



Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Gemeenteraad Haarlem

Datum 8 november 2007
Ons kenmerk SO/BD/2007/
Contactpersoon Jan Nieuwenburg
Onderwerp Kerk Richard Holkade

Geachte raadsleden,

In de discussie over de lijst inventarisatie gemeentelijke monumenten is de kerk aan de Richard Holkade aan de orde gekomen.

In oktober 2005 is door het College een sloopvergunning afgegeven. Deze sloopvergunning is destijds door de ontwikkelaar ZOM aangevraagd omdat men zekerheid wilde dat de kerk gesloopt mocht worden. Ontwikkelaar ZOM heeft de kerk gekocht van het kerkbestuur, het betreft een verkoop tussen twee private partijen.

De kerk staat op de concept lijst inventarisatie gemeentelijke monumenten. Aanvankelijk scoorde de kerk niet hoog, maar mede door de brand van de Koningskerk steeg de historische waarde.

Sloopvergunning

Bij het afgeven van een sloopvergunning, toetst de gemeente op o.a. uitvoering van de sloop. De aard van het gebouw (fundering etc.) doet bij het afgeven van een vergunning niet ter zake. Het kerkbestuur heeft toentertijd een onderzoek naar de fundering laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. Dit onderzoek is opgevraagd bij het kerkbestuur. De fundering is van gewapend beton en ernstig aangetast door betonrot. Door een medewerker van de afdeling toezicht is de fundering onderzocht en op zijn advies gestut.

Voor het verlenen van de sloopvergunning is destijds wel overwogen of en zo ja in hoeverre het kerkje beschermd moest worden. De wethouder monumentenzorg heeft toen besloten dat er op korte termijn geen duidelijkheid zou komen over de lijst inventarisatie gemeentelijke monumenten en dat gezien de gemeentelijk financiële situatie het niet te verwachten was dat de aanwijzing van gemeentelijke monumenten in de toekomst zou worden uitgebreid.

Tegen de sloopvergunning zijn in 2005 twee bezwaren ingediend, door een omwonende en de stichting LAS. De bezwaren zijn in februari 2006 behandeld door de commissie beroeps en bezwaarschriften van de Raad. Het bezwaar van de omwonende is afgewezen en de stichting LAS was één dag te laat met zijn bezwaar en niet ontvankelijk. De beroepstermijn is inmiddels verlopen en de sloopvergunning is onherroepelijk.



De termijn van 26 weken (waarop college de sloopvergunning kan intrekken volgens Haarlemse bouwverordening) is een termijn van orde en betekent niet dat de vergunning na die periode komt te vervallen. Er moeten ook inhoudelijke argumenten zijn om de vergunning in te trekken. Die argumenten zijn er niet. In tegendeel; als de vergunning wordt ingetrokken en de ontwikkelaar zou op dit moment opnieuw een sloopvergunning aanvragen, moet deze verleend worden. Het kerkje heeft geen beschermde status.

Van de sloopvergunning is tot op heden nog geen gebruik gemaakt, mede omdat de kerk nog in gebruik is door de Pinkstergemeente. Voor hen wordt nu een andere kerk verbouwd en het is de verwachting dat zij omstreeks kerst 2007 zullen overgaan.

Wettelijk kader

Over het intrekken van een sloopvergunning is weinig of geen jurisprudentie, over het intrekken van een bouwvergunning wel. De intrekkingprocedure voor een sloopvergunning is gelijk aan die van een bouwvergunning en kan hiermee worden vergeleken. Het intrekken van de sloopvergunning is een bevoegdheid en geen verplichting. Op grond van artikel 4:8 Algemene Wet Bestuursrecht is het College verplicht de houder van de sloopvergunning te horen voordat zij tot intrekking overgaat. Daarbij vereist het zorgvuldigheidsbeginsel natuurlijk dat het College de houder van de sloopvergunning ook een redelijke termijn gunt om zich hierover te beraden en een zienswijze (mondeling of schriftelijk) te formuleren. Een termijn van twee weken lijkt redelijk.

