



Onderwerp	Delftplein/Dijkzichtlaan: ontwerp-omgevingsvergunning 162 tijdelijke wooneenheden en een cultureel maatschappelijke ruimte
Nummer	2020/1159499
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Inmiddels is een aangepaste aanvraag ontvangen voor 162 tijdelijke wooneenheden in de sociale sector en een maatschappelijke ruimte. Het college is bereid medewerking te verlenen aan deze aanvraag en daartoe de uitgebreide procedure te starten.</p>
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing. Er wordt voldaan aan de actieve informatieplicht door plaatsing van het collegebesluit op de besluitenlijst.
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; Delftplein: geen verklaring van geen bedenkingen voor tijdelijke woningbouw

Besluit College d.d. 15 december 2020	<p>(2020/176819) zoals besloten in de raadsvergadering van 23 april 2020.</p> <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Delftplein/Dijkzichtlaan ter inzage te leggen; 2. De goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden; 3. De manager van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
--	--

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 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. Met voorliggend ontwerp-besluit geeft het college uitvoering aan deze uitspraak. Dat houdt in dat het ontwerp-besluit tot verlening van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarna zienswijzen tegen dit ontwerp-besluit kunnen worden ingebracht. Indien er zienswijzen worden ingediend, wordt het ontwerp-besluit heroverwogen.

Elan heeft de aanvraag inmiddels enigzins aangepast. Het voornemen bestaat om drie van de vier maatschappelijke ruimtes om te bouwen tot 2 woningen. Het gaat hierbij om een in pandige wijziging van het pand. Het college heeft geen bezwaar tegen deze beperkte aanpassing.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Delftplein/Dijkzichtlaan ter inzage te leggen;
2. De goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;
3. De manager van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het starten van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Delftplein/Dijkzichtlaan.

4. Argumenten

1. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag in 2016 is reeds een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze is nu aangevuld met een onderzoek naar de stikstofdepositie. Uit de stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat medewerking kan worden verleend aan de aanvraag.

2. Het bouwplan voorziet in een maatschappelijke behoefte

Het bouwplan voorziet in de bouw van tijdelijke wooneenheden in de sociale huursector. Hieraan is in Haarlem een groot tekort, getuige ook de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Het bouwplan voorziet dan ook nog steeds in een grote maatschappelijke behoefte.

Het bouwplan heeft betrekking op een tijdelijke situatie. In het Structuurplan Haarlem 2020, dat op 20 april 2005 door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld, is onderzocht op welke locaties in Haarlem grotere aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Een van de daarin opgenomen locaties is het Delftplein. Het Structuurplan gaat ervan uit dat er op locatie 300 tot 390 woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor deze locatie is daarom al sinds 2005 bekend dat de gemeente voornemens is om hier op enig moment woningbouw mogelijk te maken. Het gemeentebestuur is dan ook van plan om op deze locatie permanente woningbouw in de sociale huursector mogelijk te maken. Hiervoor zal een aparte planologische procedure worden gevoerd. Volledigheidshalve merken wij op dat de huidige tijdelijke voorziening niet zal worden ingezet voor deze permanente woningbouw.

3. Er is voorzien in een maatwerkoplossing voor het parkeren

Voor het parkeren is gezocht naar een maatwerkoplossing, waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van alle betrokkenen. Enerzijds is daarbij van belang dat er door het gebruik van het tijdelijke gebouw geen extra toename van parkeerdruk mag ontstaan in de omgeving. Anderzijds is van belang dat er geen onnodige parkeerplaatsen worden aangelegd indien hiervoor groen, dat deel uitmaakt van de belevingswaarde van de omwonenden, moet worden opgeofferd. Bij de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van het autobezit dat voor deze doelgroep gebruikelijk is. Het aantal aangelegde parkeerplaatsen is hierop gebaseerd.

In het bouwplan is een voorziening getroffen voor het geval het aantal aangelegde parkeerplaatsen bij feitelijk gebruik niet toereikend blijkt te zijn. In dat geval kan het aantal parkeerplaatsen worden verdubbeld. Deze verdubbeling wordt binnen deze vergunning mogelijk gemaakt, zodat hiervoor geen aparte besluitvorming meer nodig is.

Tot op heden is het aantal aangelegde parkeerplaatsen toereikend. Dat neemt niet weg dat de reservering voor de verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen ook in deze vergunning wordt opgenomen.



De omwonenden aan de noordzijde van het complex hebben aangegeven overlast te ondervinden van geparkeerde auto's. Hierbij wordt ook foutief geparkeerd. Het college begrijpt dat de betrokkenen hier overlast door ervaren. Het bouwplan voorziet echter in voldoende parkeerplaatsen, zodat deze effecten niet het directe gevolg zijn van het bouwplan, maar van het gedrag van de (fout)parkeerders. Een omgevingsvergunning heeft echter geen betrekking op gedrag. Het bevoegd gezag kan handhavend optreden tegen foutief parkeren.

4. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig

De gemeenteraad heeft op 23 april 2020 besloten dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is voor dit bouwplan. Dit besluit is op 1 mei 2020 gepubliceerd in het Gemeenteblad van Haarlem en is daarmee in werking getreden.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning worden verleend. In dat geval is geen heroverweging en daarmee ook geen nieuwe besluitvorming noodzakelijk.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing