Gemeente Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp Delftplein: geen verklaring van geen bedenkingen voor tijdelijke woningbouw	
Nummer	2020/176819
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft op 26 augustus 2016 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 160 tijdelijke wooneenheden in de sociale sector en 4 cultureel maatschappelijke ruimtes aan het Delftplein. Van deze 160 wooneenheden zijn 80 woningen bedoeld voor statushouders en 80 woningen voor regulier woningzoekenden. De bebouwing is inmiddels gerealiseerd en op 1 september 2017 in gebruik genomen. Vier omwonenden hebben beroep ingesteld tegen de omgevingsvergunning. De bestuursrechter heeft de betrokkenen op formele gronden in het gelijk gesteld. Naar het oordeel van de rechter is ten onrechte gebruik gemaakt van de snelle procedure voor vergunningverlening en had in plaats daarvan de uitgebreide procedure moeten worden doorlopen. Deze procedure wordt nu voorbereid. Ondertussen hebben de betrokken omwonenden een verzoek om handhaving ingediend. Zij hebben het college verzocht het gebouw te verwijderen en daarmee indirect verzocht om de bewoners van het complex uit hun woningen te plaatsen. In verband hiermee wordt de gemeenteraad voorgesteld om de afhandeling van de vergunningenprocedure in handen te stellen van het college.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein (016/78741), zoals besloten in de collegevergadering van 7 juni 2016; Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein (016/78741), zoals besloten in de raadsvergadering van 14 juli 2016; Collegebrief over procedure Delftplein (2018550145), zoals geplaatst op de raadsagenda van 27 september 2018;

	Motie "Tijdelijk is snel en daadkrachtig", zoals aangenomen door de gemeenteraad op 27 september 2018.
Besluit College d.d. 24 maart 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 23 APR 2020 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Als categorie van geval als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht wijst de gemeenteraad aan: de projecten waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is; 2. De gemeenteraad wijst het project voor het realiseren van maximaal 164 woningen en maximaal 4 maatschappelijke ruimtes aan het Delftplein (Dijkzichtlaan 101 tot en met 351) voor een periode van maximaal 15 jaar aan als project waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Enige jaren geleden is een grote vluchtelingenstroom naar Europa op gang gekomen. Door deze vluchtelingenstroom is het aantal statushouders toegenomen, waardoor de gemeenten plotseling grote aantallen statushouders moesten huisvesten. Met name in de periode 2016/2017 lag een grote druk op alle Nederlandse gemeenten om met spoed voor passende huisvesting te zorgen.

In Haarlem bleek het binnen de bestaande woningvoorraad niet mogelijk om aan de verhoogde taakstelling te voldoen zonder de toch al lange wachtlijsten voor de regulier woningzoekenden fors te laten toenemen. Er is daarom naarstig gezocht naar mogelijkheden om snel extra woningen te kunnen realiseren. Uit dit onderzoek is de locatie Delftplein naar voren gekomen. Op deze locatie konden op korte termijn 160 woningen worden gerealiseerd, waarvan 80 woningen voor

statushouders en 80 woningen voor regulier woningzoekenden. Elans was bereid deze woningen te bouwen en te exploiteren.

Omdat de grond in eigendom was van de gemeente, was vereist dat de grond aan Elan werd verkocht. In de raadsvergadering van 14 juli 2016 is de gemeenteraad in meerderheid akkoord gegaan met de verkoop van deze grond aan Elan voor het realiseren van 160 wooneenheden. Op 26 augustus 2016 hebben burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verleend. Het college heeft daarbij overeenkomstig de wet- en regelgeving de reguliere procedure toegepast voor de verlening van de omgevingsvergunning.

Een aantal omwonenden heeft bezwaar gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning. Daarbij is de bestuursrechter verzocht de omgevingsvergunning te schorsen. De voorzieningenrechter heeft dit verzoek afgewezen, waarop Elan de woningen op basis van de geldende omgevingsvergunning heeft gebouwd en in gebruik heeft gegeven. De woningen worden sinds 1 september 2017 bewoond. Het gebouw is daarbij voorzien van een straatnaam en huisnummers. De officiële aanduiding van het gebouw is Dijkzichtlaan 101 tot en met 351 geworden.

Na een langlopende procedure, heeft de bestuursrechter de omgevingsvergunning op formele gronden vernietigd. De bestuursrechter is van mening dat de uitgebreide procedure gevolgd had moeten worden en baseert dit oordeel op jurisprudentie uit 2018 en later. Dat betekent dat het college opnieuw een besluit moet nemen over de omgevingsvergunning.

Daarnaast hebben de betrokken omwonenden verzocht om het gebouw te verwijderen en daarmee indirect verzocht om de bewoners uit huis te plaatsen. Het college heeft besloten dit verzoek af te wijzen, maar dit afwijzingsbesluit is nog niet onherroepelijk.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Als categorie van geval als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht wijst de gemeenteraad aan: de projecten waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is;
2. De gemeenteraad wijst het project voor het realiseren van maximaal 164 woningen en maximaal 4 maatschappelijke ruimtes aan het Delftplein (Dijkzichtlaan 101 tot en met 351) voor een periode van maximaal 15 jaar aan als project waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

3. Beoogd resultaat

Het versnellen van de besluitvormingsprocedure.

4. Argumenten

1. *De gemeenteraad is bekend met het initiatief en heeft hier in een eerder stadium impliciet mee ingestemd*

De gemeenteraad is het bevoegd gezag ten aanzien van bestemmingsplannen en geeft daarmee invulling aan het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het college kan met toepassing van een omgevingsvergunning voor elke concrete ontwikkeling afwijken van het bestemmingsplan.

