waarin de volgende tekst staat: "Belangrijke afspraak is dat de *nieuwbouw in hoogte moet aansluiten bij de bestaande panden*. Het karakteristieke pand waarin restaurant Julie's is gevestigd blijft staan.", geeft mij aanleiding tot de volgende reactie.

Het ontwerp wat nu door Bot Bouw wordt gepresenteerd voldoet daar slechts gedeeltelijk aan, immers de naast (o.a Wokke en Julie) en andere achterliggende panden aan de Jan Oldenburglaan zijn - inclusief de plint - max. 10 meter hoog.

Het ontwerp van Bot Bouw gaat voor zowel Projekt 1, als project 2 uit van 4 lagen (inclusief plint) En gaat daarmee uit van een hoogte van ca. 15 meter.

Voor de naastliggende gebouwen aan de Jan Oldenburglaan is dit m.i. onacceptabel.

Bovendien is de doorloop naar Julie vanwege de massaliteit van projekt 1 te beperkt.

De enige mogelijkheid voor een hoogte van 4 lagen voor projekt 1, ligt m.i voor een deel op de hoek van Breelaan/Dorpsplein (dus a.h.w. tegenover Deka) en vormt daarmee een zeer gering nadeel voor de bestaande achterliggende bebouwing aan de Jan Oldenburglaan.

##### *Omvang*

Ook de bevoorrading annex afvoer materiaal van detailhandel en/of zijn i.v.m de verkeersveiligheid nagenoeg kansloos aan de Jan Oldenburglaan en vragen daardoor aandacht naar mogelijk andere oplossingen.

Uiteraard zijn eveneens van belang het materiaal- en kleurgebruik, hetgeen moet overeenstemmen met het dorpse karakter van Bergen.

#### 2. *Communicatie naar en participatie door inwoners van Bergen*

Met wederom een verwijzing naar het memo 'Ruimtelijke randvoorwaarden Dorpsplein, 30 november 2020, citeer ik: "Ontwikkelaar Bot Bouw kan nu een plan maken dat past binnen die voorwaarden. We bespreken dat plan met de inwoners."

Verbazingwekkend is dat juist met een doortimmerde recent vastgestelde participatienota de inwoners van Bergen in het geheel niet zijn geïnformeerd en betrokken bij dit belangrijke centrumplan.

Dat samen gewerkt wordt met de Bewonersvereniging Bergen Centrum over de voorwaarden lijkt in eerste instantie correct. Doch ook bij de BBC ontbreekt verdere participatie indien het informatie- en participatietraject stopt bij het bestuur!

Als betrokken centrumbewoner zou ik zeggen, dat kan en moet anders.

In dit kader nog een aanvullende opmerking: niet alleen centrumbewoners voelen zich betrokken bij de centrumplannen, het gaat om alle Bergenaren, want het is immers hun centrum!

## **Beantwoording**

### *1. Het bouwplan Dorpsplein West (Bot Bouw)*

#### *Hoogte*

Het L-gebouw past qua hoogte en oppervlakte binnen de gestelde randvoorwaarden. Dat is afgezien van de geplande 'dakhuisjes', die worden wat hoger. De dakhuisjes zijn niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de straat, waardoor deze afwijking van de ruimtelijke randvoorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Voor wat betreft de schaduwwerking levert dit gebouw geen problemen op, doordat het gebouw 'woning dokter Blok' ervoor zorgt dat de afstand tot de Jan Oldenburglaan beperkt blijft. In de plannen is zowel een doorloop voorzien tussen het bestaande restaurant Julie's en het L-gebouw.

Wij merken nog op dat in de ruimtelijke onderbouwing de goothoogte van de gebouw ontbrak. Die bedraagt 10,50 meter en wordt alsnog in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

#### *Omvang*

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt de komende maanden in overleg met de omgeving een ontwerp gemaakt. De criteria zoals gesteld in de vastgestelde beeldkwaliteitsdocumenten, zullen hierbij leidend zijn.

Wij zijn met u van mening dat er voldoende ruimte op het Plein moet blijven. De voorgenomen ontwikkeling staat hier niet aan in de weg. Het is voorts niet de bedoeling dat het Plein volledig wordt ingenomen door terrassen en uitstallingen van de winkels. De geplande doorlopen aan beide zijden van het Pleinbouw en langs het L-gebouw moeten en zullen voldoende breed blijven.

De bevoorrading en afvoer van materialen vinden net als in de huidige situatie plaats op het Plein en de Jan Oldenburglaan. In het kader van de herinrichting van de openbare ruimte wordt de bevoorrading opnieuw in ogenschouw genomen

### *2. Communicatie naar en participatie door inwoners van Bergen*

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, wordt verwezen naar zienswijze nr. 1, onderdeel 3.

