

Postbus 280
2000 AG Haarlem

Nieuwe Gracht 124
2011 NM Haarlem

T +31 (0)23 553 02 30
F +31 (0)23 553 02 60

www.potjonker.nl

Gemeente Bergen
T.a.v. de leden van de gemeenteraad van de gemeente Bergen
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Tevens op voorhand per e-mail: info@bergen-nh.nl

Cc: college van burgemeester en wethouders gemeente Bergen: collegesecretariaat@bergen-nh.nl

Datum: 16 januari 2024
Van: B.J.H. Blaisse-Verkooijen en E.C. Wolters, Advocaten
Dossienaam: Niels Leijen Ontwikkeling B.V. / Advies inzake Dorpsplein Bergen-nh
Onze ref: D107697
Uw ref:
Telefoon: +31(0)23 5530225
E-mail: blaisse@potjonker.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

1. Bij brief van 21 april 2023 hebben wij ons namens cliënte, Niels Leijen Ontwikkeling B.V., tot uw gemeente gewend inzake de ontwikkeling van het Dorpsplein te Bergen. De desbetreffende brief hechten wij voor het gemak als bijlage aan deze brief (**bijlage 1**).
2. Wij hebben erop gewezen dat de verkoop van gronden aan het Dorpsplein aan de Bot Bouw Initiatief B.V. ("**Bot Bouw**"), zoals vastgelegd in artikel 6.1 van de anterieure overeenkomst d.d. 15 oktober 2021 (de "**Anterieure Overeenkomst**"), niet lijkt te zijn toegestaan vanwege strijd met de "Didam-jurisprudentie". Dat zou alleen anders zijn indien de gemeente een rechtmatige argumentatie kan aandragen voor de exclusief, onderhands met Bot Bouw gemaakte afspraken.
3. In de zomer van 2023 is cliënte op de hoogte geraakt van een advies van HBR advocaten d.d. 10 juli 2023 aan de gemeenteraad (**bijlage 2**). In dit advies signaleert ook HBR advocaten dat mogelijk sprake is van schending van de Didam-regels. HBR advocaten geeft in haar advies aan dat het hele project mogelijk op losse schroeven komt te staan als gevolg van de mogelijk onrechtmatige verkoop van de gronden. De advocaten stellen in dat verband het volgende:

"Of de gemeente de voor het project noodzakelijke grond aan Bot Bouw kan verkopen staat niet vast. Of het gevraagde project uiteindelijk kan worden ontwikkeld gelet op de aanvullende beoordeling van de aanvragen en de eigendomsvraag daarom evenmin." en "Als de grond niet aan Bot Bouw geleverd mag worden, staat de uitvoerbaarheid van het project op losse schroeven omdat de ontwikkelaar niet beschikt over de gronden waarop dit project zou moeten worden uitgevoerd."

4. Cliënte is er ook van op de hoogte geraakt dat de gemeente reeds in 2016 een intentieovereenkomst heeft gesloten met Bot Bouw ten aanzien van de herontwikkeling van het dorpsplein. Dit terwijl Bot Bouw op dat moment nog helemaal geen grondpositie had. Pas in 2018 heeft Bot Bouw gronden verworven. Als **bijlage 3** wordt een uittreksel uit het kadaster bijgevoegd waaruit dit blijkt.
5. Tevens is cliënte bekend geraakt met het raadsvoorstel met voorstelnummer D573260, d.d. 26 januari 2023 (**bijlage 4**). Het College verzoekt de gemeenteraad hierin in te stemmen met het plan Dorpsplein alsmede een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit voorstel bevat een cruciale onwaarheid waardoor uw Raad onjuist wordt voorgelicht. Zo vermeldt het College dat vanwege het feit dat Bot Bouw een eigendomspositie had in het exploitatiegebied, zij is verkozen als partij die een haalbaar plan mocht opstellen. Dit standpunt van het College en het door haar gestelde gevolg dat zij daarom niet anders kon dan de gemeentegronden verkopen aan Bot Bouw, is dus onjuist. Bot Bouw had op het moment van het sluiten van de intentieovereenkomst nog helemaal geen grondpositie, van een noodzaak tot exclusief contracteren was en is dan ook geen sprake.
6. In het raadsvoorstel wordt ten onrechte wel die indruk gewekt. Dit ondanks dat het College ervan op de hoogte is, en in ieder geval moet zijn, dat deze informatie onjuist is. Uit documenten ontvangen door cliënte in het kader van een Woo-verzoek blijkt dat reeds op 19 april 2022 aan diverse wethouders is medegedeeld dat Bot Bouw pas in juni 2018 eigenaar is geworden van deze grondpositie (**bijlage 5**).¹ Dit ligt ver voor de datum van de raadsvergadering waarvoor dit raadsvoorstel is opgesteld (26 januari 2023).
7. Ondanks de bezwaren en waarschuwingen van cliënte én HBR advocaten, probeert het College door te duwen dat Bot Bouw de herontwikkeling gaat uitvoeren. Dit tegen wet- en regelgeving en beter weten in. Blijkbaar leeft ook de advocaat van de gemeente, mr. Doornhof van AKD, in de veronderstelling dat de gemeente niet anders kan dan contracteren met Bot Bouw (en Vestering). Zie de brief van mr. Doornhof d.d. 23 mei 2023 (**bijlage 6**), waarin wordt uitgegaan van dezelfde onjuistheid die in het raadsvoorstel aan uw Raad is voorgehouden.

¹ Documenten genaamd: 0368.eigendomssituatie Plein.msg.pdf en 0369.Eigendomsituatie Dorpsplein.docx.pdf

8. Vanwege deze incorrecte gang van zaken heeft cliënte zich genoodzaakt gezien zich rechtstreeks te wenden tot de wethouder / portefeuillehouder mevrouw Y. Roos-Bakker.
9. Bij e-mail van 3 december 2023 heeft cliënte er uitdrukkelijk op gewezen dat Bot Bouw op het moment van het sluiten van de intentieovereenkomst nog helemaal geen grondpositie had en dat de inhoud van het raadsvoorstel op dit punt dus niet klopt (**bijlage 7**). In reactie op dit schrijven kreeg cliënte echter wederom nul op het rekest. Zij ontving slechts een korte reactie, waarin nota bene wordt gemeld dat de e-mail van 3 december 2023 geen nieuwe informatie zou bevatten, maar enkel informatie die al eerder is aangeleverd (**bijlage 8**).
10. Relevante informatie wordt dus in de doofpot gestopt, de gemeente sluit simpelweg haar ogen hiervoor, met als gevolg dat uw Raad (naar het zich laat aanzien: *bewust*) verkeerd wordt ingelicht.
11. Los van het feit dat ten onrechte op gekunstelde wijze wordt getracht te reconstrueren dat de gemeente niet om Bot Bouw heen kon vanwege haar grondpositie is er nog een volgend aspect dat vraagtekens oproept.
12. De gemeente heeft er destijds, in het kader van de ontwikkeling van het Dorpsplein, voor gekozen om zoveel mogelijk eigenaren uit te kopen. Niet duidelijk is waarom Bot Bouw dan in 2018 als enige toch nog de mogelijkheid kreeg om grond aan te kopen en waarom Vestering destijds niet is uitgekocht. Op grond van het transparantiebeginsel is de gemeente op z'n minst gehouden hier opheldering over te geven. Bot Bouw en Vestering beschikken over relatief kleine percelen in het te herontwikkelen gebied, zoals zichtbaar op de kaart die als **bijlage 9** wordt bijgevoegd, dus dat zou juist doen vermoeden dat er geen reden was om niet ook die gronden op te kopen.
13. Wat cliënte betreft staat het onomstotelijk vast dat uw Raad foutief is voorgelicht over de gang van zaken. Cliënte heeft hier inmiddels meerdere malen aandacht voor gevraagd, maar zij wordt in feite compleet genegeerd. Dit terwijl cliënte reeds in 2014 voor het eerst interesse in de herontwikkeling heeft getoond, nog vóórdat de gemeente met Bot Bouw een intentieovereenkomst had gesloten en ook zelfs jaren vóórdat Bot Bouw een grondpositie verwierf.

Conclusie

14. Wat cliënte betreft is de gemeente gehouden eerst te onderzoeken of de grondverkoop die wordt geregeld in de Anterieure Overeenkomst wel op juridisch rechtmatige wijze mogelijk is. Zie in dit verband het hiervoor aangehaalde advies van HBR Advocaten. Dit zou vast moeten komen te staan vóórdat uw Raad een besluit kan nemen over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Immers, indien de gemeente haar gronden niet kan verkopen aan Bot Bouw, is het project niet realiseerbaar in de huidige vorm en is een verklaring van geen bedenkingen in dit verband niets waard.

15. De advocaat van de gemeente heeft bij brief van 23 mei 2023 laten weten dat het besluit met daarin het voornemen van de grondverkoop aan Bot Bouw openbaar wordt gepubliceerd. Indien er geen nieuwe informatie beschikbaar komt met daarin alsnog een juridisch deugdelijke argumentatie waarom alleen Bot Bouw voor de aankoop van de gronden in aanmerking komt, zal cliënte zich genoodzaakt zien tegen dit voornemen in rechte bezwaar aan te tekenen.

16. Tot slot wijzen wij er namens cliënte op dat de gang van zaken rondom amtenaar Van Hout alom bekend is en dat geeft – met name ook in het licht van het bovenstaande – te denken....

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a horizontal line extending to the right.

B.J.H. Blaisse-Verkooijen en E.C. Wolters

1

Gemeente Bergen
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Cc Raad van de gemeente Bergen

Datum : 21 april 2023
Van : B.J.H. Blaisse-Verkooijen, Advocaat | Partner
Dossienaam : Niels Leijen Ontwikkeling B.V. / Advies inzake Dorpsplein Bergen-nh
Onze ref : D107697
Uw ref :
Telefoon : +31(0)23 5530225
E-mail : blaisse@potjonker.nl

Geacht College,

1. Tot mij heeft zich gewend Niels Leijen Ontwikkeling B.V. met het verzoek haar belangen te behartigen inzake de ontwikkelingen rondom het Dorpsplein in Bergen.

Grondverkoop

2. Het is cliënte bekend dat de gemeente, in het kader van de geplande nieuwbouw, medio 2016 gemeentegronden heeft verkocht aan de combinatie Vestering / Bot Bouw B.V. De levering zal, zo begrijpt cliënte, pas plaatsvinden nadat de door de combinatie aangevraagde omgevingsvergunning onherroepelijk is.
3. In die jaren 2014 – 2016 heeft cliënte herhaaldelijk aan de gemeente kenbaar gemaakt zelf ook interesse te hebben in de ontwikkeling van het Dorpsplein. Daarover hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden op het gemeentehuis. Cliënte ontving keer op keer nul op het rekest. Zij werd buitenspel gezet ten faveure van de uiteindelijke kopers die (voor zover cliënte bekend) opvallend lucratieve overeenkomsten met de gemeente mochten sluiten. Dat was destijds voor cliënte al onacceptabel, maar in het licht van de recente ontwikkelingen in de rechtspraak is vast komen te staan dat deze handelwijze van de gemeente ook daadwerkelijk onaanvaardbaar en onrechtmatig is.
4. Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenoemde Didam-arrest gewezen.¹ Hierin heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de bevoegdheid van de overheid om grond te verkopen niet mag worden uitgeoefend in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Dat volgt uit artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek. Concreet betekent dit dat bij de verkoop van grond, door bijvoorbeeld een gemeente of provincie, de verplichting geldt om mededingingsruimte te bieden en transparantie in acht te nemen, in principe door een openbare selectieprocedure.

¹ ECLI:NL:HR:2021:1778.