Het intrekken van een onherroepelijke vergunning is op zichzelf mogelijk, maar deze intrekking is uitdrukkelijk niet bedoeld en mag ook niet gebruikt worden om, als de gemeente om wat voor reden dan ook opeens alsnog ongelukkig is met een verleende vergunning, hier alsnog onderuit te komen. Het mag dus niet gebruikt worden als een verkapte manier om alsnog een onherroepelijke vergunning aan te tasten. Daarmee wordt immers de rechtszekerheid van de vergunninghouder geweld aangedaan.

Over het intrekken van een bouwvergunning wegens tijdsverloop is een vrij recente uitspraak van de Raad van State (24 mei 2006). De Raad van State geeft aan dat het intrekken geen verplichting is, maar een bevoegdheid. Bij hantering van deze bevoegdheid moeten alle relevante belangen worden geïnventariseerd en afgewogen. Daartoe behoren ook de financiële belangen van de vergunninghouder. Verder dient de vraag te worden beantwoord of het niet tijdig gebruik maken van de bouwvergunning aan de vergunninghouder is toe te rekenen.

Als deze lijn wordt doorgetrokken is de conclusie dat intrekking zeker niet gemakkelijk zal zijn. De vergunninghouder heeft een goede reden waarom de sloopvergunning vroeg in het traject is aangevraagd (om zekerheid te krijgen dat het gebouw gesloopt kan worden alvorens kosten te maken om de verplaatsing van de kerkgemeenschap te realiseren) en waarom de sloop nog niet heeft plaatsgevonden (de Pinkstergemeente maakt nog gebruik van de kerk). Er kan hem dan ook geen nalatigheid verweten worden. De vergunninghouder heeft concreet (ook financieel) belang bij de sloop, terwijl er in de afgelopen twee jaar geen sprake is geweest van een relevante wijziging in de wet- of regelgeving die het nu intrekken van de sloopvergunning rechtvaardigt. Al met al wordt het een bijzonder risicovolle intrekking, waarvan de juridische kans van slagen zeer beperkt is.

Mocht de intrekking juridisch toch stand houden (naar mijn inschatting is de kans daarop heel erg klein), dan moet de gemeente vervolgens nagaan of nadeelcompensatie moet worden geboden. De kans daarop is erg groot, aangezien de vergunninghouder niet verwijtbaar heeft gehandeld en de intrekking volledig aan de gemeente te wijten is. De schade die de ontwikkelaar ZOM leidt, is aanzienlijk. Daarbovenop komt de schadeclaim



van de Hartekampgroep wegens het herontwikkelen van haar plandeel. Bij behoud van de kerk, dient deze hersteld te worden, gezien de slechte fundering. De kosten voor herstel zijn tevens aanzienlijk. Vervolgens moet de gemeente nog een partij vinden om het kerkgebouw in de toekomst te exploiteren.

Ontwikkelaar ZOM is voornemens voor de herontwikkeling op deze plek voorjaar 2008 een bouwvergunning aan te vragen. ZOM ontwikkelt de plannen in nauwe samenwerking met de Hartekampgroep. Het nieuwbouwplan bestaat uit 26 starters appartementen, waarvan 23 appartementen voor maximaal Euro 165.000,-. Voor cliënten van de Hartekampgroep bevat het plan 48 zorgwoningen en een grote dagverpleging.

Op vrijdag 2 november jl. is er overleg geweest met ontwikkelaar ZOM. Er is bij de ontwikkelaar de intentie pas te slopen als de bouwvergunning is afgegeven. De plannen worden naar verwachting in februari 2008 ingediend. Als er een dreiging is dat de sloopvergunning wordt ingetrokken is het niet uitgesloten dat de ontwikkelaar onmiddellijk gaat slopen. Het intrekken van de vergunning vraagt een procedure waarbij de vergunninghouder moet worden gehoord. Dit geeft hem voldoende tijd om de sloop te realiseren.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Jan Nieuwenburg', written over the printed name.