## **Conclusie**

De zienswijze heeft een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. In de ruimtelijke onderbouwing is de goothoogte van het bouwplan opgenomen.

De zienswijze heeft geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

## **Zienswijze 9**

22ip.00456/22ip.00520

## **Samenvatting**

Mede namens de Stichting Mr. Frits Zeiler en op verzoeken van bewoners in Bergen maken wij bezwaar tegen de ontwerpbesluiten.

1. De ontwerp omgevingsvergunningen zijn in meerdere opzichten in strijd met de voor het gebied geldende ruimtelijke en duurzaamheidsregels en een goede ruimtelijke ordening.

1.1. Strijdigheid met bestemmingsplannen

1.1.1. Voor het betreffende gebied geldt het inmiddels 45 jaar oude bestemmingsplan Bergen Centrum uit 1977, hetwelk de gemeente elke 10 jaar had moeten herzien (zij het dat daarvoor vanaf eind 2006 uitzonderingsregels gelden) maar dat ten onrechte heeft nagelaten. Overigens geldt voor het betreffende plangebied een inmiddels op 09052019 vastgesteld maar op grond van voorbereidingsbesluit (NL.IMRO.0373.VBCentrumBergenC001) dat evenwel niet tijdig is verlengd (art. 3.7.1 Wro).

1.1.2. De beoogde bebouwing als aangegeven op de ter inzage gelegde stukken is zo goed als geheel in strijd met het bestemmingsplan Bergen Centrum de bestemmingen; hetgeen ook expliciet erkend wordt in de ter visie gelegde Ruimtelijke onderbouwingen. Dit betreft niet alleen de bestemmingsregels en bestemmingsvlakken maar ook de daarbij behorende bebouwingshoogte, zonder dat daar op grond van enige bepaling een vrijstelling voor mogelijk is, anders dan een wijziging van het bestemmingsplan.

Gezien de verstrekkendheid van de afwijkingen en de samenhang met de beoogde opvolgende ingrepen is toepassing van de zgn. kruimelregeling niet mogelijk en niet acceptabel, zie ook 1.2.6.

1.1.3. De voor de beoogde nieuwbouw benodigde sloop is op grond van het in artikel 7 lid 1 van het bestemmingsplan opgenomen sloopverbod zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders niet toegestaan. Omdat op grond van lid 3 tweede alinea sloop slechts toelaatbaar is *"indien daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen het karakter en de stedenbouwkundige waarden van dit overige deel van het plangebied niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast"* en sloop in tegendeel de ultieme aantasting van het karakter en de stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische, erfgoed- en belevingswaarden betekent, is een vergunning daarvoor niet toelaatbaar, ook niet met toepassing van de in lid 2 opgenomen uitzonderingen.

1.2. Strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

1.2.1. Om de strijdigheid met het bestemmingsplan te rechtvaardigen zijn door Mees Ruimte & Milieu -al vele jaren de vaste stedenbouwkundige adviseur van de gemeente Bergen, in dit geval in opdracht van Bot Bouw-voor beide bouwplannen Ruimtelijke onderbouwingen opgesteld als verplichte Goede Ruimtelijke Onderbouwing van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Helaas zijn beide vrijwel identieke stukken op voor ons bezwaar belangrijke punten eenzijdig en onvolledig, zoals:

1.2.2. De beoogde bebouwing is expliciet bedoeld als essentiële fase in de realisering van het structuurplan Mooi Bergen 2.0 d.d. 29-01-2015 (NL.IMRO.0373.SVMooiBergen-0401), in het bijzonder het daarin van meet af aan opgenomen "Signaal" dat - zoals het woord aangeeft het letterlijke en figuurlijke hoogtepunt het ambitieuze op ingrijpende herstructurering gerichte plan moest worden. Over de bebouwing en bebouwings-contouren in dit deel van het structuurplan heeft overigens nimmer enige openbare discussie, laat staan participatie, plaatsgevonden, zie ook 3.3 hierna.

1.2.3. Waarom er gekozen is voor twee afzonderlijke omgevingsvergunningen met twee afzonderlijke vrijwel identieke Ruimtelijke onderbouwingen wordt niet genoemd maar zal

ongetwijfeld een slimme juridische reden hebben. De beoogde bouwplannen zijn weliswaar gefaseerd dan wel als elkaar deels overlappende bouwstromen gepland (beide worden genoemd) maar als één plan ontwikkeld. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit echter niet te verdedigen en zeker niet zonder voorafgaand bestemmingsplan, zie 2.1 hierna, en mag derhalve enige verantwoording niet ontbreken.