5. Dat heeft de gemeente Bergen bij de verkoop van genoemde gronden ten onrechte nagelaten. Weliswaar vond die verkoop plaats voordat de Hoge Raad het Didam-arrest heeft gewezen, maar dat neemt niet weg dat de door de Hoge Raad geformuleerde verplichting ook ten tijde van de verkoop reeds bestond. De Hoge Raad maakt namelijk geen nieuw recht, maar geeft uitleg aan het bestaande recht. De verplichting voor overheidslichamen om het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen bij, onder meer, grondverkoop heeft dus altijd al bestaan.
6. Nu vaststaat dat de gemeente Bergen die verplichting heeft geschonden bij het aangaan van de overeenkomsten, kan dit niet zonder consequenties blijven. De rechtbank Midden-Nederland oordeelde in een vonnis van 22 maart jl.² in een vergelijkbare zaak, dat dat betekent dat de gesloten koopovereenkomst nietig is en derhalve geacht wordt nooit te hebben bestaan; het werd de gemeente dan ook verboden het pand te leveren. Zie rechtsoverwegingen 3.26 en 3.27 van het vonnis:

"Er moet daarom worden beoordeeld of de in artikel 3:14 BW neergelegde verplichting om bij het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst onder andere het gelijkheidsbeginsel in acht te nemen de strekking heeft om de geldigheid van de in strijd daarmee gesloten overeenkomst aan te tasten.

Geoordeeld wordt dat dit zo is.

Het gelijkheidsbeginsel (in de context van het bieden van een gelijke kans) houdt in dat mededingingsruimte moet worden geboden door een selectieprocedure te organiseren. Het strekt dus tot bescherming van een individu (een (rechts)persoon). Maar het heeft gelet op de ratio daarvan ook tot doel om zo veel mogelijk maatschappelijke waarde voor de samenleving te realiseren. De economische en de totale maatschappelijke waarde die een schaars recht in handen van een overheidsorgaan vertegenwoordigt, komt immers toe aan de samenleving. En die optimale maatschappelijke waarde wordt gerealiseerd door het bieden van gelijke kansen/mededingingsruimte.

Bovendien is het gelijkheidsbeginsel een fundamenteel beginsel en zelfs een grondrecht dat in onder meer artikel 1 van de Grondwet is verankerd.

Dit alles maakt dat de hier aan de orde zijnde wettelijke bepaling de strekking heeft om de geldigheid van de in strijd daarmee gesloten overeenkomst aan te tasten. Het vertrouwensbeginsel dat tussen Gemeente Rhenen en 't Brandweer kan spelen doet hier niet aan af. (...)"

7. Op grond van het voorgaande ontvang ik graag uiterlijk op vrijdag 12 mei a.s. vóór 17.00 uur de schriftelijke bevestiging van het College dat er geen uitvoering (meer) zal worden gegeven aan de met de heer Vestering en Bot Bouw gesloten koopovereenkomsten. En in aanvulling daarop ontvang ik graag de bevestiging dat er conform de procesnormen in het Didam-arrest alsnog een transparante procedure zal worden georganiseerd voor de verkoop van de gronden.
8. Indien ik de gevraagde bevestigingen niet of niet tijdig van u ontvang, zal ik de juridische maatregelen treffen die cliënte geraden acht. Mocht u zich op het standpunt willen stellen dat levering van de gronden toch plaats zou kunnen vinden, dan verzoek ik u mij dat per ommegaande te berichten. In dat geval wenst cliënte niet de gelegenheid ontnomen te worden om in kort geding een verbod op levering van de gronden te vorderen.


² ECLI:NL:RBMNE:2023:1244.

Schending aanbestedingsregels

9. De gemeente heeft niet alleen bij de verkoop van de gronden onrechtmatig gehandeld, maar ook in het kader van de contracten die onderhands met Bot Bouw zijn gesloten in voor de sloop en ontwikkeling van het Dorpsplein. Ook voor die overeenkomsten geldt dat cliënte jaren geleden al herhaaldelijk haar interesse bij de gemeente kenbaar heeft gemaakt en keer op keer nul op het rekest heeft gekregen.
10. Aangezien cliënte niet precies bekend is met de inhoud van de gesloten overeenkomsten heb ik vorige week een Woo-verzoek ingediend (aangehecht als bijlage bij deze brief). Per kerende post ontving ik het bericht dat het ingediende verzoek zó complex en omvangrijk is dat de behandelaars hiervoor langer de tijd nodig hebben dan de wettelijke termijn van vier weken. Deze gang van zaken geeft te denken.
11. Vooruitlopend op de ontvangst van de verzochte stukken laat ik u hierbij vast weten dat cliënte zich in elk geval ook voor wat betreft de schending van de aanbestedingsregels beraadt op te nemen (juridische) stappen. Dit wordt uiteraard anders indien de gemeente uit zichzelf alsnog op kortere termijn bereid is openheid van zaken te geven.
12. Ik stel u hierbij dan ook in de gelegenheid om mij uiterlijk op vrijdag 12 mei a.s. vóór 17.00 uur te laten weten waarom de gemeente van mening is dat onderhands contracteren met Bot Bouw in het kader van de sloop en ontwikkeling van het Dorpsplein was toegestaan en waarom het dus niet nodig werd gevonden om meerdere partijen uit te nodigen om een offerte in te dienen.

Ik verneem graag van u.

Met vriendelijke groet,


i/o
B.J.H. Blaisse-Verkooijen

Gemeente Bergen
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
1860 AD BERGEN

Cc Raad van de gemeente Bergen

Datum: 12 april 2023
Van: B.J.H. Blaisse-Verkooijen, Advocaat
Dossiernummer: Niels Leijon Ontwikkeling B.V. / Advies inzake Dorpsplein Bergen-nh
Onze ref: D107697 - betreft Woo verzoek inzake Dorpsplein Bergen (NH)
Uw ref:
Telefoon: +31(0)23 5530225
E-mail: blaisse@potjonker.nl

Woo-verzoek

Geacht College,

Namens mijn cliënte, Niels Leijon Ontwikkeling B.V., bericht ik u als volgt.

Op 27 november 2011 is de structuurvisie-Mooi-Bergen-Winkelkern door de gemeente Bergen (hierna: de "Gemeente") vastgesteld. Vanaf dat moment is het definitief dat er nieuwbouw gepland staat in het centrum van Bergen gelegen aan het Plein.

Cliënte is ervan op de hoogte dat de Gemeente in of omstreeks 2014 een perceel grond aan het Plein heeft verkocht aan de heer Vestering (Plein 11). Zo'n vier jaar later, in of omstreeks 2018, is een perceel grond aan het Plein door de Gemeente verkocht aan de ontwikkelende aannemer Bot Bouw (Plein 9).

Voor zover cliënte bekend is, heeft de Gemeente voorafgaand aan de totstandkoming van de desbetreffende koopovereenkomsten geen transparantie betracht en is er geen selectieprocedure georganiseerd, zodat meerdere partijen in aanmerking hadden kunnen komen voor de aankoop van de gronden. Dit is in strijd met het arrest van de Hoge Raad inzake Didam.¹ Cliënte beraadt zich op eventueel te nemen (juridische) stappen.

Ook is het cliënte bekend dat de Gemeente met Bot Bouw verschillende overeenkomsten heeft gesloten, waaronder een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst inzake de sloop van de opstallen op het Plein en de realisatie van nieuwbouw op het Plein. De Gemeente heeft hierbij verzuimd de (Europese) aanbestedingsregels in acht te nemen en de Gemeente is evenmin te werk gegaan overeenkomstig haar eigen inkoopbeleid. De Gemeente heeft in strijd met deze regelgeving onderhands met Bot Bouw gecontracteerd. Ook ten aanzien van dit punt beraadt cliënte zich op eventueel te nemen (juridische) stappen.

¹ ECLI:NL:HR:2021:1778.

Hierbij verzoek ik u met een beroep op de Wet open overheid (Woo) mij alle bij u berustende informatie, vervat in documenten, e-mails, whatsappberichten e.d., te openbaren die betrekking hebben op:

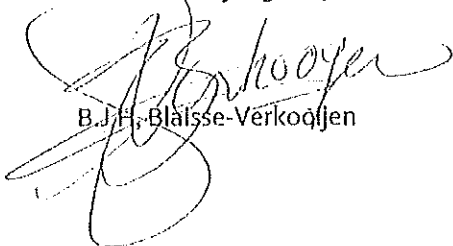
- de verkoop van gronden aan het Plein te Bergen aan de heer Vestering;
- de verkoop van gronden aan het Plein te Bergen aan aannemingsbedrijf Bot Bouw;
- de totstandkoming van overeenkomsten, waaronder in ieder geval een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst, inzake de sloop en bebouwing van het Plein te Bergen.

Ik verzoek u de bescheiden zoveel mogelijk digitaal aan te leveren. Voor zover dit niet mogelijk is, verzoek ik u de documenten toe te sturen naar het adres dat is opgenomen in het briefhoofd van dit verzoek. Indien u kosten in rekening brengt voor het verstrekken van de informatie, verzoek ik u mij hiervan vooraf op de hoogte te stellen.

Ik vertrouw erop dat u binnen de wettelijke termijn van vier weken zoals opgenomen in artikel 4.4 van de Woo op dit Woo-verzoek beslist.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit verzoek, dan kunt u uiteraard contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,



B.J.H. Blaisse-Verkoöfjen

MEMO

Aan: De raad van de gemeente Bergen
Betreft: Advies procedure Dorpsplein Bergen
Datum: 10 juli 2023
Van: Saskia de Boer en Remco Sipman, HBR advocaten

Geachte leden van de raad,

De inrichting van het dorpsplein in Bergen is al gedurende zeer lange tijd onderwerp van discussie in de gemeente.

Ten aanzien van een aantal verzochte omgevingsvergunningen zijn procedures gevoerd bij de Raad van State. Naar aanleiding daarvan heeft het college u in eerste instantie verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Of en hoe dat traject wordt voortgezet is op dit moment onzeker.

Uw raad wil graag zelfstandig geadviseerd worden over enkele onderwerpen die van belang zijn voor de besluitvorming.

Hiertoe heeft u een opdracht aan ons geformuleerd met vragen waar u als raad antwoord op wenst te ontvangen. In dit memo geven wij antwoord op de door u gestelde vragen.

Ons memo is als volgt opgebouwd:

1. Vraagstelling
2. Samenvatting en conclusie
3. Feiten, voorgeschiedenis
4. Juridisch kader
5. Behandeling afzonderlijke vragen

1. Vraagstelling

U heeft ons de volgende vragen voorgelegd:

- a. Is het proces goed verlopen: kan er nu nog wel of niet een vvgb afgegeven worden en wat zijn de risico's? Is deze aanvraag correct afgehandeld?
- b. Welke keuzes heeft de raad nog?
- c. Had de raad op enig moment in het proces toch geconsulteerd, of in elk geval geïnformeerd moeten worden omtrent de aanvraag, waaronder ook de anterieure overeenkomst?
- d. Zijn de omgevingsvergunningen op zich goed tot stand gekomen: zitten die goed in elkaar en is het traject daarvoor (afgezien van de vvgb) goed doorlopen?
- e. Is daarbij getoetst aan de juiste kaders (zoals de structuurvisie)?
- f. Heeft participatie op de juiste manier plaatsgevonden?
- g. Zo ja, wat is het proces dan verder en welke risico's zijn er dan?
- h. Hoe te handelen na inwerkingtreding van de Omgevingswet?

2. Samenvatting en conclusie

In dit advies concluderen wij het volgende.

