



Vervolg Memo scenario's Harmonielocatie Bergen

Voorstel proces voor bespreking memo's door de raad

Hierbij ontvangt uw raad de memo voor een gedeelte van fase 2, zoals aangekondigd in de memo die op 6 november 2018 naar uw raad is gezonden. De financiële consequenties zijn nog niet in deze memo opgenomen. Het streven is om uw raad zo spoedig mogelijk te informeren over de financiële consequenties van de gegeven scenario's. Waar mogelijk voor de algemene raadscommissie van 27 november 2018.

In het presidium is afgesproken de informatiememo's uit fase 1 en 2 eerst als discussiestuk in de algemene raadscommissie van 27 november 2017 te bespreken. Daarna wordt besloten hoe één en ander in de raad wordt besproken. Voor bespreking in de raad wordt voorlopig de reservedatum van december, zijnde 18 december 2018, vrijgehouden. Na de discussie op 27 november 2018 ontvangt uw raad een concept raadsvoorstel en -besluit. Eén van de beslispunten is in ieder geval het voteren van gelden waaruit de advieskosten die worden gemaakt uit kunnen worden betaald.

In de Memo scenario's Harmonielocatie Bergen die uw raad op 6 november jl. heeft ontvangen worden door het college 4 mogelijke scenario's beschreven die nader uitgewerkt kunnen worden. Het college legt de keuze welke scenario's uitgewerkt worden voor aan de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad zijn voorkeur aangegeven heeft, worden de gekozen scenario's uitgewerkt (ruimtelijk, programmatisch, juridisch, financieel, planning, draagvlak, kwaliteit en communicatie). Op basis van dat onderzoek neemt de gemeenteraad een besluit over het scenario dat zijn voorkeur heeft.

Op 5 november 2019 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) een uitspraak gedaan op het verzoek om voorlopige voorziening, van de Bewonersvereniging Bergen Centrum en een derde. De RvS heeft een voorlopige voorziening getroffen en heeft het besluit van de raad van 9 november 2017 waarbij het bestemmingsplan "De Zeven Dorpelingen" is vastgesteld, geschorst.

Ondertussen heeft de RvS ook een datum vastgesteld voor de hoorzitting van de inhoudelijke behandeling van de beroepen tegen het bestemmingsplan "de Zeven Dorpelingen". Deze vindt plaats op 1 februari 2019. De uitspraak volgt medio maart 2019.

In dit vervolg memo worden drie vragen/onderwerpen nader belicht:

1. Wat zijn de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke gevolgen van de uitspraak de RvS over het verzoek voorlopige voorziening
2. Hoe en wanneer krijgt de gemeenteraad meer inzicht in de financiële en juridische consequenties van de 4 scenario's voor de gemeente
3. Wat is de proceduretijd voor een intrekingsbesluit

1. A. Publiekrechtelijke gevolgen van de uitspraak van de RvS

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "de Zeven Dorpelingen" van 9 november 2017 is geschorst. Dit betekent juridisch dat dit plan met terugwerkende kracht niet in werking is getreden. Er is echter, voordat de voorziening was geweest, op 6 september 2018 al een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Deze is met een reguliere procedure in behandeling genomen, omdat de aanvraag passend was in het bestemmingsplan. Echter nu er een voorlopige voorziening is toegekend, is het vaststellingsbesluit geschorst. Dat betekent dat vanaf 5 november 2018 het

bestemmingsplan "Bergen Centrum" uit 1977 het toetsingskader is voor de aanvraag omgevingsvergunning van Schrama BV.

Voorgaande brengt met zich mee dat de omgevingsvergunning nu in behandeling genomen zou moeten worden met een uitgebreide procedure, waarbij het bestemmingsplan "Bergen Centrum" als toetsingskader dient. Het college, heeft in overleg met de initiatiefnemer Schrama BV, op 13 november 2018 besloten om de behandeltermijn van de aanvraag omgevingsvergunning op te schorten tot 6 weken na de uitspraak van de RvS in de bodemprocedure over het bestemmingsplan. Te weten tot eind april 2019. Vervolgens wordt de aanvraag omgevingsvergunning dan weer in behandeling genomen.

1. B. Privaatrechtelijke gevolgen van de uitspraak van de RvS

Houthof is om advies gevraagd over de privaatrechtelijke gevolgen:

Hieronder treft u de reactie van Houthof:

"De vraag of de uitspraak van de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 5 november 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3581; "de VoVo") juridische dan wel financiële consequenties heeft in relatie tot de met Schrama B.V. (Hierna: "Schrama") gesloten Anterieure Exploitatieovereenkomst Harmonie Locatie (ondertekende versie d.d. 3 oktober 2018; "AOK"), kan als volgt worden beantwoord.

De VoVo heeft als strekking dat het besluit van de raad van de gemeente Bergen d.d. 9 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "De Zeven Dorpelingen" bij wijze van voorlopige voorziening wordt geschorst. De Voorzieningenrechter is hiertoe gekomen, nu gebleken is dat Schrama - volgens eigen zeggen conform de AOK - een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ingediend, waarop naar inschatting van de Voorzieningenrechter al zou kunnen worden beslist voordat de Afdeling uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure betreffende het bestemmingsplan. Hierdoor zouden onomkeerbare gevolgen kunnen ontstaan. Gelet op de belangen van de appellanten werd een schorsing van het vaststellingsbesluit noodzakelijk geacht. Als gevolg van de schorsing is het bestemmingsplan nog niet in werking getreden. Dit brengt met zich dat de door Schrama aangevraagde omgevingsvergunning nog niet kan worden verleend, als gevolg waarvan zich geen onomkeerbare gevolgen kunnen voordoen. De Voorzieningenrechter heeft dit, na een afweging van alle betrokken belangen, redelijk geacht, nu behandeling van de bodemprocedure op afzienbare termijn (januari of februari 2019) is voorzien. De schorsing is een voorlopige maatregel, die niet bindend is in de hoofdprocedure. Overigens heeft de Voorzieningenrechter blijkens de VoVo alleen een procedurele maatregel getroffen; de uitspraak bevat geen inhoudelijke overwegingen over de kans van slagen van de tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen.

In de AOK is in artikel 6 een inspanningsplicht opgenomen voor de Gemeente ten aanzien van het doorlopen van de planologische procedures. In artikel 6.3 is expliciet benoemd dat als gevolg van interventies van derden - appellanten, bestuursrechter, veranderende regelgeving - "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" kunnen ontstaan. Een dergelijke gebeurtenis verplicht partijen om met elkaar te overleggen. Zij zullen zich moeten inspannen "de nadelige gevolgen zoveel als mogelijk te beperken". Partijen zijn voorts overeengekomen dat Schrama de Gemeente in een geval als bedoeld in artikel 6.3 AOK niet kan aanspreken voor kosten of schadevergoeding ten gevolge van publiekrechtelijke belemmeringen, tenzij sprake is van "aantoonbaar ernstig verwijtbaar handelen of



Ter verzending naar de raad op 13 november 2018

gemeente BERGEN

nalaten van de Gemeente". Dat laatste is zeer zwaar vereiste, dat in de praktijk alleen in uiterst sprekende gevallen van nalatigheid aan de orde zal zijn; er moet welhaast sprake zijn van een wijze van voeren van de publiekrechtelijke procedures die geen enkel redelijk handelend bestuursorgaan op die wijze zou doen.

Gelet op het vorenstaande leidt de VoVo, als procedurele 'ordemaatregel' van de Voorzitter van de Afdeling, ertoe dat contractueel tussen de Gemeente en Schrama slechts een overlegverplichting ontstaat met als strekking om eventuele nadelige gevolgen te beperken. Mogelijk zal dit met name betrekking hebben op de 'indicatieve planning' die is vermeld in artikel 20 AOK en de daarbij behorende bijlage 10. De VoVo bevat geen enkele aanwijzing dat het vastgestelde bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk niet onherroepelijk zal worden, laat staan dat op enig moment sprake zal zijn van 'aantoonbaar ernstig verwijtbaar handelen of nalaten' van de Gemeente. De vraag of de VoVo in relatie tot de AOK direct financiële consequenties heeft in het kader van kosten of schade aan de zijde van Schrama, moet ontkennend worden beantwoord. Financiële consequenties kunnen natuurlijk wel voortvloeien uit een in onderling overleg overeen te komen aanpassing van bijvoorbeeld de indicatieve planning. Die consequenties vloeien echter voort uit de regeling van artikel 6.3 van de AOK. De juridische consequentie in de relatie tot de AOK is met het vorenstaande al vermeld: deze beperkt zich tot het ontstaan van een overlegverplichting over eventuele gevolgen. De juridische consequentie van de schorsing zelf - te weten dat het bestemmingsplan vooralsnog niet in werking treedt en dat een in te dienen aanvraag omgevingsvergunning vooralsnog moet worden aangehouden - vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en niet uit de AOK".

2. Financiële en juridische consequenties van de vier scenario's

Met Schrama BV zijn verkennende gesprekken over de huidige stand van zaken gevoerd. In die gesprekken zijn geen bedragen over tegemoetkomingen, planschades of schadeclaims genoemd. Op basis van de anterieure overeenkomst en de overeenkomst tussen Schrama BV en de Aldi is in de memo van 6 november jl. een schatting van de mogelijke claims opgenomen. Deze hebben een grote bandbreedte. Het college heeft net als de leden van de gemeenteraad behoefte om meer inzicht over de orde van grootte van de financiële consequenties van de 4 scenario's te hebben.

Het college heeft PAS BV op 9 november 2018 gevraagd om hem hierover te adviseren. PAS BV geeft op basis van de ruimtelijke plannen, de privaatrechtelijke overeenkomsten, de grondexploitatie en andere documenten zoals taxatierapporten, een eerste inzicht in de orde van grootte van de financiële consequenties. Voor een meer gedetailleerde uitwerking en onderbouwing is meer tijd nodig. Daarbij is het ook van belang dat de ruimtelijke, programmatische, juridische en planning technische aspecten integraal bekeken worden. Houthof zal gevraagd worden te adviseren op de juridische aspecten van consequenties voor de keuze voor de scenario's. Sweco die de grondexploitatie van Mooi Bergen, en als onderdeel daarvan de Harmonielocatie, heeft verzorgd stelt al haar materiaal beschikbaar aan PAS BV.

PAS BV gaat in haar advies in op:

- De gevolgen van de verschillende scenario's voor de grondexploitatie
- Een beoordeling van de historische (plan)kosten van Schrama BV en de gemeente
- De waarde van de grond op basis van eerder verrichte taxaties
- Mogelijke schadeclaims ontwikkelaars (expert guess):
 - eventuele omzet/winstderving (vastgoedexploitatie/parkeereexploitatie)
 - huurovereenkomst Aldi
 - etc.
- Mogelijke kosten vertraging en extra procedure kosten
- De vraag of planschade aan de orde is wordt kwalitatief beantwoord. Als dat aan de orde is moet vervolgens een gespecialiseerd bureau daar vervolgonderzoek naar doen.

3. **Proceduretijd intrekkingbesluit**

Uit een uitspraak van de Raad van State van 4 mei 2016 (ECLI:NL:RVS2016:1195, r.o. 11) moet worden geconcludeerd dat hangende een beroepsprocedure, in geval van intrekking, Afdeling 3.4 Awb van toepassing is.

Als de raad kiest voor het scenario intrekkingbesluit moet als eerste ambtelijk of door een advocaat een inhoudelijke motivering worden opgesteld. De inhoudelijke motivering is feitelijk het tegenovergestelde van de onderbouwing van het bestemmingsplan "de Zeven Dorpelingen". Het opstellen daarvan kost minimaal 4 weken. Vervolgens wordt dit via het college aangeboden aan de raad. Dit kost ook 4 weken (excl. kerstreces). Nadat de raad een ontwerp van een intrekkingbesluit heeft genomen moet dat voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna worden zienswijzen beantwoord en via het college aan de raad aangeboden. Het beantwoorden van zienswijzen kost minimaal 2 weken en voor aanleveren via het college aan de raad 4 weken. Vervolgens neemt de raad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een definitief intrekkingbesluit. Hiertegen is vervolgens 6 weken beroep mogelijk.

Op het moment dat de raad op zijn vroegst een definitief intrekkingbesluit kan nemen, heeft de RvS, naar alle waarschijnlijkheid, al uitspraak gedaan op het plan de 7D.