

Beste Raad,

Op 1 april jl. heeft u een dialoog gevoerd over Bestemmingsplan Buitengebied Oost. In dit dialoog is recreatieterrein Buitenplaats besproken en met name de voorwaardelijke verplichting die in het huidige bestemmingsplan Buitenplaats Bergen op Zoom staat.

Tijdens dit dialoog wordt aangegeven dat er een nieuwe eigenaar/ontwikkelaar is voor dit gebied. Die heeft in het najaar van 2020 contact gezocht met de Gemeente Bergen op Zoom of er iets te doen is aan die voorwaardelijke verplichting die opgenomen is in het bestemmingsplan. Wij begrijpen niet zo goed hoe dit proces nu gelopen heeft. Het bestemmingsplan buitengebied Oost heeft ter inzage gelegen. Iedereen heeft daarna 6 weken de tijd om een zienswijze in te dienen. Volgens wij is dit het proces wat iedereen moet doorlopen om dingen aangepast te krijgen in het bestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen. Worden nu hier spelregels tijdens het proces aangepast?

Ook werd tijdens het dialoog aangegeven dat de voorwaardelijke verplichting juridisch niet handhaafbaar zou zijn. En als deze voorwaardelijke verplichting bij de Raad van State getoetst zou zijn deze de eindstreep niet gehaald zou hebben. Mijn vraag waar is dit op gebaseerd dat de voorwaardelijke verplichting juridisch niet handhaafbaar is. En deze voorwaardelijke verplichting is al wel getoetst en in stand gehouden bij de Raad van State. Zie uitspraak van 28-2-2018 in de bijlage. In onderstaande mail legt onze advocaat aan de Gemeente Bergen op Zoom uit waarom deze voorwaardelijk verplichting gewoon in stand gehouden dient te worden. Lijkt mij een heldere en duidelijke uitleg. Maar deze procedure is voor de ontwikkelaar en langere procedure wat waarschijnlijk tijd en geld kost. Maar wij blijven bij ons standpunt. Waarom tijdens het proces de spelregels aanpassen? Wie komt er op deze manier of hoe kunnen wij op deze manier op komen voor onze rechten?

Rest mij u hartelijk te danken voor de genomen moeite om mijn mail te lezen. Mochten er nog vragen zijn van u kant, dan ben ik zeker bereid u te woord te staan. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-----  
-----  
-----  
-----

Geachte [REDACTED]

Graag reageer ik namens cliënten op uw voornemen om de voorwaardelijke verplichting aan te passen. U stelt dat u tot de ontdekking bent gekomen dat de formulering in het Bestemmingsplan Buitenplaats juridisch niet houdbaar is, omdat aan de verplichting niets voorwaardelijks zou zijn en Afdeling heeft geoordeeld dat dergelijke geboden niet verenigbaar zijn met het stelsel van de Wro.

Graag wijs ik u erop dat deze bepaling van het bestemmingsplan reeds ter beoordeling aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is voorgelegd. De Afdeling heeft juist vanwege de aanwezigheid van deze voorwaardelijke verplichting het bestemmingsplan in stand gelaten. Dat u nu de houdbaarheid van deze voorwaardelijke verplichting in twijfel trekt is dan ook zeer opmerkelijk.

Ik verwijs u graag naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 februari 2018 en in het bijzonder op r.o. 7.1 (vervolg op p. 7 van de uitspraak).

Uw raad heeft er om zijn moverende redenen voor gekozen om aan de ontwikkeling tot vakantiepark rekening houdend met de natuurwaarden een termijn van drie jaar te verbinden. Dit blijkt tevens uit de “overeenkomst inzake ontwikkeling” van 16 mei 2014 waarin is opgenomen dat uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan het landschapsplan ontwikkeld moet zijn, wil men komen tot de gewenste ontwikkeling van het gebied. Dit is vertaald naar het bestemmingsplan door de voorwaardelijke verplichting op te nemen. De inrichting van het landschapsplan voorafgaande aan vergunningverlening binnen de genoemde termijn betreft nu juist het voorwaardelijke aspect. De Afdeling stelt dat o.a. vanwege de aanwezigheid van deze voorwaardelijke verplichting een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en maatschappelijke waarden en kenmerken.

De aan de voorwaardelijke verplichting gekoppelde termijn is inmiddels verstreken. Zoals mijn cliënten reeds bij schrijven van 25 februari jl. kenbaar hebben gemaakt aan de ontwikkelaar geldt dat het bestemmingsplan is uitgewerkt voor wat betreft de mogelijkheid om te ontwikkelen en dat vanwege het verstrijken van de termijn van 28 februari 2021 de raad zich opnieuw zou moeten buigen over deze wenselijkheid van deze ontwikkeling. Daarbij zou een volledige afweging moeten plaatsvinden van de bij het plan betrokken belangen.

Voorts geldt dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan daaraan actuele onderzoeken ten grondslag moeten liggen. Indien de onderzoeken ouder zijn dan twee jaar dient uw raad te motiveren waarom die gegevens nog immer actueel zijn. Daar zal de raad bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening moeten houden. Ook indien uw college voornemens is om een omgevingsvergunning voor afwijking van het vigerende of toekomstige bestemmingsplan te verlenen geldt om voornoemde redenen dat niet alleen naar de termijn van voorwaardelijke verplichting moet worden gekeken, maar dat voor het gehele plan een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan moet worden aangevraagd met de daarvoor benodigde actuele ruimtelijke onderbouwing.

Om deze redenen behouden wij ons het recht voor om zowel tegen het nog vast te stellen bestemmingsplan, als tegen een eventueel te verlenen omgevingsvergunning beroep c.q. bezwaar aan te tekenen.

Voor nader overleg weet u mij graag bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Met vriendelijke groet / Best regards,

[Redacted signature]

Advocaat / Attorney at Law

[Redacted signature]

## KNEPPELHOUT