- Het proces van aanvraag en vergunningverlening is nog niet goed doorlopen. Indien de aanvrager vasthoudt aan de aanvragen zoals ze zijn ingediend, namelijk een project dat in delen is opgeknipt, zal het proces als geheel terug in de tijd moeten: er zullen alsnog ontwerpbesluiten door uw raad moeten worden behandeld, en ontwerp vvgb's samen met de ontwerpvergunningen ter inzage moeten worden gelegd.
- De coördinatieregeling van de gemeente kan hiervoor niet worden gebruikt. Dat volgt uit de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State van oktober 2022 over de interpretatie van grote en kleine plannen.
- Daarom moet de gebruikelijke procedure van ontwerp besluit – besluit – rechtbank – Raad van State worden doorlopen. Als een bestemmingsplanprocedure wordt gestart is het mogelijk om direct aansluitend aan de vaststelling van het bestemmingsplan de (aangepaste aangevraagde) vergunning te verlenen en die besluiten alsnog gecoördineerd te behandelen. Dan volgt de procedure van ontwerp besluit – besluit – Raad van State.
- Het ligt in de lijn der verwachting dat de beide aanvragen voor de twee gebouwen in zijn totaliteit beoordeeld zullen moeten worden, en dan wellicht moeten worden teruggebracht tot één aanvraag voor het gehele project. Daarvoor zijn mogelijk nog nadere onderzoeken nodig. De plannen zijn wel getoetst aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Voor deze aanvraag als alomvattend project is een vvgb van de raad nodig als de vergunning wordt aangevraagd. Als een bestemmingsplan wordt voorbereid is de besluitvorming van de raad in de vaststelling van het bestemmingsplan gelegen.
- Wij voorzien in ieder geval vertraging voor het geheel van het project.
- Of de gemeente de voor het project noodzakelijke grond aan Bot Bouw kan verkopen staat niet vast. Of het gevraagde project uiteindelijk kan worden ontwikkeld gelet op de aanvullende beoordeling van de aanvragen en de eigendomsvraag daarom evenmin. Wij raden aan om de haalbaarheid van levering van grond die eigendom is van de gemeente en noodzakelijk is voor de uitvoering van het project te onderzoeken.
- Anders dan de reguliere informatieplicht van college aan raad en de consultering van de raad in het kader van de vvgb procedure zijn er in de gemeente geen afspraken vastgelegd op basis waarvan de raad nader geïnformeerd had moeten worden. De nadere invulling van de reguliere informatieplicht achten wij een politieke afweging.
- Participatie anders dan via het doorlopen van de wettelijke zienswijzen- en bezwaarprocedures was in het onderhavige geval niet vereist.
- Uw raad kan voor 1 januari 2024 bepalen in welke gevallen advies van de raad nodig is bij afwijken van het omgevingsplan.

3. Feiten en voorgeschiedenis

Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Bergen Centrum. De beide (verleende en geschorste) omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingplan voor de aanvragen voor Dorpsplein, L-gebouw en Dorpsplein, Pleingebouw zijn op de kaart van www.ruimtelijkeplannen.nl als volgt aangegeven:



Voorgeschiedenis

Uit het dossier kan de geschiedenis van het proces als volgt worden gedestilleerd:

Bot Bouw Initiatief BV (hierna: Bot Bouw) heeft op enig moment (voor februari 2016) laten weten het Dorpsplein te willen herontwikkelen. Daartoe is in februari 2016 een intentieovereenkomst tussen Bot Bouw en de gemeente gesloten, die op 28 juni 2017 is verlengd tot 1 maart 2018.

In de aanloop naar de formele aanvraag voor de omgevingsvergunningen zijn randvoorwaarden door het college van B&W opgesteld die zijn afgestemd met de BBC¹. Daarna zijn ontwerp plannen beoordeeld, waarvan een ontwerp op 27 januari 2021 door het Q-team² is goedgekeurd.

Vervolgens is op 15 oktober 2021 een anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten. Deze ziet in zijn totaliteit op de ontwikkeling van horeca/winkelruimte, een stallingsruimte, en 12 sociale koopwoningen en 17 niet nader benoemde woningen, in totaal 29 woningen.

De overeenkomst ziet op het geheel en betreft één "bouwplan" of "project", het vergunningentrajec voor de herontwikkeling van het dorpsplein is opgedeeld in twee deelprojecten:

- Voor het Pleingebouw: 9 woningen met horeca;
- Voor het L-gebouw: 20 woningen, detailhandel/horeca en 46 parkeerplaatsen.

¹ Bewonersvereniging Bergen Centrum

² Kwaliteitsteam ruimtelijke kwaliteit

Deze delen zijn weer verder opgesplitst, elk ook weer in twee delen:

- per deelproject een aanvraag voor de activiteit “afwijken van het bestemmingsplan”
- per deelproject een aanvraag voor de activiteit “bouwen”.

Per deelproject zijn dus twee afzonderlijke aanvragen ingediend, in totaal zijn vier aanvragen ingediend. Eerst zijn de aanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan behandeld. Na de vergunningverlening voor het afwijken zijn enkele maanden daarna de vergunningen voor het bouwen verleend. De procedure verliep als volgt:

Er is geen formele inspraakprocedure doorlopen, de regulier wettelijk voorgeschreven procedures van zienswijzen en bezwaar zijn wel gevolgd.

Onderdeel vergunningen voor afwijken bestemmingsplan

De aanvragen voor *afwijken van het bestemmingsplan* zijn op 4 november 2021 bij het college ingediend. Het college heeft met gebruikmaking van de “Regels kleine en grote plannen gemeente Bergen 2020” (hierna: Regels kleine en grote plannen) geen (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen aan uw raad gevraagd. Het college heeft ontwerp besluiten tot vergunningverlening voor afwijken van het bestemmingsplan genomen en ter inzage gelegd. Daartegen zijn diverse zienswijzen ingediend.

De vergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan zijn vervolgens op 5 mei 2022 verleend. Tegelijk is op die datum een huisnummerbesluit genomen.

Op deze drie besluiten: twee vergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan en een huisnummerbesluit is de coördinatieprocedure toegepast. Deze coördinatieprocedure is opgenomen in het Regels kleine en grote plannen.

Op grond van de coördinatieprocedure kan na het nemen van de gecoördineerde besluiten daartegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). Daarmee wordt een processtap overgeslagen: zonder toepassing van de coördinatieprocedure moet eerst beroep worden ingesteld bij de rechtbank, en kan men daarna pas in hoger beroep bij de Afdeling.

Tegen deze gecoördineerde besluiten van afwijken van het bestemmingsplan en het huisnummerbesluit tezamen is beroep ingesteld bij de Afdeling. Tegelijk is daartegen een spoedprocedure (voorlopige voorziening) bij de voorzieningenrechter van de Afdeling ingediend. De voorzieningenrechter heeft op 17 oktober 2022³ geoordeeld dat de projecten L-gebouw en Pleingebouw onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en als een geheel moet worden beschouwd. Daarom had voor het totale project een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) aan uw raad verzocht moeten worden en waren de versnellingsregels van de Regels kleine en grote plannen niet van toepassing op de verleende vergunningen tot afwijken van het bestemmingsplan.

De besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan zijn door de voorzieningenrechter geschorst. De schorsing is een voorlopige maatregel. Het voorlopige karakter van de maatregel neemt niet weg dat de voorzieningenrechter heeft overwogen dat een fundamenteel probleem ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunningen. Het is denkbaar dat dit oordeel van de voorzieningenrechter ook in de bodemprocedure (het ingestelde beroep) stand zal houden. Of die procedure wordt doorgezet hangt

³ Uitspraak 17 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2973, hierna: de uitspraak van oktober 2022

af van de afspraken die de gemeente en de ontwikkelaar met elkaar zullen maken. Zolang de aanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan niet worden ingetrokken loopt de beroepsprocedure bij de Afdeling door.

Onderdeel vergunningen voor bouwen

De beide vergunningen voor het *bouwen* zijn na afgifte van de ontwerp vergunningen voor afwijken op 10 mei 2022 aangevraagd en vervolgens op 12 augustus 2022 verleend. De eerder verleende omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan vormden (mede) het toetsingskader voor de aanvraag voor het bouwen. Omdat de afwijking van het bestemmingsplan al vergund was, konden de aanvragen voor de vergunningen voor het bouwen als reguliere aanvraag worden beschouwd (voor deze vergunningen hoefde niet meer van een ruimtelijk kader te worden afgeweken, dat was immers daarvoor al vergund). Daarom kon voor de aanvraag voor het bouwen de reguliere (korte) procedure worden doorlopen.

Tegen de verleende vergunning voor het bouwen stond vervolgens bezwaar open. Daartegen is bezwaar gemaakt. Er is (ten aanzien van de ontvankelijke bezwaren) nog geen besluit op bezwaar genomen.

Een schematisch overzicht van de procedures hoe deze (alsnog) kunnen (moeten) worden doorlopen geven wij bij de beantwoording van vraag d weer.

4. Juridisch kader

Systeem verklaring van geen bedenkingen

Voor het grondgebied waarop het project voor het dorpsplein is geprojecteerd is het "Bestemmingsplan Bergen Centrum" van toepassing. De gevraagde vergunningen passen deels niet binnen de bestemmingsvoorschriften. Er is daarom niet alleen een vergunning vereist voor bouwen, maar ook voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Gelet op de omvang van de plannen is een vvgb van de raad vereist.⁴ Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd. De wet⁵ bepaalt expliciet:

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening

Dit begrip is vrij breed, een veelomvattende belangenafweging is daarom wel mogelijk.

Bij de definitieve besluitvorming omtrent het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen worden ook de zienswijzen die in verband met het ontwerp van de verklaring zijn ingediend betrokken⁶. Er mogen door de raad voorschriften of voorwaarden aan de verklaring worden verbonden, die door het college vervolgens aan de vergunning worden verbonden. Die moeten wel zien op het belang van de goede ruimtelijke ordening.

Die voorwaarden mogen niet zo ver gaan dat daarmee buiten omvang de aanvraag wordt getreden. Indien uw raad bijvoorbeeld zou menen dat het aantal te realiseren woningen te veel zou zijn, kunt u

⁴ Dit wordt bepaald in artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor)

⁵ Artikel 6.5 Bor, tweede lid. Daaraan ligt de hogere wettelijke bepaling van artikel 2.27 derde lid Wabo ten grondslag

⁶ Artikel 3.11 Wabo

de verklaring van geen bedenkingen weigeren. De aanvraag moet dan door het college worden afgewezen.

Voor de procedure ten aanzien van de vvgb geldt, dat het ontwerp daarvoor tegelijk met de ontwerp vergunning waarvoor de vvgb noodzakelijk is, ter inzage wordt gelegd. Het college kan die verklaring niet in concept opstellen en vast bij de ontwerp vergunning ter inzage leggen, dat proces gaat verplicht via uw raad.⁷ Tegen de ontwerp vergunning inclusief de ontwerp vvgb kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de behandeling daarvan neemt uw raad een definitief besluit. De vergunning kan pas worden verleend of geweigerd nadat het besluit (tot verlenen of weigeren) van de vvgb door de raad is genomen.

Daarbij is van belang dat uw raad de ingediende zienswijzen wel bij de besluitvorming moet betrekken, maar aspecten die niet ruimtelijk relevant zijn – waaronder bijvoorbeeld het ontbreken van draagvlak onder de omwonenden – zijn niet voldoende om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. In vaste rechtspraak hierover overweegt de Raad van State⁸ hierover:

Het ontbreken van draagvlak mag een rol spelen bij de beoordeling, maar kan echter geen dragend argument zijn om een plan niet vast te stellen. Een dergelijk besluit dient in de eerste plaats te zijn ingegeven door ruimtelijke motieven die deugdelijk zijn onderbouwd.

Coördinatieregeling en vvgb

In de gemeente Bergen geldt op grond van de Regels kleine en grote plannen kort samengevat dat een project, waarbij 18 woningen of meer aan de bebouwde kom worden toegevoegd, wordt beschouwd als groot project, een kleiner aantal geldt als klein plan⁹.

Ook is bepaald¹⁰ dat versnellingsmiddelen, waaronder het toepassen van de coördinatieregeling, alleen voor kleine plannen mogen worden toegepast.

De voorzieningenrechter van de Afdeling heeft in de uitspraak van oktober 2022 geoordeeld dat de aanvragen omtrent het L-gebouw en het Pleingebouw in samenhang moeten worden beschouwd en als totaalproject onder het begrip grote plannen vallen. Dat betekent voor dit project in zijn totaliteit daarom dat niet alleen dat een (ontwerp) vvgb van uw raad is vereist, maar ook dat de gemeentelijke coördinatieregeling niet op dit project van toepassing is.