1.2.4. Als enige doel en motivatie voor de ingrijpende sloop-nieuwbouwplannen wordt verwezen naar de in paragraaf 3.3.2 van de Ruimtelijke onderbouwingen aangehaalde Economische Visie gemeente Bergen: *"Bergen wil zich blijven ontwikkelen als een kwalitatief hoogwaardige kern*

*waar het goed wonen en goed verblijven is. Daarbij horen een topaanbod van kunst en cultuur, kwaliteitshoreca en een hoogwaardige ruimtelijke inrichting"*. Deze inzet is typerend voor de Ruimtelijke onderbouwing; alles wat in die zin niet te pas komt wordt genegeerd of weggewuifd.

1.2.5. Wat de bouwplannen betreft vermeldt de geciteerde tekst *"De voorgenomen ontwikkeling draagt aan deze ontwikkelingsrichting bij door de gronden behorende bij de projectlocatie te herontwikkelen tot een hoogwaardig gebouw waarin wonen, werken en ontmoeten met elkaar wordt gecombineerd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet immers in de sloop van het bestaande, verouderde pand en in de nieuwbouw"*. Kennelijk worden sloop en nieuwbouw dus zonder enige kritische reserve als juist en enig middel gezien om de top-ambitie van de gemeente Bergen te verwezenlijken. Over de mogelijkheden en wenselijkheden om dat doel te bereiken middels hoogwaardige renovatie en herontwerp van de bestaande bebouwing geen woord, hoewel voor een goede ruimtelijke ordening enige verantwoording om meerdere redenen niet mag ontbreken.

1.2.6. Conform de contouren van het structuurplan is de zuidgevel van het zgn. L-gebouw Plein blijkens de plantekeningen dichter naar de rijbaan verschoven. Het bouwplan loopt derhalve vooruit op de sloop van de dan nog resterende winkelstrip. Nog afgezien van het feit dat dit mede daarom niet hapsnap vergund behoort te worden middels twee afzonderlijke omgevingsvergunningen zonder een daartoe strekkend bestemmingsplan, zie ook 3.1, is het impliciet legitimeren hiervan middels twee afzonderlijke Ruimtelijke onderbouwingen beslist geen goede ruimtelijke ordening.

1.2.7. De met de ontwerp-besluiten beoogde bebouwing met twee 4 laagse 15 m hoge blokken vormt een grove inbreuk op het karakter en de kleinschaligheid van de bestaande en omringende bebouwing.

1.2.8. De afmetingen en situering van de blokken schaadt de bezonning van de tegenoverliggende bebouwing aan de Jan Oldenburglaan en verhoogt de kans op valwinden en hittestress.

1.2.9. Ten opzichte van de huidige situatie is de suggestie van een plein zoals in de titel van de ontwerpbesluiten opgenomen enigszins misleidend. De in de plannen resterende pleinruimte is duidelijk minder dan de bestaande onder de flat doorlopende ruimte tussen het Plein, de Breelaan en de Jan Oldenburglaan het plan van Bakema was ook in dat opzicht goed doordacht! En of de oppervlakte voldoende geschikt is voor de al decennia gebruikelijke activiteiten als kunsten boekenmarkten en centrum van jaarlijkse festiviteiten als Koningsdag, Bevrijdingsdag enzovoorts die hier plaatsvinden valt zeer te betwijfelen terwijl een vervangende geschikte pleinruimte in het centrum ontbreekt.

1.2.10. Dat zoals in paragraaf 4.1.2. van de Ruimtelijke onderbouwingen onder Cultuurhistorie gesteld op de projectlocatie geen cultuurhistorische of monumentale waarden

aanwezig zijn is gezien het hieronder in 2. gestelde een niet aangetoonde onacceptabele vooringenomenheid.

1.2.11. Zoals in paragraaf 3.4 van de Ruimtelijke onderbouwing aangegeven is het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In de betreffende paragraaf wordt die afweging echter ten onrechte versimpeld tot de vraag of aan de geplande bestemmingsfuncties behoefte is.

1.2.12. Ook hetgeen in paragraaf 4.5. over duurzaamheid gesteld wordt is een schrale onvolledige weergave van de opgave zoals die anno 2022 zou moeten luiden.

Duurzaamheid is inmiddels veel méér dan de daarin weergave van wat de gemeente Bergen er onder zou verstaan, namelijk beperkt tot *"het bevorderen van een aantrekkelijke en leefbare omgeving om in te wonen, werken en recreëren voor nu en in de toekomst"* plus het beheersbaar houden van de energielasten voor de gebruiker, zie ook hieronder in 1.3.

1.2.13. Alles bijeen schieten de Ruimtelijke onderbouwingen tekort als verplichte Goede Ruimtelijke Onderbouwing van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan en moet goedkeuring derhalve worden onthouden.

1.3. Strijdigheid met duurzaamheidsregels.

1.3.1. Sloopafval is de grootste milieubedreigende afvalstromen in Europa. Sloopafval hoort dan ook die stromen in te dammen door het stellen van vergaande regels vanaf de bron tot en met de controle op optimaal hergebruik (Kaderrichtlijn 2008/98/EG).