Deze bevoegdheden kunnen op gespannen voet met elkaar komen te staan, omdat met de omgevingsvergunning inbreuk kan worden gemaakt op het ruimtelijk beleid van de gemeenteraad. In de regelgeving is daarom voor grootschalige ontwikkelingen voorzien in de verklaring van geen bedenkingen, om zo de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het ruimtelijk beleid van de gemeente te borgen. Wel heeft de wetgever de mogelijkheid gegeven, om in specifiek door de gemeenteraad aan te wijzen gevallen af te zien van deze bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op een tijdelijke situatie, is hier volgens de regelgeving op zichzelf geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Tijdelijke situaties vallen volgens de wet dan ook onder de reguliere procedure. De bestuursrechter heeft echter geoordeeld dat dit niet geldt als er sprake is een stedelijke ontwikkeling. Het tijdelijk gebouw aan het Delftplein moet volgens de bestuursrechter als stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Dat betekent dat het college alleen een omgevingsvergunning mag verlenen, als de gemeenteraad vooraf heeft verklaard hier geen bedenkingen tegen te hebben.

In dit specifieke geval geldt dat de gemeenteraad nog voor de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning is geïnformeerd over het voorgenomen bouwplan en dat de gemeenteraad in meerderheid heeft ingestemd met de verkoop van het perceel ten behoeve van dit project. De gemeenteraad heeft daarmee in feite aangegeven positief te staan tegenover deze ruimtelijke ontwikkeling. Dit is herhaald met de aangenomen motie "tijdelijk is snel en daadkrachtig" van 27 september 2018, waaruit bovendien blijkt dat de gemeenteraad bij wil dragen aan een versnelling van de procedures voor tijdelijke sociale woningbouw om zo de wachtlijsten te kunnen bekorten.

De gemeenteraad is dan ook bekend met het initiatief en heeft er meerdere malen blijk van gegeven het bouwplan te ondersteunen.

2. *Door het bouwplan aan te wijzen als geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, kan een aanzienlijke versnelling van de procedure worden bereikt*

In de uitgebreide procedure dient de gemeenteraad tweemaal een besluit te nemen. Eerst moet een <u>ontwerp</u>-verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven. Als er zienswijzen worden ingediend, moet er naar aanleiding van de zienswijzen een besluit worden genomen over de afgifte van een <u>definitieve</u> verklaring van geen bedenkingen. Door in dit geval van de verklaring van geen

bedenkingen af te zien, kan een versnelling in de procedure worden bereikt. Dit is met name relevant voor de betrokken bewoners van het Delftplein, die door het ingediende handhavingsverzoek in een onzekere positie zijn komen te verkeren.

3. *Er is in de afgelopen periode niet gebleken dat zich inhoudelijke belemmeringen voordoen*

De bestuursrechter heeft de vergunning uitsluitend op formele gronden vernietigd. Van inhoudelijke belemmeringen is tijdens de procedure niet gebleken. De ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag is in de afgelopen periode waar nodig geactualiseerd . Er is niet gebleken dat zich belemmeringen voordoen.

Daarnaast is het gebouw reeds sinds 1 september 2017 in gebruik. Het gebouw voldoet evident aan een behoefte en functioneert naar behoren.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Het bouwplan wordt mogelijk nog enigszins aangepast, waardoor er op de begane grond nog enkele woningen worden gerealiseerd*

De oorspronkelijk verleende omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een aantal maatschappelijke ruimtes op de begane grond. Deze ruimtes werden gehuurd door de gemeente. Omdat er geen behoefte meer bestaat aan deze ruimtes, is het huurcontract beëindigd. De ruimtes staan nu leeg. Elan overweegt het gebruik van deze ruimtes om te zetten naar woningen en hiermee nog circa 3 tot 4 extra sociale huurwoningen te realiseren. Het gaat hierbij om een ondergeschikte wijziging van de eerdere aanvraag, waarbij de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot.

2. *De gemeenteraad kan niet direct een project aanwijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is, maar het project dient onder een aangewezen categorie te vallen*

In artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Het is dus niet mogelijk rechtstreeks een project aan te wijzen. Het project dient tot een aangewezen categorie van gevallen te behoren.

Om deze reden wordt het besluit "getrapt" genomen. De gemeenteraad wijst in aanvulling op het bestaande aanwijzingsbesluit als categorie alle projecten aan waarvoor de gemeenteraad heeft verklaard dat geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Vervolgens wordt het project aan het Delftplein expliciet benoemd als project dat onder deze categorie valt.

3. *Het verzoek om handhaving is afgewezen, maar dit besluit is nog niet onherroepelijk*

Het college heeft op 28 februari 2020 het verzoek om handhaving afgewezen. Dit besluit is nog niet onherroepelijk. De betrokkenen kunnen nog bezwaar, beroep en hoger beroep instellen.

6. Uitvoering

Nadat de geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing en eventueel de ondergeschikte wijziging van het bouwplan is ontvangen, zal het college een ontwerp-besluit ter visie leggen. Dit ontwerp-besluit kan zowel een voornemen tot een weigering van de omgevingsvergunning als een voornemen tot verlening van de omgevingsvergunning inhouden. Vooralsnog zien wij geen aanleiding om uit te gaan van een weigering. Wij kunnen hier echter pas een definitief standpunt over innemen als wij over alle aangepaste stukken beschikken.

7. Bijlagen

Er zijn geen bijlagen.