5. Behandeling afzonderlijke vragen

- a. **Is het proces goed verlopen: kan er nu nog wel of niet een vvgb afgegeven worden en wat zijn risico's? Is deze aanvraag correct afgehandeld?**

Vooraf: verkoop en eigendomspositie buiten beschouwing

⁷ Zie de uitspraak ABRVS 9 mei 2018, ecli:nl:rvs:2018:1511

⁸ Zie onder meer de uitspraken van 30 juni 2021 ECLI:NL:RVS:2021:1424, 30 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:943, 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4209 (windmolenpark Venlo)

⁹ Artikel 1 Regels kleine en grote plannen

¹⁰ Artikel 2 Regels kleine en grote plannen

Ten aanzien van de vraag of de aanvraag correct is afgehandeld kijken wij voor dit advies voor dit moment alleen naar het traject in het kader van de ruimtelijke ordening. De civielrechtelijke aspecten laten wij in dit advies vooralsnog buiten beschouwing. Wij doelen daarmee met name op de vraag of een deel van de grond, die in eigendom is bij de gemeente, en waarop het plan ziet, zonder openbare aankondiging daarvan en/of zonder openbare verkoopprocedure aan Bot Bouw geleverd mag worden. Wij kunnen ons echter wel voorstellen dat de "Didam"-jurisprudentie¹¹ omtrent overeenkomsten voor gronduitgifte door overheidslichamen gevolgen kan hebben voor de overeenkomst tussen de gemeente en Bot Bouw en daarmee mogelijk ook voor de uiteindelijke besluiten omtrent vergunningverlening en/of de uitvoerbaarheid van de plannen.

In het zogenoemde Didam-arrest heeft de Hoge Raad uitgesproken dat vanwege het gelijkheidsbeginsel het uitgangspunt is dat mededingingsruimte moet worden georganiseerd bij onder meer koopovereenkomsten met de overheid. Het gelijkheidsbeginsel brengt volgens de Hoge Raad met zich mee dat gelijke kansen moeten worden gerealiseerd, een passende mate van openbaarheid moet zijn verzekerd met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. De gemeente, die zoals in dit geval van plan is om grond te verkopen, moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen. Dat gebeurt door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. In de praktijk betekent dit dat de gemeente het voornemen om te verkopen publiceert. In aanvulling hierop heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in een arrest geoordeeld dat deze vereisten ook gelden voor overeenkomsten die *voorafgaand* aan het Didam-arrest zijn gesloten.¹²

Hieruit volgt dat hoewel het college de anterieure overeenkomst voorafgaand aan het Didam-arrest heeft gesloten, ook de totstandkoming van deze overeenkomst moet voldoen aan de criteria die in het Didam-arrest zijn opgenomen. In algemene zin kan worden gesteld dat het college in ieder geval alsnog het voornemen tot verkoop van de betrokken gronden bekend moet maken. Mede aan de hand van de vast te stellen criteria kan alsdan worden beoordeeld of het aannemelijk is of er nog andere (potentiële) gegadigden zijn. Daarbij kan onder meer van belang zijn dat Bot Bouw al beschikt over gronden in het projectgebied

Als de grond uiteindelijk toch aan Bot Bouw geleverd mag worden, kan daarop het project worden gerealiseerd. Voor het project moet nog een bestuursrechtelijke procedure in het kader van de ruimtelijke ordening worden doorlopen. Als de grond niet aan Bot Bouw geleverd mag worden, staat de uitvoerbaarheid van het project op losse schroeven omdat de ontwikkelaar niet beschikt over de gronden waarop dit project zou moeten worden uitgevoerd.

Wij raden u aan om dit Didam-aspect nader te onderzoeken.
Desgewenst zijn wij graag bereid dit in een aanvullend advies verder uiteen te zetten.

Het traject van vergunningverlening

Gebruikelijk wordt bij de behandeling van de aanvraag om te bouwen in strijd met het bestemmingsplan het volgende proces doorlopen, uitgaande van vergunningverlening (en niet van weigering):

¹¹ Didam-arrest van de Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

¹² Didam II-arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden, 4 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2796.

- Aanvraag afwijken en bouwen
- Ontwerp collegebesluit tot instemming naar raad met verzoek afgifte ontwerp vvgb
- Raadsbesluit omtrent ontwerp vvgb
- Ontwerp stukken (ontwerp vergunning en ontwerp vvgb) ter inzage voor zienswijzen
- Raadsbesluit omtrent vvgb
- Besluit tot verlenen vergunning waarvan vvgb deel uit maakt
- Besluit ter inzage voor beroep en verdere procedure

In het onderhavige proces is een knip tussen afwijken van het bestemmingsplan enerzijds en bouwen anderzijds doorgevoerd, en dat voor elk van de gebouwen. Voor het traject dat ziet op het afwijken van het bestemmingsplan had naar het oordeel van de voorzieningenrechter eerst een ontwerp vvgb aan uw raad gevraagd moeten worden. Deze ontwerp vvgb had dan samen met de ontwerp vergunning tot afwijken van het bestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Als de aanvragen niet worden ingetrokken zal dat traject alsnog vanaf de ontwerpfase doorlopen moeten worden.

De voorzieningenrechter van de Afdeling heeft daarvoor in de uitspraak van oktober 2022 omtrent het dorpsplein geen aanwijzingen gegeven, maar alleen geconstateerd dat een vvgb van uw raad ontbrak. Voor de leesbaarheid van dit advies gaan wij ervan uit dat de uitspraak van de voorzieningenrechter stand houdt.

In dat geval geldt het volgende.

Hoewel er wel een ontwerp vergunning ter inzage heeft gelegen, zal het proces op grond van die uitspraak alsnog op de juiste formele wijze doorlopen moeten worden om niet opnieuw het risico van een formeel gebrek te lopen. Uw raad heeft immers omtrent een ontwerp besluit nog geen afweging kunnen maken.

Een precies vergelijkbaar geval hebben wij in de jurisprudentie niet aangetroffen, wel heeft de Afdeling eerder al eens bepaald¹³ dat een ontwerp vvgb niet opgesteld mag worden door het college maar door de raad, en dat zienswijzen moeten kunnen worden ingediend op dit ontwerp standpunt van de raad. Recent heeft de Rechtbank Den Haag bepaald, onder meer met verwijzing naar de hiervoor besproken uitspraak van de Afdeling, dat de procedure voor het doorlopen van een vvgb volledig doorlopen moet worden en een ontwerpbesluit over de vvgb ter inzage moet worden gelegd. De mogelijkheid tot inspreken in de raad in het kader van het al dan niet verlenen van een definitieve vvgb staat volgens de rechtbank niet gelijk aan een volwaardige zienwijze-procedure.¹⁴

Voor zover het de besluitvorming op de gesplitste aanvragen betreft dient het reguliere vvgb traject zoals hierboven omschreven te moeten worden doorlopen. Of daarmee uiteindelijk ten aanzien van het onderhavige traject kan worden volstaan achten wij twijfelachtig. Wij verwijzen daarvoor naar het antwoord onder d.

Onder d zetten wij uiteen dat wij menen dat het project als één geheel moet worden beschouwd en daarom ook als één geheel in een aanvraag moet worden aangevraagd.

Daar zetten wij ook de schema's voor de te doorlopen procedures schematisch uiteen.

Conclusie vraag a:

¹³ Uitspraak 9 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1511

¹⁴ Uitspraak rechtbank Den Haag 15-05-2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:6117

Dat betekent dat uw raad op dit moment geen definitieve vvgb af kan geven ten aanzien van de aanvragen, alleen een ontwerp daarvoor. De aanvragen zijn daarom op dit moment nog niet correct afgehandeld. De ontwerp vvgb dient samen met de ontwerp vergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Daarnaast kan de coördinatie-regeling niet worden toegepast, aangezien deze alleen voor kleine plannen is toegestaan.

b. Welke keuzes heeft de raad nog?

De voorzieningenrechter van de Afdeling heeft bepaald dat een (ontwerp) vvgb van de raad noodzakelijk is om de vergunning voor het gehele project te kunnen verlenen. Zolang de aanvragen om omgevingsvergunningen, waarvoor een gezamenlijke behandeling voor het geheel in het kader van de vvgb nodig is, niet zijn ingetrokken, ligt het verzoek dus bij uw raad.

Afgezien van de afspraak dat het college de formulering van de vraag aan uw raad nog aanpast, zal op enig moment een besluit moeten volgen.

Zowel ten aanzien van de beoordeling omtrent een ontwerp vvgb als een definitieve vvgb kan uw raad dan de ruimtelijke aspecten afwegen. Daarbij kunt u na de zienswijzeperiode ook de ingediende zienswijzen betrekken. U mag voorschriften of voorwaarden die zien op het belang van de goede ruimtelijke ordening aan de vvgb verbinden. Die voorwaarden mogen niet zo ver gaan dat daarmee buiten de aanvraag wordt besloten. Het college moet deze voorwaarden vervolgens aan de vergunning verbinden.

Als de raad weigert de (ontwerp)vvgb af te geven moet het college de aanvraag afwijzen. U kunt niet zelfstandig bepalen dat een andere route moet worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld het indienen van een gewijzigde aanvraag en/of het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

Wij raden het volgen van een andere route overigens wel aan, zie daarvoor opnieuw de uiteenzetting onder vraag d.

Conclusie vraag b

Uw raad kan en moet nog besluiten nemen omtrent een (ontwerp)vvgb tenzij de aanvragen worden ingetrokken.

c. Had de raad op enig moment in het proces toch geconsulteerd, of in elk geval geïnformeerd moeten worden omtrent de aanvraag, waaronder ook de anterieure overeenkomst?

In artikel 169 van de Gemeentewet is onder meer de verantwoordingsplicht van het college aan de raad opgenomen. Het artikel luidt voor zover relevant als volgt:

Artikel 169

1. *Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.*
2. *Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft.*
(...)

4. *Zij geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder d, e, f en g, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. (...)*

De geformuleerde vraag raakt aan de reikwijdte van het tweede en vierde lid. Het college verstrekt de raad op grond van dit artikel alle informatie die noodzakelijk is voor het uitoefenen van zijn taak. Onder meer bij het verrichten van privaatrechtelijke handelingen zoals verkoop van grond, worden vooraf inlichtingen verstrekt indien de raad daar om verzoekt óf indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het geval het college moet begrijpen dat het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente, neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld om wensen of bedenkingen naar voren te brengen.

Wij hebben navraag gedaan of er ter invulling van de verantwoordingsverplichting uit de Gemeentewet nog aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen het college en de raad. Bijvoorbeeld in een Protocol Actieve Informatieplicht dat door sommige gemeenten wordt gehanteerd. Uit de aangeleverde stukken blijkt niet dat er in de gemeente Bergen afspraken zijn gemaakt over de invulling van de verantwoordingsplicht.¹⁵

Zowel uit de wetshistorie als de rechtspraak is af te leiden dat de wijze waarop de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld, samenhangt met de politieke en bestuurlijke relatie tussen raad en college.¹⁶ Omdat geen nadere afspraken zijn gemaakt tussen het college en de raad over de wijze waarop de verantwoordingsplicht moet worden ingevuld, kan zonder de politieke en bestuurlijke context niet zonder meer worden gesteld of en in hoeverre het college heeft gehandeld in strijd met de genoemde verantwoordingsplicht uit de Gemeentewet. Omdat een beoordeling vanuit de politieke en bestuurlijke context subjectief is en het oordeel vanwege het politieke en bestuurlijke karakter ervan primair is voorbehouden aan de raad, laten wij deze beoordeling aan u. Wel merken wij nog op dat het college in het collegebesluit van 8 maart 2022 heeft besloten tot verlening van de vergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan voor het Pleingebouw en het L-gebouw, onder de voorwaarde dat *“de gemeenteraad heeft ingestemd met het uitvoeringsbesluit Centrum Bergen en de gemeenteraad hierover te informeren”*. Hieruit kan worden afgeleid dat het college het zelf nuttig achtte om de raad te informeren over de vergunningen.

Naast de algemene verantwoordingsplicht uit de Gemeentewet, kan een specifieke wettelijke grondslag bestaan op grond waarvan het college de raad dient te consulteren. Nu het gaat om twee vergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan en een anterieure overeenkomst, bestaat aanleiding om te bezien of deze grondslagen volgen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

¹⁵ Gedragscode voor raadsleden, commissieleden niet zijnde raadslid, wethouders en de burgemeester, 29 maart 2005 en Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van het college, 3 november 2022.

¹⁶ Zie o.a. *Kamerstukken I 2001/02, 27751*, nr. 10b, p. 48, 51-52 en rechtsoverweging 2.4.2 van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 mei 1999, ECLI:NL:RVS:1999:ZF3791, AB 1999, 295 m.nt. S.E. Zijlstra.

Op grond van artikel 6.23, van de Wro, kunnen procedurevoorschriften worden gesteld waaraan moet worden voldaan bij het aangaan van een anterieure overeenkomst. Onderdeel van deze procedure zou verplichte consultatie van de raad kunnen zijn over de anterieure overeenkomst. Een dergelijke verordening is niet door uw raad vastgesteld, zodat uit de Wro geen aanvullende verplichting op de verantwoordingsplicht voortvloeit.

Ten aanzien van de omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, geldt in beginsel de verplichting van het college om een vvgb aan de raad te vragen. Daarmee volgt uit de Wabo een aanvullende verplichting ten opzichte van de Gemeentewet om de raad te consulteren bij afwijken van het bestemmingsplan, behoudens voor die gevallen waarin de raad zelf op voorhand heeft bepaald dat consultatie niet nodig is. De wetgever heeft gelet op de reikwijdte van deze bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan aanleiding gezien te vereisen dat de raad instemt bij toepassing van deze bevoegdheid. De bevoegdheid om op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan af te wijken is namelijk zo verstrekkend, dat daarmee de algemene beleidskaders van de raad kunnen worden doorkruist. In de Regels kleine en grote plannen heeft de raad op voorhand ingestemd met een aantal categorieën van bouwplannen. Zoals hiervoor omschreven is het college er volgens de Afdeling ten onrechte vanuit gegaan dat voor de bouwplannen voor het Dorpsplein waar de omgevingsvergunningen in voorzagen, geen vvgb was vereist. Als het voorlopige oordeel van de voorzieningenrechter in de uitspraak van 17 oktober stand houdt, hetgeen wij ook verwachten, staat daarmee vast dat de raad in zoverre ten onrechte niet is geconsulteerd.

Conclusie vraag c

Het college heeft op grond van de actieve informatieplicht uit de Gemeentewet de verplichting om u te informeren. Of aan deze verplichting ten aanzien van de anterieure overeenkomst is voldaan is zozeer afhankelijk van de politieke en bestuurlijke context, dat de beoordeling van deze vraag aan u wordt gelaten. Ten aanzien van de anterieure overeenkomst gold in ieder geval geen aanvullende verplichting op grond van de Wro en/of afspraken in de gemeente tussen raad en college. Ten aanzien van de vvgb heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling bepaald dat u ten onrechte niet bent betrokken bij het verlenen van de omgevingsvergunningen.

d. Zijn de omgevingsvergunningen op zich goed tot stand gekomen: zitten die goed in elkaar en is het traject daarvoor (afgezien van de vvgb) goed doorlopen?

Ten aanzien van de doorlopen vergunningenprocedure voor afwijken bestemmingsplan

Ten aanzien van de totstandkoming van de omgevingsvergunningen gelden processuele en inhoudelijke eisen. Wij constateren ten aanzien van de totstandkoming van de omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan dat:

- Terecht de uitgebreide procedure is toegepast;
- De ontwerpen overeenkomstig de wet vanaf 27 december 2021 ter inzage hebben gelegen;
- De toelichtingen van de vergunningen vermelden dat tijdig een "m.e.r.-beoordelingsbesluit" is genomen. Deze besluiten zijn nodig omdat hieruit blijkt dat het college op voorhand heeft beoordeeld of als gevolg van het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen intreden. Als die gevolgen kunnen intreden moet een verzwaarde procedure worden gevolgd waarbij een zogenoemde milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt opgesteld. Op zichzelf bestaat aanleiding om te veronderstellen dat terecht is afgezien van een m.e.r.

omdat op goede gronden tot de conclusie is gekomen dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Wel constateren wij dat de m.e.r.-beoordelingsbesluiten zien op de afzonderlijke bouwplannen. Het is vaste rechtspraak dat in het kader van de m.e.r.-beoordeling ruimtelijke ontwikkelingen in hun onderlinge samenhang moeten worden gezien.¹⁷ Nu de voorzieningenrechter van de Afdeling heeft geoordeeld dat de projecten met elkaar samenhangen, had ons inziens ook één m.e.r.-beoordelingsbesluit moeten worden genomen;

- Ten onrechte is het huisnummerbesluit onderdeel gemaakt van de coördinatierегeling¹⁸;
- Naar het oordeel van de voorzieningenrechter zijn de omgevingsvergunningen onlosmakelijk met elkaar verbonden. De coördinatierегeling mocht niet worden toegepast.

Ten aanzien van de inhoudelijke ruimtelijke onderbouwing van de aanvragen

Inhoudelijk geldt dat alle relevante ruimtelijke aspecten lijken te zijn beoordeeld. Wel steunen de beoordelingen vaak op beide omgevingsvergunningen samen. Zo is in de zonnestudie en bij het opstellen van de parkeerbalans ervan uitgegaan dat beide omgevingsvergunningen worden gerealiseerd, zonder dat deze koppeling ook in de omgevingsvergunningen zelf is gemaakt. Daarnaast lijkt bij het akoestisch onderzoek ervan uit te zijn gegaan dat beide gebouwen worden opgericht.¹⁹ Hoewel in de onderbouwing wordt uitgegaan van onlosmakelijkheid van beide aanvragen en beide vergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan, is die onlosmakelijkheid niet als (voorwaardelijke) verplichting in de omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is het in beginsel mogelijk dat slechts één vergunning wordt uitgevoerd en niet het geheel. Dat leidt tot motiveringsgebreken ten aanzien van onder meer de parkeerbalans, de zonnestudie en mogelijk het geluid.

Stikstof verdient bijzondere aandacht. De stikstofbeoordeling is niet opgeknipt voor de 2 deelprojecten, maar in het onderzoek is wel uitgegaan van twee bouwfases voor het gehele project in verschillende periodes. Deze fasering is niet in de omgevingsvergunningen opgenomen. Er bestaat in beginsel de mogelijkheid dat beide projecten gelijktijdig worden uitgevoerd, waardoor in de bouwfase een piek optreedt. De beoordeling is daarmee niet een worst-case scenario en dus onvoldoende.

In het stikstofonderzoek wordt geconcludeerd dat bij gefaseerde uitvoering van de bouw een vergunning voor de bouwfase van het L-gebouw nodig is op grond van de Wet natuurbescherming. Uit de onderbouwing lijkt te volgen dat deze vergunning verleend kan worden als de noodzakelijke graafwerkzaamheden buiten het groeiseizoen worden uitgevoerd. In de toelichting van de omgevingsvergunning voor het L-gebouw wordt verwezen naar de (inmiddels) onverbindend verklaarde "bouwvrijstelling". Hoewel deze verwijzing ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning soelaas had kunnen bieden, kan dat inmiddels niet meer. Voor het overige steunt de onderbouwing op de mogelijkheid om stikstofaspecten intern te kunnen salderen. Vooral nog kan dat zonder vergunning, maar het is de vraag of dat in 2024 ook nog kan.

Bijzondere aandacht verdient in dit verband tot slot ook de (financiële) uitvoerbaarheid van beide omgevingsvergunningen als afzonderlijk deelproject.

¹⁷ AbRvS, 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1333.

¹⁸ Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:919.

¹⁹ Dat kan worden opgemaakt uit figuur 4 bij dat onderzoek.

De gemeente moet ervoor zorgen dat de kosten die zij maakt in het kader van de grondexploitatie door de ontwikkelaar zoveel mogelijk vergoed worden. De vergoeding van deze kosten wordt meestal geregeld in een anterieure overeenkomst.

Het kostenverhaal is in dit geval verzekerd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, waarin wordt uitgegaan van realisatie van beide gebouwen. Afgesproken is dat de gronden voor het project worden geleverd nadat de exploitant beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van *het project*. Het project slaat terug op het realiseren van beide gebouwen als geheel. Zolang één van beide omgevingsvergunningen voor het bouwen niet onherroepelijk is, bestaat geen grondslag voor levering van de gronden. De omgevingsvergunningen zijn daarom niet zelfstandig uitvoerbaar: als de ene vergunning niet onherroepelijk wordt zal de grond niet kunnen worden geleverd en kan de andere vergunning dan ook niet worden uitgevoerd. Dat maakt de financiële uitvoerbaarheid van het project als geheel op zijn minst twijfelachtig.

Afgezien van het stikstofonderzoek, dat ten aanzien van de bouw niet meer aan het project ten grondslag kan liggen en opnieuw moet worden uitgevoerd, zien wij in de overige onderbouwingen die aan de vergunningen ten grondslag op voorhand geen zodanige gebreken kleven dat het project daarom geen doorgang zou kunnen vinden. Mogelijk moeten diverse onderzoeken wel worden geactualiseerd of wat worden aangepast. Daarnaast zal een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit moeten worden genomen.

Alle onderzoeken zullen wel zodanig moeten worden opgezet dat zij aan het project als geheel ten grondslag kunnen liggen.

Andere aanvraag noodzakelijk

Zoals wij al hebben aangestipt menen wij dat voor dit project, dat als geheel moet worden beschouwd, een aanvraag in 2 afzonderlijke delen en daarmee vergunningverlening in 2 delen geen stand kan houden. Naar onze inschatting kan dat niet in de lopende procedure worden gerepareerd: als de losse aanvragen alsnog als één aanvraag voor het geheel moeten worden beschouwd, dienen ook alle onderliggende stukken daarnaar te worden omschreven en moeten de verschillende vergunningen daarop worden aangepast. Dat vraagt een zodanige wijziging van de opzet dat er geen sprake is van een “ondergeschikte wijziging van de aanvraag”. Met andere woorden die aanvraag kan dan niet in stand blijven en er moet een nieuwe aanvraag worden gedaan.

Als het onderhavige project in zijn totaliteit en zoals het nu is voorzien wenselijk blijft zal daarvoor daarom een nieuwe alles omvattende aanvraag moeten worden ingediend. Daarvoor zijn 2 trajecten denkbaar:

- een procedure waarbij een vergunning wordt gevraagd in afwijking van het bestemmingsplan
- een procedure waarbij om een gewijzigd bestemmingsplan wordt verzocht en tegelijk een aanvraag voor bouwen conform dat te wijzigen bestemmingsplan.

Het lopende vergunningtraject kan het beste worden gestopt omdat daarin uiteindelijk teveel juridische hobbels moeten worden overwonnen en wij inschatten dat dit traject de eindstreep niet zal halen.

Het is het meest eenvoudig wanneer de initiatiefnemer de bestaande aanvragen intrekt en aan het college verzoekt om de bestaande omgevingsvergunningen te herroepen. Initiatiefnemer kan daarbij gelijktijdig een nieuwe aanvraag doen. Als het college de besluiten intrekt, stopt de inhoudelijke

behandeling van de beroepen bij de Afdeling. Als de aanvrager niet wil intrekken zal alsnog het vvgb traject zoals hierboven onder a omschreven moeten worden doorlopen.

Als het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter stand houdt, zal de (ontwerp) vvgb zoals bedoeld in het traject onder a dan moeten worden geweigerd.

Het nieuwe vergunningentraject kan in onze ogen het snelste worden doorlopen door de aanvraag voor het geheel en in één procedure te doen, dus de aanvraag niet op te knippen in een deel afwijken van het bestemmingsplan en een deel bouwen.

Hieronder schetsen wij de te volgen procedures volgens de 2 denkbare trajecten:

Vergunning voor afwijken bestemmingsplan

Indienen aanvraag voor hele project: afwijken bestemmingsplan en bouwen	College beoordeelt, ontwerp vergunning met verzoek om ontwerp vvgb naar raad	Raad besluit over ontwerp vvgb, ontwerp vergunning met ontwerp vvgb ter inzage voor zienswijzen	College beoordeelt zienswijzen, verzoekt om definitieve vvgb bij raad	College besluit over definitieve vergunning. Deze ligt met definitieve vvgb ter inzage voor beroep bij rechtbank	Procedure bij rechtbank, ook spoedprocedure mogelijk	Na uitspraak rechtbank procedure bij Raad van State, ook spoedprocedure mogelijk
---	--	---	---	--	--	--

Nieuw bestemmingsplan met daarin passende vergunning

Indienen aanvraag voor hele project: Vragen nieuw bestemmingsplan en vergunning voor bouwen	College beoordeelt, ontwerp vergunning en ontwerp bestemmingsplan ter inzage	Raad stelt bestemmingsplan vast Coördinatiebesluit vergunning en bestemmingsplan voor beroep ter inzage	College besluit over definitieve vergunning. Deze ligt met definitieve vvgb ter inzage voor beroep bij rechtbank	Procedure bij rechtbank, ook spoedprocedure mogelijk	Na uitspraak rechtbank procedure bij Raad van State, ook spoedprocedure mogelijk
---	--	---	--	--	--

Conclusie vraag d

Los van het ontbreken van de vvgb en het ten onrechte toepassen van de coördinatieregeling, kleven er inhoudelijke gebreken aan de omgevingsvergunningen die het gevolg zijn van het opknippen van het project. Alle onderdelen van het project als geheel zijn zodanig met elkaar verweven, dat sprake is van een project dat in onze ogen ook als een geheel zal moeten worden aangevraagd en vergund.