1.3.2. Hoewel die regels nog niet compleet zijn en in Nederland nog niet geïmplementeerd in afdwingbare regelgeving, heeft de overheid de inspanningsverplichting om daar nu al zo veel mogelijk op te anticiperen in het beleid en de handhaving, zoals de beoordeling van het ruimtelijke beleid. Dat is overduidelijk bij de onderhavige bouwplannen niet gebeurd, en dat is anno 2022 niet meer acceptabel.

*2. De ontwerp-besluiten impliceren de onomkeerbare vernietiging van onvervangbaar architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed van nationaal belang.*

2.1. Architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed.

2.1.1. Bakema's Plein in Bergen (NH), het kleine zusje van zijn Lijnbaan in Rotterdam, is een van de eerste winkelcentra destijds

een geheel nieuw gebouwtype in een kleine kern. Het stond daarom niet voor niets in de top van de laatste shortlist voor nieuwe monumenten van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (bijlage A). Aanwijzing tot rijksmonument heeft helaas door de opheffing en overgang naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed niet meer plaatsgevonden.

Bakema's Plein staat wel al jarenlang op de lijst van bedreigd erfgoed van erfgoedvereniging Heemschut, zie [www.heemschut.nl/nieuws/bedreigd-erfgoed/details/winkelcentrum-pleinbergen](http://www.heemschut.nl/nieuws/bedreigd-erfgoed/details/winkelcentrum-pleinbergen). Hoewel het aan de gebouwen is af te zien dat er sprake is geweest van door langdurige sloopdreiging veroorzaakt achterstallig onderhoud en liefdeloze verwaarlozing (in de vakliteratuur bekend als "planners blight"), en diverse losse bijgebouwen zijn verdwenen en/of onherstelbaar zijn verknoeid, blijkt uit deze waarderingen dat er sprake is van onvervangbaar architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed van nationaal belang dat - ook al heeft het nooit een gepaste monumentenstatus gekregen - bescherming verdient en

derhalve niet zomaar zonder goede gronden en grondige onafhankelijke beoordeling mag worden afgebroken. En zeker niet met argumenten als 'niet mooi', 'niet van deze tijd' en 'niet passend bij de status van het huidige Bergen' zoals de totstandkoming van het structuurplan Mooi Bergen decennialang etaleerde.

*3. De gang van zaken en de daarbij door het gemeentebestuur gevolgde procedures zijn in strijd met regels van goed bestuur en democratische besluitvorming.*

3.1. Gang van zaken en gevolgde procedures

3.1.1. De beoogde bebouwing is expliciet bedoeld als essentiële fase in de realisering van het structuurplan Mooi Bergen 2.0 d.d. 29-01-2015 (NL.IMRO.0373.SVMooiBergen-0401) dat een vergaande ambitieuze ingreep in het Plein-gebied beoogt, zie ook 1.2.4 en 1.2.5 hiervoor. Een structuurplan is een indicatief plan dat niet zo ver mag gaan dat door de verregaande mate van gedetailleerdheid het plan, ondanks de benaming van structuurplan, materieel moet worden aangemerkt als een (globaal) bestemmingsplan. Voor het vaststellen en goedkeuren van zo een plan is immers een eigen wettelijke procedure vereist als bepaald in de artikelen 23 en volgende van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (ECLI:NL:RVS:2002:AF2478).

3.1.2. Afzonderlijke incidentele bouwplannen kunnen weliswaar vergund worden middels een uitgebreide procedure of de zgn. 'kruimelregeling', maar voor de realisering van de in een structuurplan beoogde ontwikkeling is derhalve een voorafgaande vastlegging in een bestemmingsplan nodig. Voor de onderhavige ontwerp besluiten, die immers bedoeld zijn als verankering van de uitvoering van het structuurplan en ook vergaande gevolgen hebben voor aanpalende delen van het gebied, is een voorafgaand bestemmingsplan dat de plannen legitimeert derhalve een vereiste.

3.1.3. Het door de gemeente Bergen gevolgde beleid staat hier echter haaks op. Het doordrukken van de gemeentelijke ambitie was van meet af aan hoofdzaak. Hoewel aanvankelijk gepoogd werd om zoveel mogelijk draagvlak voor de plannen te vergaren, werd al snel geprobeerd om de uitvoering van het slechts op een structuurplan gebaseerde plan in één keer aan een projectontwikkelaar uit te besteden hetgeen als voorspeld mislukte. Na groeiende tegenstand van de bevolking werd vervolgens een onaangekondigde anterieure overeenkomst met de beoogde ontwikkelaar van de zgn. "Harmonie locatie" gesloten als voldongen feit, hetgeen ondanks dreiging met een forse schadeclaim niet kon voorkomen dat het bezwaar daartegen van de Initiatiefgroep Mooier Bergen door de Raad van State werd gehonoreerd.

3.1.4. Hoewel dit - mede door de inmiddels opgetreden jarenlange tijdsverlies en de als gevolg daarvan voortschrijdende verloedering en onzekerheid bij eigenaren, winkeliers en bewoners - had moeten leiden tot het besef dat een zekerheid gevend bestemmingsplan noodzakelijk was, werd in tegendeel ook voor de onderhavige locatie "Dorpsplein" dezelfde weg bewandeld, weer met een onaangekondigde anterieure overeenkomst. Het is de vraag hoe dit alles, ondanks de betrokkenheid van ervaren adviesbureaus, kon gebeuren.

3.1.5. Tot nu toe zijn bij alle plannen voor het gebied - afgezien van de ambtelijke ondersteuning door de intergemeentelijke De BUCH - steeds dezelfde adviseurs (o.a. het Q-team en Mees Ruimte & Milieu) betrokken. Hoewel de ervaring leert dat periodieke wisseling van adviseurs nodig is om de ondersteuning fris en scherp te houden, is dat al heel lang niet gebeurd.



### 3.2. Anterieure overeenkomst met grondverkoop

3.2.1. Ook de wijze waarop de uit het zicht gehouden onderhandse anterieure overeenkomsten als voldongen feit tot stand zijn komen - met potentiële schadeclaims als belemmerende rem op andersluidende besluitvorming van de gemeenteraad - staat op gespannen voet met de regels voor goed bestuur.

3.2.2. De anterieure overeenkomst met Bot Bouw is bovendien in strijd met de mededingingsregels waaraan een overheidslichaam zich moet houden. In het Didam arrest d.d. 26-11-21 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Dat betekent dat overheden niet zonder meer vrij zijn om grond te verkopen aan een partij naar keuze. Overheden moeten gelijke kansen bieden bij uitgifte van grond, daartoe criteria op te stellen en de sectieprocedure tijdig vooraf bekend te maken. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor grondverkoop voor de realisering van daarin begrepen bouwplannen.

3.2.3. Het Didam arrest kent enkele omstandigheden die een onderhandse overeenkomst toestaan, zoals dat bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Bij vornoemde gronduitgifte voor bouwplannen kan dat ook het geval zijn in bij bestaande grondposities van de bouwpartij.

3.2.4. Bij de overeenkomst met Bot Bouw is geen sprake geweest van open vooraf kenbaar gemaakte mededinging, laat staan gelijke kansen. Bot Bouw heeft zich al geruime tijd geleden opgeworpen als initiatiefnemer en werd vervolgens de uitverkoren partij. Overigens is de hierbij betrokken gemeentelijke projectleider niet lang daarna ontslagen wegens ambtelijke corruptie.

Het argument dat Bot Bouw al aan tafel zat en de overeenkomst is gesloten vóór het Didam arrest is niet valide want de overeenkomst werd krap 5 weken voor het arrest gesloten en het daarin bevestigde vereiste van open mededinging gold ook toen al en is welbewust genegeerd.

3.2.5. Bot Bouw was zich kennelijk bewust van een mede hierdoor onzekere positie, want de kleine grondpositie (een smalle winkel-kavel in de winkelstrip) is pas later in het proces verworven, naar aan te nemen valt ten behoeve van een bouwclaim. Het betreft bovendien niet voldoende aaneengesloten grond om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren en mag derhalve geen reden zijn voor het zonder meer toestaan van een onderhandse overeenkomst zonder mededinging.

3.2.6. Alles bijeen is de anterieure overeenkomst duidelijk in strijd met het Didam arrest. Hoewel het volgens het inmiddels uitgegeven "Factsheet uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen" van het ministerie van BZK dd. 10-01-2022 op dit moment niet voor de hand ligt dat overeenkomsten waarin de door de Hoge Raad voorgestane mededingingsruimte destijds niet is geboden alsnog zonder meer nietig of vernietigbaar zouden zijn, zal dit steeds mede afhangen van de specifieke omstandigheden van het geval. Zoals hierboven aangegeven zal dat in dit geval moeten betekenen dat de overeenkomst ten minste opnieuw zal moeten worden beoordeeld, bij voorkeur in of na behandeling door de gemeenteraad.

### 3.3. Participatie

3.3.1. Volgens vaste jurisprudentie heeft participatie bij ruimtelijke plannen primair ten doel het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak. De enkele omstandigheid dat dit draagvlak

zou ontbreken kan, wat daar ook van zij, geen dragend argument zijn voor het weigeren van de planologische medewerking. Anderzijds kan de, mede door het ontbreken van voldoende participatie, aantasting van de individuele belangen van omwonenden en de inbreuk op de woon- en leefomgeving wel een reden zijn om de gevraagde medewerking aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling niet te verlenen.

3.3.2. In het voorjaar van 2017 is door Bot Bouw een ontwerp van de bebouwing van het Dorpsplein gepresenteerd en voorgelegd aan het gemeentelijke Q-team van deskundigen en enkele burgers. Open participatie was niet aan de orde; bewoners en andere belanghebbenden moesten het doen met berichtgeving in de lokale pers en een nieuwsbericht van Bot Bouw dat het plan was goedgevonden. Om onduidelijke redenen is dit bouwplan echter verlaten.

3.3.3. In het voorjaar van 2020 heeft het college aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020 (paragraaf 5.2 van de Ruimtelijke onderbouwing van Mees Ruimte & Milieu). Ook hier was dus geen sprake van open participatie. De randvoorwaarden Dorpsplein zijn destijds wel aan de leden van de BBC gezonden, maar niet besproken. Het bestuur van de BBC had bovendien geen mandaat van de leden, nog afgezien van het feit dat de BBC een door de gemeente geïnitieerde en gesubsidieerde organisatie is, lang niet alle bewoners representeert noch de individuele belangen van omwonenden en andere belanghebbenden.

3.3.4. Wat betreft de bestreden ontwerpbesluiten betreft is dus geen sprake geweest van voldoende open op voldoende draagvlak gerichte participatie hetgeen dus mede reden kan - zo niet moet - zijn om de gevraagde medewerking aan de betreffende ruimtelijke ontwikkeling niet te verlenen.

## **Beantwoording**

*1. De ontwerp omgevingsvergunningen zijn in meerdere opzichten in strijd met de voor het gebied geldende ruimtelijke en duurzaamheidsregels en een goede ruimtelijke ordening.*

### **1.1. Strijdigheid met bestemmingsplannen**

De bouwplannen voldoen niet aan het genoemde bestemmingsplan. Daarom wordt met de omgevingsvergunningen afgeweken van het bestemmingsplan. Als de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden, worden de omgevingsvergunningen te zijner tijd opgenomen in het Omgevingsplan.

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld, is de gemeente niet uitgegaan van een de kruimelgevallenregeling. Voor de plannen wordt dan ook een uitgebreide procedure doorlopen.

Voor de sloop is inderdaad een zogeheten sloopvergunning nodig. Deze is reeds verleend op 18 januari 2022.

### **1.2. Strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.**

U geeft aan dat de omgevingsvergunningen als één plan worden ontwikkeld. Beide bouwplannen kunnen echter los van elkaar worden uitgevoerd. Het L-gebouw en de bijbehorende parkeergarage kan worden gebouwd zonder dat het Pleingebouw wordt

gebouwd. Als de parkeergarage is gebouwd, kan daarop vervolgens een ander bouwplan worden gerealiseerd. Daarom is ook gekozen voor twee omgevingsvergunningen. Beide vergunningen vallen onder de door u genoemde 'Regels Kleine en grote plannen'. Het college kan de vergunningen dan ook verlenen zonder dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is.

De plannen voor het dorpscentrum zijn vastgelegd in de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0. Om daadwerkelijk tot realisatie te komen heeft de gemeente Bergen begin 2020 het plan opgevat om voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden te creëren waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In dit kader heeft het college van B&W aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor die nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. Dit document is vervolgens vastgesteld door het college.

De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

Het gebouw als geheel is ten opzichte van de contourenkaart naar het westen geschoven waarbij de doorgang langs Julies' wat breder is geworden en het dorpsplein aan de noordkant iets meer begrenzing heeft gekregen. Dit bakent het plein meer af. Ook wordt, komende van de Breelaan, het centrumgebied door de versmalde doorgang, meer bewust betreden.

De 'pleinpoot' van het L-gebouw manifesteert zich door de massavorming en de architectuur als een separaat gebouw. Dit is t.o.v. de contourenkaart iets naar voren gekomen op het plein. Op het binnengebied aan de achterzijde is overigens meer ruimte gekomen. Aan de pleinkant is de 'pleinpoot' door middel van een terugliggend tussenlid verbonden met de 'Dreefpoot' van het L-gebouw.

De 'Dreefpoot' steekt wat door de voorgevellijn van de 'Pleinpoot'. Dit accentueert de opdeling van het L-gebouw in separate bouwdelen, wat de verschijningsvorm als van aparte gebouwen onderstreept. Bovendien wordt middels dit doorsteken het plein wat meer afgebakend en krijgt het een meer intieme atmosfeer. Aan de Dreefkant volgt de gevel de lijn van Mooi Bergen 2.0, met een geringe doorsteek ten behoeve van de integratie van de buitenruimtes in de bouwmassa.