Ook zal een nieuw m.e.r.-beoordelingsbesluit moeten worden genomen. De conclusies ten aanzien van stikstof voor het L-gebouw zijn gelet op de jurisprudentie niet meer houdbaar. Daarvoor is nieuw onderzoek nodig.

Gelet op al deze aspecten verwachten wij dat de huidige vergunningen niet in stand zullen kunnen blijven.

Wij raden aan om in overleg met de initiatiefnemer een nieuwe start van het project te organiseren en het gehele project in eens aan te laten vragen.

Zoals wij hierboven onder a ook al beschreven raden wij aan om daarbij ook inzicht te verkrijgen in de "Didam-aspecten" ten aanzien van de vraag of de grond die noodzakelijk is voor het uitvoeren van het project ook daadwerkelijk aan de initiatiefnemer kan worden verkocht. Is dat niet het geval, dan zal het hele project vermoedelijk niet kunnen worden uitgevoerd.

e. Is daarbij getoetst aan de juiste kaders (structuurvisie)?

Wij vatten de vraag zo op dat moet worden bezien of de juiste gemeentelijke kaders zijn betrokken bij de aanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voor zover niet expliciet van de beleidskaders is afgeweken, wordt beoordeeld of er in de ruimtelijke onderbouwing in redelijkheid vanuit is gegaan dat de bouwplannen pasten binnen de geldende beleidskaders. Het uitgangspunt van beleid is namelijk dat het in beginsel bindend is, maar dat daarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.²⁰ Bovendien geldt voor beleid dat het naar zijn aard een beschrijving op hoofdlijnen betreft waaraan een concrete aanvraag wordt getoetst. Omdat het een beschrijving betreft op hoofdlijnen, ontstaat beoordelingsruimte ten aanzien van vraag of een concrete aanvraag past binnen de beleidskaders. Wij beoordelen daarom of de aanvragen in redelijkheid in overeenstemming met de beleidskaders kunnen worden geacht.

Uit de toelichtingen bij de omgevingsvergunningen blijkt dat is getoetst aan de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten:

- De Lokale Woonvisie Bergen N.H. (2015 – 2020);
- De Economische Visie Bergen 2016 – 2030;
- Horecanota Bergen 2018-2021.

Daarnaast is in de toelichtingen opgenomen dat de volgende stukken als uitgangspunt zijn gebruikt:

- Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (d.d. 29 januari 2015);
- Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 (d.d. 29 januari 2015)
- Memo Ruimtelijke Randvoorwaarden Dorpsplein (d.d. 19 oktober 2020).

Voor zover ons bekend zijn dit alle relevante gemeentelijke beleidskaders die van toepassing zijn op de bouwplannen. Daarmee lijken alle van belang zijnde beleidskaders te zijn betrokken bij de onderbouwingen van de aanvragen. Uit de onderbouwingen blijkt dat de aanvrager van oordeel is dat de aanvragen in overeenstemming zijn met de genoemde beleidskaders.

²⁰ Zie o.a. rechtsoverweging 7.2 van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1931.

Ten aanzien van de functies waarin wordt voorzien in de omgevingsvergunningen, constateren wij dat deze overeenkomen met hetgeen in de beleidskaders is genoemd. De stedenbouwkundige opzet van de bouwplannen komt eveneens overeen met de gestelde ruimtelijke kaders, behoudens voor zover het betreft het bruto vloeroppervlak van het Pleingebouw. Althans, in de structuurvisie is ter plaatse van het Pleingebouw op de kaart²¹ rekening gehouden met een maximaal bruto vloeroppervlak van 310 m². De omgevingsvergunning voorziet volgens de toelichting²² in een gebouw met een bruto vloeroppervlak van 420 m². Deze discrepantie is niet onderkend in de toelichting, zodat de toelichting geen motivering bevat waarom deze afwijking toelaatbaar is. Deze discrepantie is wel geconstateerd in de beoordeling door het zogenoemde Q-Team, en wordt verklaard door de wens te willen voldoen aan de eis van het beeldkwaliteitskader dat buitenruimtes binnen de gevellijn moeten vallen. Daarbij wordt niet toegelicht waarom dat dan tot gevolg heeft dat het uitgangspunt van de structuurvisie moet worden verlaten. Overigens kan de vraag rijzen welke zelfstandige betekenis de kaart van de structuurvisie heeft, nu daarmee in de tekst van de structuurvisie geen relatie wordt gelegd. Het maximale bruto vloeroppervlak van 310 m² komt bovendien niet terug in het gelijktijdig vastgestelde Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0, en komt evenmin terug in het Memo Ruimtelijke Randvoorwaarden Dorpsplein.

Conclusie vraag e

Wij concluderen dat de bouwplannen zijn getoetst aan de daarbij te betrekken gemeentelijke beleidskaders. Behoudens het Pleingebouw lijkt de bebouwing te voldoen aan de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid. Het Pleingebouw is in oppervlakte fors groter dan op één van de kaarten van de structuurvisie als uitgangspunt is genomen, zonder dat de afweging om af te wijken voldoende inzichtelijk is gemaakt. Wij zijn van oordeel dat een dergelijke toelichting de draagkracht van de motivering zou vergroten.

f. Heeft participatie op de juiste manier plaatsgevonden?

In de onderhavige procedure had, gelet op de uitspraak van de voorzieningenrechter, niet alleen een ontwerp vergunning maar ook een ontwerp vvgb ter inzage moeten worden gelegd. Ook daarop hadden dan zienswijzen kunnen worden ingediend. Afgezien daarvan geldt het volgende.

De wetgeving in het kader van ruimtelijke ordening en vergunningverlening²³ verplicht buiten het formele traject van het ter inzage leggen van ontwerp besluiten ten behoeve van het indienen van zienswijzen en de mogelijkheid van het indienen van bezwaar bij primaire besluiten niet tot een vorm van participatie. Wel moet inzichtelijk gemaakt worden *hoe* burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de besluiten zijn betrokken.²⁴

Als geen inspraak is geboden en daar ook geen expliciete gemeentelijke verplichting voor geldt, oordeelt de Afdeling²⁵:

²¹ Op p. 27

²² Op p. 7

²³ Uit de Wro) en de Wabo

²⁴ Voorgescreven in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor).

²⁵ In het kader van een bestemmingsplanprocedure. De genoemde voorschriften zijn ook op vergunningverlening tot afwijken van het bestemmingsplan van toepassing. Uitspraak 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4328.

Het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geregelde bestemmingsplanprocedure. Het niet, of onvoldoende, bieden van inspraak in deze fase heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan.

Binnen de gemeente Bergen geldt de Participatieverordening Bergen 2021 (hierna: de Participatieverordening). Dat betreft een verordening waarin is bepaald dat participatie, afgezien van hetgeen wettelijk verplicht is, wordt georganiseerd wanneer het betreffende bestuursorgaan dit voor wat betreft de eigen bevoegdheden expliciet ten aanzien van het betreffende onderwerp heeft vastgesteld.

In dat kader geeft de Participatieverordening een aanwijzing²⁶, maar geen verplichting over mogelijke participatie als het gaat om initiatieven bij een “extern initiatief”:

- 1. Er is sprake van participatie bij een extern initiatief als een initiatiefnemer van buiten de gemeente²⁷ een initiatief kenbaar maakt bij het bestuursorgaan, waarbij redelijkerwijs wordt verwacht dat dit initiatief invloed heeft op het algemeen belang van een kern of de gemeente, of de fysieke leefomgeving binnen de gemeente. Participatie van inwoners, lokale ondernemers of maatschappelijke organisaties bij dit extern initiatief kan door het bestuursorgaan verplicht worden gesteld aan de externe initiatiefnemer als voorwaarde voor medewerking.*
- 2. Het bestuursorgaan kan de externe initiatiefnemer geen verplichting opleggen over de wijze waarop de participatie wordt toegepast.*
- 3. Het bestuursorgaan kan gevallen aanwijzen waarbij de externe initiatiefnemer bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag, participatie moet toepassen.*

Deze verordening is geschreven met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, en geldt al wel sinds 25 juni 2021. Op grond van de overgangsbepaling geldt de Participatieverordening niet voor *besluiten* die zijn genomen voor de inwerkingtreding daarvan.

De aanvragen en de (ontwerp)besluiten dateren van ná de inwerkingtreding van de Participatieverordening. Deze is daarom van toepassing op de onderhavige situatie. Op grond van deze verordening *kan* participatie verplicht worden gesteld, maar hoeft dit niet.

Voorafgaand daaraan is het participatiebeleid in een Nota opgenomen en vastgesteld door de raad op 17 juni 2021. Daarin wordt een toelichting op participatie in Bergen op een rij gezet voor wat betreft context, visie, beleid en vormen. Dit betreft vooral een beschrijving van deze aspecten, de Participatieverordening zelf vormt de regelgeving waaraan moet worden voldaan.

Ten overvloede: voorheen gold de “Inspraakverordening Bergen 2006”.

²⁶ In artikel 10

²⁷ Bot Bouw is gevestigd buiten Bergen (in Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard)

Daarin was bepaald²⁸ dat geen inspraak hoeft te worden verleend als sprake is van een plan waarvoor geen vvgb vereist is. Onder die verordening zou, gelet op het oordeel van de voorzieningenrechter van oktober 2022 dat een vvgb nodig is, inspraak verplicht zijn geweest.

Uit de stukken maken wij overigens op dat een “Memo ruimtelijke randvoorwaarden Dorpsplein” d.d. 30 november 2020 bestaat. Wij hebben begrepen dat dit stuk in samenspraak met de BBC tot stand is gekomen. Formeel heeft dit stuk geen status. Wel lijkt aldus een vorm van participatie te hebben plaatsgevonden.

Conclusie vraag f

Participatie buiten de vereiste wettelijke vormen heeft (in ieder geval formeel) niet plaatsgevonden en was niet wettelijk noch op grond van gemeentelijke regelgeving voorgeschreven.

g. Zo ja, wat is het proces dan verder en welke risico's zijn er dan?

Zoals hierboven onder f. aangegeven bestaat er ten aanzien van de lopende aanvragen geen plicht tot (verdere) participatie. Zolang de aanvragen tot vergunningverlening niet zijn ingetrokken moeten daarop op enig moment ontwerp en definitieve besluiten op worden genomen. De risico's voor het blijven doorlopen van deze procedure zoals deze met de aanvragen is ingezet zien wij in ieder geval gelegen in de mogelijkheid dat er gelet op de Didam jurisprudentie mogelijk niet zomaar aan Bot Bouw verkocht kan worden. Daarnaast voorzien wij een risico in het feit dat de aanvragen in zijn totaliteit beoordeeld zullen moeten worden op de verschillende onderliggende onderwerpen van onderzoek zoals verkeer en stikstof. Met name bij stikstof is het mogelijk dat nu bruikbare instrumenten gaan verdwijnen. Zo kan nu zonder vergunning op grond van de Wet natuurbescherming “intern worden gesaldeerd” (het binnen het project oplossen van de extra stikstofuitstoot). Het is de verwachting dat deze mogelijkheid op termijn komt te vervallen, hiertoe is al een wetsvoorstel ter consultatie ter inzage gelegd.

Het risico vertaalt zich dan in ieder geval in verdere vertraging.

Conclusie vraag g

Als voornaamste risico zien wij een mogelijk alsnog te doorlopen openbaar verkooptraject en het feit dat de beide aanvragen in zijn totaliteit beoordeeld en mogelijk nader onderzocht moeten worden. Daarmee ontstaat dan ook weer verdere vertraging.

h. Hoe te handelen na inwerkingtreding van de Omgevingswet?

Naar verwachting treedt de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking.

De vvgb vervalt onder de Omgevingswet. In de plaats daarvan komt het adviesrecht van de raad voor bepaalde gevallen van een “buitenplanse omgevingsrechtactiviteit”²⁹. Dat is een verzaamd, bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

Het gaat daarbij om die buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (vergelijkbaar met het huidige afwijken van het bestemmingsplan), waarvan de raad vooraf heeft vastgelegd hierover gebruik te

²⁸ Artikel 4 onder 1a

²⁹ Artikel 16.15a Omgevingswet

willen maken van het adviesrecht. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan B&W dus niet zelfstandig afdoen. Als de raad een negatief advies geeft, mag het college de omgevingsvergunning niet verlenen.

Uw raad moet voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, dus op dit moment voor 1 januari 2024, een besluit nemen over de gevallen waarin u advies wil geven. Daarvoor wordt een lijst met gevallen waarvoor advies en instemming van de raad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit vastgesteld.

Ten behoeve van deze door uw raad vast te stellen lijst raden wij aan om aan de hand van de bestaande lijst uit de Regels kleine en grote plannen te beoordelen of deze categorieën volstaan of dat daarvoor een aanpassing en/of verduidelijking nodig is. Wij raden u aan om de praktische werkbaarheid voor uw raad daarbij wel voor ogen te houden en dus wel een beperking aan te houden.

Antwoord vraag h

Uw raad kan voor 1 januari 2024 bepalen in welke gevallen waarbij sprake is van afwijking van het omgevingsplan u gebruik wil maken van het adviesrecht.

Ten slotte: advies vervolgtraject

De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat de aanvragen voor het L-gebouw en het Dorpsgebouw als één geheel moeten worden beoordeeld. Wij achten het een risico om weliswaar het volledige vvgb traject zoals wettelijk voorgeschreven te doorlopen, maar de aanvragen gescheiden te houden. Deze aanvragen kunnen niet los van elkaar worden gezien en zijn naar alle waarschijnlijkheid niet los van elkaar te vergunnen. Het meest veilig is het daarom om de afzonderlijke aanvragen en verleende omgevingsvergunningen in te trekken en het gehele project als geheel aan te vragen, en de onderliggende rapporten daarop aan te passen.

Wij raden aan om na te gaan of de grond die eigendom is van de gemeente en nodig is voor het project daadwerkelijk kan worden overgedragen.

Dat betekent dat de volgende stappen, in overleg met de ontwikkelaar, moeten worden gezet. Het snelste traject is als volgt:

- Intrekken aanvragen en omgevingsvergunningen voor 2 afzonderlijke projecten, indien een aanvraag voor één totaalproject;
- Ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan en aanvraag vergunning voor bouwen;
- Na beoordeling zienswijzen (eerst) bestemmingsplan vaststellen en (daarna) vergunningen verlenen. Bepalen dat deze besluiten gecoördineerd worden behandeld;
- Beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Graag lichten wij dit advies mondeling voor uw raad toe.

()

()



BETREFT

Bergen Noord-Holland C 2077

UW REFERENTIE

D107697

GELEVERD OP

12-01-2024 - 15:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11169304918

VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M

11-01-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-01-2024 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Bergen Noord-Holland C 2077

Kadastrale objectidentificatie: 070380207770000

Locatie Plein 9

1861 JX Bergen (NH)

BAG identificatie: 037301000007648

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 83 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 108617 - 520530

Omschrijving Bedrijvigheid (detailhandel)

Koopsom € 600.000

Koopjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk Hyp4 11494/158 Alkmaar

Ingeschreven op 24-10-2005 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 73567/82

Ingeschreven op 10-07-2018 om 14:44

Naam gerechtigde Bot Bouw B.V.

Adres K.P.C. de Bazelweg 2

1703 DJ HEERHUGOWAARD

Statutaire zetel HEERHUGOWAARD

KvK-nummer 37034739 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



RAADSVOORSTEL

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

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

Voorgesteld besluit

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

Geheimhouding

Geheimhouding Ja Nee



RAADSVORSTEL

INLEIDING

Het project

Het project Bergen Centrum bestaat uit een aantal deelprojecten waaronder "Dorpsplein". Het project Dorpsplein bestaat op haar beurt uit twee deelprojecten, het L-gebouw en het Pleingebouw, waarvoor separaat omgevingsvergunningen zijn aangevraagd en zijn afgegeven. Het L-gebouw omvat een parkeergarage, commerciële ruimten, horeca en 20 appartementen. Het Pleingebouw omvat horeca en 9 appartementen. De nieuwbouw komt deels in de plaats van de huidige Bakemaflat en deels in de plaats van winkelruimten.

Korte geschiedenis van het project

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Dit is de aanleiding voor het onderhavige voorstel.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

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

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

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

Voor de projecten zijn de volgende toestemmingen afgegeven:

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

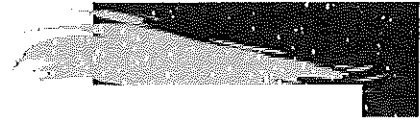
Op de omgevingsvergunningen voor afwijken van het bestemmingsplan zijn negen zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen behorende bij de omgevingsvergunning en het objectnummerbesluit Dorpsplein Pleingebouw (WABO2102110), respectievelijk de Nota zienswijzen behorende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

Vervolgens zijn, na vergunningverlening om af te wijken van het bestemmingsplan, drie beroepen ontvangen en later een voorlopige voorziening, en nog een voorlopige voorziening die tijdens de zitting bij de Raad van State echter weer is ingetrokken. Tegen de nadien (bij besluiten van 26 augustus 2022) verleende omgevingsvergunningen activiteit 'bouwen' zijn daarnaast vijf bezwaren (en een zesde na afloop van de termijn) ontvangen.

In hoofdzaak zijn de gronden hiervan gericht tegen de gevolgde procedure, de wijze waarop Bot Bouw is betrokken, de sloop van de Bakemafflat, de invloed op een bestaand restaurant, en de omvang van het plan in algemene zin.

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

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



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

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

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

De vvgb

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

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

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

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

Het coördinatiebesluit

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

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

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

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

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

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

RISICO'S

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

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

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

Tijd

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

Geld

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

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

Beeldvorming

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

FINANCIËN

n.v.t.

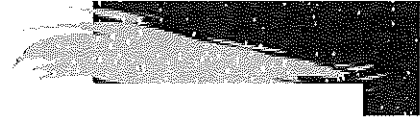
DUURZAAMHEID

n.v.t.

PARTICIPATIE

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

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



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

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

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

BIJLAGEN

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

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

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

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil
burgemeester

5

To: Antoine Tromp [5.1.2e]@bergen-nh.nl
Cc: [5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]@debuch.nl; Arend Jan van den Beld [5.1.2e]@bergen-nh.nl
From: [5.1.2e] [5.1.2e]
Sent: Tue 4/19/2022 3:24:58 PM
Subject: eigendomssituatie Plein
Received: Tue 4/19/2022 3:25:27 PM
[Eigendomssituatie Dorpsplein.docx](#)

Beste Antoine

Aankomende donderdag mogen we een toelichting op het Didam arrest ontvangen voor wat betreft het Dorpsplein.

Bijgaand een overzicht van de eigendomssituatie van het Plein.

Als je dit eigendom legt naast het plangebied Dorpsplein is zeker 70% in eigendom van de gemeente. Dit komt ook omdat er gebouwd gaat worden in wat nu openbare ruimte is. En dat is in eigendom van de gemeente.

Mbt andere geïnteresseerden dan Botbouw: Een paar jaar geleden heeft [5.1.2e] zich gemeld bij [5.1.2e] [5.1.2e]. Ik weet niet of dit schriftelijk is gegaan.

Hartelijke groeten [5.1.2e]

--
[5.1.2e] [5.1.2e] [5.1.2e]

Eigendomsituatie Dorpsplein

5.1.2e is oude VVV-gebouw onder Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom gemeente sinds 14-05-2014. Gelegen op perceel C 2020 A6

5.1.2e is in Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom Vereniging van eigenaren Pleinflat. Gelegen op perceel C 2018

5.1.2e is in Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom gemeente sinds 14-07-2017. Gelegen op perceel C 2038 A3

5.1.2e is in Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom gemeente sinds 02-05-2016. Gelegen op perceel C 2038 A4

5.1.2e is in Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom gemeente sinds 02-09-2014. Gelegen op perceel C 2038 A5

5.1.2e is in Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom gemeente sinds 02-09-2014. Gelegen op perceel C 2038 A2

5.1.2e is in Bakemaflat. Appartementrecht. Eigendom gemeente sinds 08-02-2010. Gelegen op perceel C 2038 A3

5.1.2e en 5.1.2c bestaan niet als adres.

Plein 5 is Steff's. Eigendom C.M. Vestering Beheer BV sinds 26-01-2004. Gelegen op perceel C 2309

Plein 7 is oude KCB/Galerie Jonk. Eigendom gemeente sinds 08-07-2013. Gelegen op perceel C 2038 A1

Plein 9 is winkel naast KCB. Eigendom Bot Bouw BV sinds 10-07-2018. Gelegen op perceel C 2077

Plein 11 is winkel daarnaast. Eigendom 5.1.2e 5.1.2e sinds 08-12-2014 (broer van 5.1.2e 5.1.2e van C.M. Vestering Beheer BV). Gelegen op perceel C 2076

Plein 13 is winkel daarnaast. Eigendom Stichting Bergen sinds 03-08-2017. Is een stichting van 5.1.2e 5.1.2e Gelegen op perceel C 2075

Plein 15 is winkel daarnaast. Eigendom 5.1.2e 5.1.2e sinds 09-10-2018. Gelegen op perceel C 2074.

Het onbebouwde stuk grond tussen Julie en de opticien aan de Jan Oldenburglaan (beoogde toegang parkeerkelder) is eigendom van de gemeente. Gelegen op perceel C 4026

Alle niet bebouwde openbare ruimte is eigendom van de gemeente. Gelegen op perceel C 4440

6

AANGETEKEND

AAN Pot Jonker Advocaten
t.a.v. de weledelgestrengste vrouwe
mr. B.J.H. Blaisse-Verkooijen
Postbus 280
2000 AG HAARLEM

VAN mr. drs. H. Doornhof | advocaat en partner
mr. A.J.G. Vegt | jurist (external counsel)
TELEFOON +31 88 2535223
FAX +31 88 2535258
E-MAIL hdoornhof@akd.nl

BEZOEKADRES POSTBUS 59200
1040KG AMSTERDAM
POSTADRES GUSTAV MAHLERLAAN 2970
1081 LA AMSTERDAM
INTERNET www.akd.nl

Op voorhand per email: blaisse@potjonker.nl

DATUM 23 mei 2023
ONDERWERP Bergen (NH) / Niels Leijen Ontwikkeling B.V. /
Niels Leijen Ontwikkeling B.V.
UWKENMERK D107697
ONS KENMERK 1008467

Amica,

Dank voor uw brief van 16 mei jl.

In uw brief verzoekt u mij u te laten weten waarom de Gemeente de in uw brief genoemde anterieure overeenkomst heeft mogen sluiten en het niet nodig was om – onder meer – uw cliënte in de gelegenheid te stellen in aanmerking te komen voor die overeenkomst.

De anterieure overeenkomst waarnaar u verwijst, is een overeenkomst in de zin van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het is, anders dan uw cliënte wellicht veronderstelt, geen (definitieve) koopovereenkomst. Wel is juist dat de Gemeente voornemens is om, in het kader van de herontwikkeling van het Dorpsplein, de gemeentelijke gronden die nodig zijn voor de realisatie van de ondergrondse parkeergarage en opstallen te verkopen aan Bot Bouw. De grond boven de parkeergarage zal gedeeltelijk worden ingericht als openbaar gebied. Daarvoor zal ten behoeve van de Gemeente een opstalrecht worden gevestigd. De daadwerkelijke verkoop en levering van de gemeentelijke gronden zullen echter bij afzonderlijke akte plaatsvinden.