Voor bezonning is een studie uitgevoerd. De schaduwwerking zal toenemen, maar deze is ons inziens niet aan de orde (zeker niet in de zomerse avonden). Een toename aan hittestress is ten opzichte van de huidige situatie, waar in grote mate versterking aanwezig is, niet te verwachten. Het reduceren van hittestress vormt wel een aandachtspunt bij de herinrichting van de openbare ruimte.

Verder zijn de gebouwen met een maximale hoogte van 15 meter niet zo hoog dat grote valwinden dan wel een onaanvaardbaar windklimaat verwacht mogen worden. De dakhuisjes

op het L-gebouw zijn weliswaar 2 meter hoger, maar de dakhuisjes zijn relatief klein in oppervlakte, zijn terugliggend gesitueerd en deels verscholen achter de dakrand. Grote valwinden als gevolg van de dakhuisjes wordt derhalve eveneens niet verwacht.

Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt de komende maanden in overleg met de omgeving een ontwerp gemaakt. De criteria zoals gesteld in de vastgestelde beeldkwaliteitsdocumenten zullen hierbij leidend zijn.

De modellering van de gebouwen geeft alle ruimte het inrichten van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte alsmede voor een evenwichtige verdeling tussen enerzijds terrassen en uitstallingen en anderzijds circulatie- en openbare verblijfsruimte met groen en bomen.

Er moet voldoende ruimte op het Plein blijven. Het is niet de bedoeling dat het volledig wordt ingenomen door terrassen en uitstallingen van de winkels. De geplande doorlopen aan beide zijden van het Pleinbouw en langs het L-gebouw moeten voldoende breed blijven.

Voor wat betreft het gestelde ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat artikel 3.1.6, lid 2 (het artikel waarin de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd is) bepaalt dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Wanneer de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, waar in casu sprake van is, is een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voldoende. In de ruimtelijke onderbouwing is een dergelijke beschrijving opgenomen. Slechts wanneer de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een aanvullende motivering vereist. Daar is in deze situatie geen sprake van.

### 1.3. Strijdigheid met duurzaamheidsregels.

De gemeente is voorstander van duurzaamheid. Echter, de gemeente mag geen eisen stellen aan de duurzaamheid die verder gaan dan de wettelijke bepalingen.

Wij merken nog op, dat in het kader van natuurinclusief bouwen in het ontwerp van het L-gebouw nestkasten voor zwaluwen en vleermuisvallen in de gevels worden opgenomen.

In het kader van het hergebruiken van materialen wordt bij de ontmanteling van de bestaande bebouwing gekeken welke materialen hiervoor in aanmerking komen.

Materiaal dat niet direct kan worden hergebruikt, wordt zoveel mogelijk op locatie gescheiden en vermaakt tot grondstof. Deze grondstoffen worden vervolgens bij producenten aangeleverd.

## *2. De ontwerpbesluiten impliceren de onomkeerbare vernietiging van onvervangbaar architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed van nationaal belang.*

Architectenbureau van den Broek en Bakema is in Nederland vooral bekend geworden door toonaangevende ontwerpen in de Nederlandse architectuurgeschiedenis ten tijde van de Wederopbouwperiode. Vooruitlopend op de Structuurvisie Mooi Bergen is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat. Geconcludeerd is dat de sloop van het pand niet onaanvaardbaar is. Op basis hiervan heeft de raad in 2009 bij het vaststellen van de uitgangspunten van de Structuurvisie Mooi Bergen besloten dat de flat geamoveerd kon worden. Vervolgens zijn plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het plein in de Structuurvisies Mooi Bergen (2011) en Mooi Bergen 2.0 (2015). Ook in uitwerking in de

Ruimtelijke randvoorwaarden in 2020 werd uitgegaan van herontwikkeling en daarmee sloop van het bestaande pand.

Inderdaad zijn de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat ten onrechte niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen. Deze worden alsnog opgenomen in de paragraaf over cultuurhistorie.

*3. De gang van zaken en de daarbij door het gemeentebestuur gevolgde procedures zijn in strijd met regels van goed bestuur en democratische besluitvorming.*

De herontwikkeling van het centrum van Bergen is al decennia onderwerp van planvorming en gesprek. Voor de ontwikkeling van het Dorpsplein (het L-gebouw en Pleingebouw tezamen) werden binnen dat kader al verschillende plannen gemaakt, maar deze plannen hebben nooit tot realisatie geleid. Wel zijn de Structuurvisie Mooi Bergen (versie 1.0 en 2.0) en het beeldkwaliteitskader en -plan in samenspraak met de omwonenden opgesteld en vervolgens vastgesteld.

Om daadwerkelijk tot realisatie te komen heeft het college van burgemeester en wethouders begin 2020 het plan opgevat om voor ontwikkelingen op de locatie van het Dorpsplein maatschappelijk gedragen ruimtelijke randvoorwaarden te creëren waarbinnen een ontwikkeling tot stand kan komen. In dit kader heeft het college aan de Bewonersvereniging Bergen Centrum (BBC) gevraagd een eerste voorstel te doen voor die nieuwe ruimtelijke randvoorwaarden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een proces waarvan het resultaat is vastgelegd in het memo 'Randvoorwaarden ruimtelijke ontwikkeling Dorpsplein Bergen Centrum' d.d. 30 november 2020. Dit document is vervolgens vastgesteld door het college. De ruimtelijke randvoorwaarden zien toe op de maatvoering van de nieuwe gebouwen (dit moet passen bij de pluriforme stijl en dorpsidentiteit van Bergen), de functies die landen in een nieuw plan (deze moeten passen binnen de gedachte aan diversiteit en dient te voorzien in de Bergense behoefte), verkeer en parkeren (deze aspecten gaan verder dan alleen de ontwikkeling van het Dorpsplein en zien toe op alle ontwikkelingen in het centrum van Bergen).

Op basis van de Structuurvisie, Beeldkwaliteitsplan en Ruimtelijke Randvoorwaarden is door initiatiefnemer het plan uitgewerkt. De stedenbouwkundige van de gemeente en de gemandateerde van de welstand hebben vervolgens het door de initiatiefnemer uitgewerkte plan getoetst aan de eerder genoemde (beleids)documenten. Hierbij merken wij op dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, wordt getoetst of de plannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Op basis van de randvoorwaarden is een uitgebreide procedure doorlopen. In deze procedure heeft iedereen zienswijze kunnen indienen.

Gesteld wordt dat het niet wenselijk is dat de adviseurs niet gewisseld zijn, merken wij op dat het college het bevoegd gezag is om een besluit over de omgevingsvergunningen te nemen. Dit staat los van de adviseurs.

### 3.2. Anterieure overeenkomst met grondverkoop

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 1, onderdeel 2.

### 3.3. Participatie

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze, wordt verwezen naar de beantwoording van bovenstaand onderdeel 3.1. en wat de BBC betreft de beantwoording van zienswijze 2. Aanvullend wordt daarbij nog het volgende opgemerkt:

- a. de ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgesteld door het college. Hiervoor hebben meerdere factoren een rol gespeeld. De belangrijkste factor in deze is dat de randvoorwaarden een nadere concretisering c.q. uitwerking betreffen van reeds door de raad vastgestelde kaders zoals de structuurvisie, het beeldkwaliteitskader- en plan. Daarnaast is de gemeenteraad door het college geïnformeerd over de voorgenomen plannen voor het Dorpsplein. Vaststelling van de ruimtelijke randvoorwaarden door de gemeenteraad werd derhalve niet noodzakelijk geacht.
- b. Graag attenderen wij indiener van de zienswijze erop dat ook in de procedure voor de omgevingsvergunning het mogelijk op de In het plannen te reageren mogelijk is, in de vorm van een zienswijze en eventueel beroep. U heeft gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid om deel te nemen aan de formele inspraak door een zienswijze in te dienen.
- c. het gevoerde participatieproces is in lijn met de Participatieverordening Bergen 2021. De voorgenomen ontwikkeling betreft een plan dat is aan te merken als een 'extern initiatief' zoals bedoeld in de Participatieverordening (artikel 10). Dit artikel stelt dat participatie moet worden toegepast, maar dat de wijze waarop door de gemeente niet kan worden verplicht. In onderhavige situatie heeft zowel de gemeente als de initiatiefnemer bijgedragen aan het participatieproces. De gemeente door het – in samenspraak met de BBC – creëren van maatschappelijk gedragen randvoorwaarden en de initiatiefnemer door het actief informeren over de verdere uitwerking van de plannen.

### **Conclusie**

De zienswijze heeft een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing tot gevolg. De paragraaf over cultuurhistorie is aangevuld met de cultuurhistorische waarden van de Bakemaflat.

De zienswijze heeft geen aanpassing het objectnummerbesluit tot gevolg.

### **3. Aanpassingen ruimtelijke onderbouwing**

Naast de wijzigingen in de ruimtelijke onderbouwing die voortvloeien uit de voorgaande hoofdstukken, is gebleken dat er nog een ambtshalve aanpassing nodig is. De aanpassingen staan hieronder opgesomd.

#### *Aanpassingen n.a.v. zienswijzen*

- Opnemen goothoogte van het bouwplan.
- Contouren L-gebouw opnemen op situatietekening.
- Aanvulling paragraaf cultuurhistorie met cultuurhistorische waarden Bakemaflat.
- Impressietekening opnemen met perspectief vanuit vanaf straatniveau.
- Maximale oppervlakte horeca opnemen. Dit wordt ook gespecificeerd per horecacategorie.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

- Maximale oppervlakte detailhandel opnemen.
- Aan de parkeerkelder wordt overigens een huisnummer toegekend.