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest ruimte gelaten voor het moment waarop een voornemen tot (definitieve) verkoop bekend moet worden gemaakt. Zoals ik in mijn eerdere brief opmerkte, zal de Gemeente van het voornemen tot verkoop van de desbetreffende gronden te zijner tijd kennisgeven in het Gemeenteblad. (Ook) gelet daarop is er geen sprake van enige strijd met (de (procedurele) criteria die de Hoge Raad heeft geformuleerd in) het Didam-arrest. Dit laat onverlet dat uw cliënte de publicaties in de gaten zal kunnen houden en indien gewenst rechtsmiddelen zal kunnen aanwenden.

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 26/2022 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

#23554214v1

DATUM 23 mei 2023
ONS KENMERK 1008467
PAGINA 2 van 2

Vooruitlopend daarop merk ik voor de goede orde wel het volgende op. Zoals de Gemeente uw cliënte meerdere malen heeft laten weten, is Bot Bouw samen met Vestering rechthebbende op een belangrijk deel van het te herontwikkelen Dorpsplein. Dit betekent dat zonder de medewerking van Bot Bouw de integrale, door de Gemeente gewenste herontwikkeling van het Dorpsplein geen doorgang zal kunnen vinden. Reeds daarom beschouwt de Gemeente Bot Bouw als de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de beoogde gronduitgifte. Dat de Gemeente die omstandigheid van doorslaggevend belang mag achten en daarom geen mededingingsruimte behoeft te bieden door middel van een selectieprocedure, wordt bevestigd in de jurisprudentie.¹

Met vriendelijke groet,

i.o. 
Hugo Doornhof
AKD

¹ Vgl. in dit verband Rb. Rotterdam 16 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7887.

Van: Niels Leijen <info@nielsleijen.nl>
Verzonden: zondag 3 december 2023 09:31
Aan: collegeseecretariaat@bergen-nh.nl
Onderwerp: Overleg met wethouder Roos-Bakker

Goedendag,

Graag wil ik even met de wethouder van gedachte wisselen omtrent het proces rondom het Dorpsplein te Bergen.

Onlangs is immers bepaald door HBR-advocaten dat het gehele proces rondom de aanbesteding van het Dorpsplein niet goed is doorlopen.

Desondanks probeert het College alsnog een VVGB van de Raad te krijgen om vervolgens met man en macht dit Bot-Bouw-project door te drukken.

Graag wil ik weten van de wethouder of zij bekend is met hoe Bot-Bouw/ Vestering überhaupt aan deze positie is gekomen?

In het Raadsvoorstel (D573260) van 26 januari 2023 staan namelijk een aantal aannames en beweringen die niet juist zijn. In de tweede alinea van de inleiding staat;

"Uiteindelijk is besloten om door BotBouw een haalbaar plan te laten ontwikkelen.

Dit vanwege het feit dat BotBouw, evenals haar partner Vestering, al een eigendomspositie had in het exploitatiegebied".

Eigendomspositie

Gemeente Bergen wil graag het gebied Dorpsplein ontwikkelen en koopt hiervoor, in de periode 2010-2016, bewoners en ondernemers uit.

Het betreft 11 panden en de gemeente geeft hiervoor 3,5 miljoen voor uit. Alleen dhr. Vestering wordt niet uitgekocht.. Waarom dhr. Vestering ook niet wordt uitgekocht of een aanbieding wordt gedaan "oud voor nieuw" blijft een raadsel.

Wat zal de precieze reden hiervoor zijn? De heren Vestering senior en junior (de combinatie) hebben beide 1 pand met een gezamenlijk oppervlak van 150m². Dit staat niet in vergelijking met de 4000m² te ontwikkelen vastgoed.

Vesting heeft geen verstand van ontwikkelen en daarom heeft de omstreden ambtenaar Erik van Hout in 2016 BotBouw erbij gevraagd onder de noemer "het maken van een haalbaarheidsstudie".

Er wordt gevraagd vanuit de markt of er dan na de haalbaarheidsstudie een openbare aanbesteding komt? Het antwoordt van Erik van Hout luidt;

Van: Eric van Hout [mailto:e.vanhout@bergen-nh.nl]

Verzonden: dinsdag 9 augustus 2016 09:17

Aan: 'Niels Leijen'; Nicole Zwartelé

Onderwerp: RE: Voormalig KCB

Beste Niels,

Bot Bouw Initiatief is inderdaad bezig met een haalbaarheidsstudie. Het betreft geen openbare aanbestedingsprocedure.

Indien men concludeert dat er sprake is van een haalbaar plan, is de formeel-juridische situatie zo dat BBI namens

twee eigenaren (heren Vestering senior en junior) in het plangebied de gemeente zal verzoeken om de grond aan die combinatie te verkopen.

Met vriendelijke groet,

Eric van Hout

Senior Projectleider

Omdat de gemeente nog altijd het merendeel van grondpositie in bezit heeft (te weten 2560m² van het totaal 2710m²) kun je deze (nog geplande) overdracht naar iemand met zo'n schaarse grondposities, erg dubieus noemen!

Dergelijke privaatrechtelijke transacties zijn bij de Aanbestedingswet2012 verboden! HBR advocaten verwijst daarom ook diverse keren, in de brief met bevindingen, naar het Didam-arrest.

In het voorjaar 2018 ligt de projectleider Eric van Hout onder vuur. Het betreft aantijgingen voor het vermoedelijk aannemen van steekpenningen bij diverse projecten. Ontslag, alsmede een gerechtelijke procedure volgt.

Om toch nog een vinger in de pap te houden koopt BotBouw op 10 juli 2018 (dan pas) een positie binnen het te ontwikkelen gebied, te weten Plein9, groot 83m²

In het Raadsvoorstel staat verder dat er In de periode van globaal 2014 tot en met 2018 is gediscussieerd over haalbaarheid etc.

Bot-Bouw had toen dus nog helemaal geen eigendom in het exploitatiegebied..(!)

Concluderend; wat er in het Raadsvoorstel staat is onjuist (Bot-Bouw had ten tijden van de haalbaarheidsstudie geen grondpositie)

en dubieus (heren Vestering krijgen een miljoenenproject in de schoot geworpen omdat ze slechts een zeer schaarse grondpositie heeft)

Deze handelingen heb ik kenbaar gemaakt bij de Raad van State en ben ik een beroep procedure (kenmerk 202203014/1) gestart. Informatie te verkrijgen bij dhr. Keijzer 070-4264311 van de Raad van State.

Graag verneem ik wanneer de wethouder tijd heeft

Met vriendelijke groet,

NIELS LEIJEN

ONTWIKKELING BV

+31 (0)6 24 097 268

Marijkelaan 13 - 1862 EW Bergen -

info@nielsleijen.nl

Kvk-nr. 56467230

Btw-nr. 185163282 B01

Onze algemene voorwaarden vindt u in de bijlage

Indien gewenst kunnen wij ze u ook toesturen.

<http://nielsleijen.nl/algemenevoorwaarden.pdf>

Van: Marion Tromp <mariontromp@debuch.nl>

Verzonden: maandag 11 december 2023 15:58

Aan: info@nielsleijen.nl

CC: Marion Tromp <mariontromp@debuch.nl>

Onderwerp: Overleg met wethouder Roos-Bakker

Geachte heer Leijen,

Namens mevrouw Yvonne Roos-Bakker stuur ik u het volgende antwoord.

We hebben uw uitgebreide mail in goede orde ontvangen. Er staat geen nieuwe informatie in ten opzichte van wat u al eerder, ook bij verschillende andere instanties, hebt aangeleverd.

HBR heeft geen onderzoeksvraag ontvangen over de aanbesteding en/of Didam-arrest. Zij hebben hierover dus ook geen informatie gekregen en geen mening gevormd of gegeven. HBR maakt slechts een algemene opmerking dat dit een risico zou kunnen zijn. Dat geldt voor heel veel projecten.

De gemeenteraad heeft aan het college gevraagd om een ontwerp-vvgb aan de raad voor te leggen. Dit is met een begeleidend raadsvoorstel in de maak en zal in februari aan de raad worden voorgelegd.

Gezien bovenstaand ziet onze wethouder Roos-Bakker, dus geen nut in een overleg op dit moment.

Met vriendelijke groet,

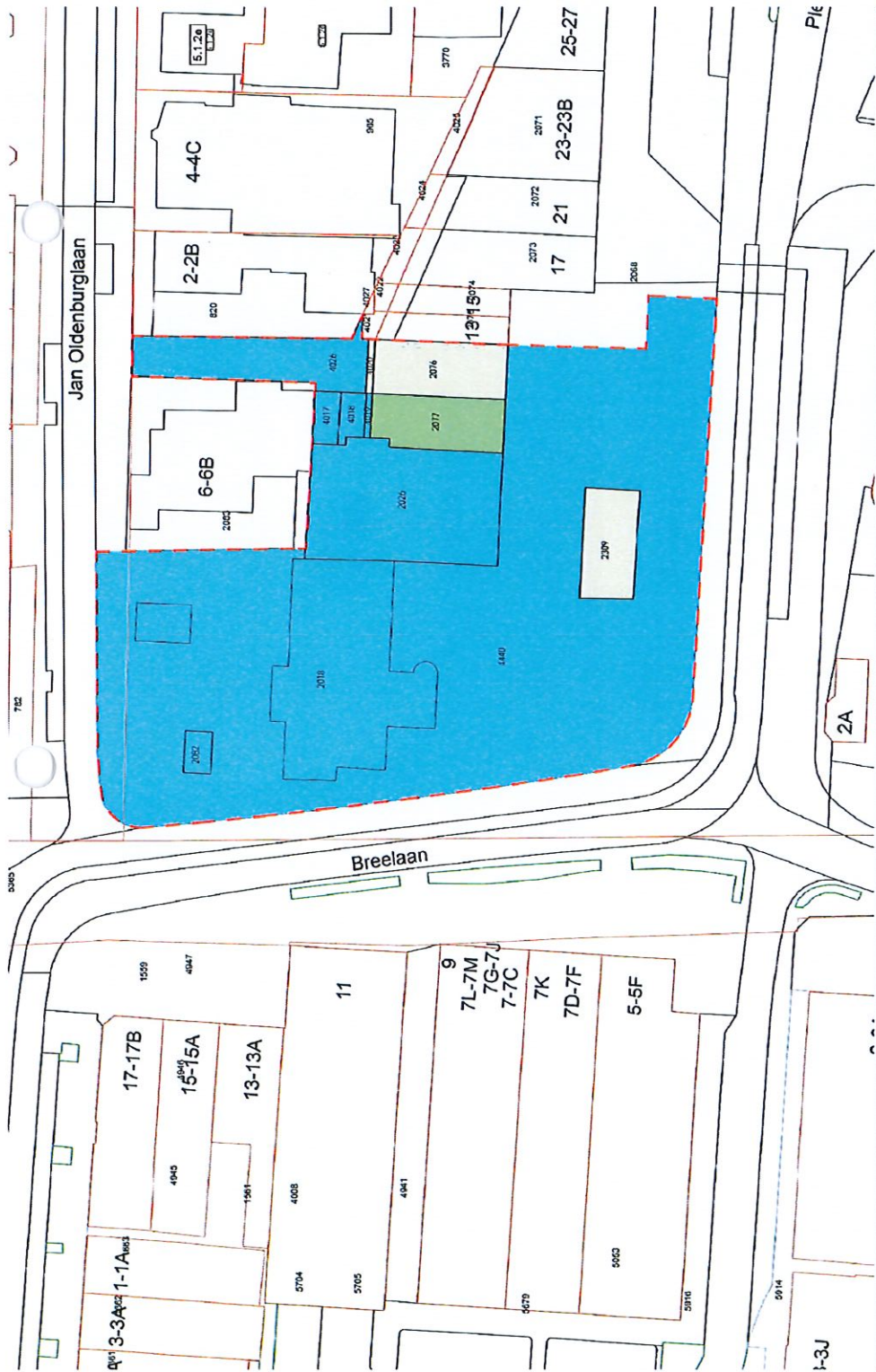
Marion Tromp

Bestuurssecretaresse

Telefoon: 06-25 76 21 96

Algemeen nummer: 088-909 7900

Werkdagen: maandag/dinsdag en donderdag



- Gemeente Bergen
- 3.1.26 (A.S. / C.M. Stichting Bergen)
- Bot Bouw BV
- Plangebied

Eigendom nu

project: Bergen Plein status: **CONCEPT** Schaal 1:500
 fase: VO architect: Moke Architecten datum: 11-03-2021

