

Onderwerp Stand van zaken uitvoering-motie Intrekken  
ongewenste bouwvergunningen  
Steller M. de Boer



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 3678212      Bijlage(n) -      Ons kenmerk 6361749  
Datum 17-05-2017      Uw brief van      Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

De afgelopen jaren is er sprake van een beleidsomslag als het gaat om plannen voor het toevoegen van kamerverhuur en kleine appartementen. De aanleiding hiervoor was dat we zagen dat, ondanks de meer ontspannen kamerverhuurmarkt, verhuurders bleven zoeken naar mogelijkheden om kamers en kleine appartementen toe te voegen in de populaire wijken voor studenten en jongeren. De leefbaarheid van deze wijken komt echter steeds meer onder druk te staan doordat het evenwichtig samenleven tussen studenten en andere stadjsers verstoord raakt.

Om dit te voorkomen hebben we de laatste jaren verscheidene maatregelen genomen zoals het tegengaan van woningsplitsingen met het bestemmingsplan Woningenplitsing, maar ook het strikter omgaan met afwijkingsbevoegdheden in bestemmingsplannen. Met de vaststelling van de woonvisie 'Wonen in Stad' op 24 juni 2015 is de generieke 15% norm losgelaten door de invoering van maatwerk met de omgevingstoets. Tot slot hebben we de planologische ruimte in bestemmingsplannen voor het centrum en de schilwijken ingeperkt om ongewenste optoppingen, uitbreidingen in achtertuinen en binnenterreinen en het intensiveren van kamerverhuur tegen te gaan.

We hebben daarbij echter ook te maken met plannen die ontwikkeld en vergund zijn in de periode voor de beleidswijzigingen. Het kan zijn dat hier plannen tussen zitten die op basis van de huidige inzichten niet langer gewenst zijn. Bij de woonvisie 'Wonen in Stad' heeft u dan ook de motie '*Intrekken ongewenste bouwvergunningen*' aangenomen. In deze motie heeft u ons college verzocht om zo snel mogelijk een onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar tot op heden de vergunninghouder niet tot uitvoering is overgegaan. Tevens werd verzocht een afweging te maken of de uitvoering van de vergunning nog gewenst is. U heeft ons verzocht indien dit niet het geval is, de raad te informeren over de intrekkingprocedure en de financiële gevolgen daarvan.

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de uitvoering van deze motie.

### **Uitvoering motie**

Wij hebben u eerder geïnformeerd dat vanwege capaciteitsproblemen bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) de uitvoering van de motie helaas vertraging heeft opgelopen. Onlangs hebben wij uitvoering aan de motie weten te geven. Wij informeren u hierbij over de stand van zaken. Aangezien het intrekingsproces op dit moment nog loopt, informeren wij u nu alleen op hoofdlijnen over de stand van zaken. Dit doen we omdat gedurende het proces zaken nog kunnen veranderen en wij niet het risico willen lopen dat we onjuiste of te premature informatie verstrekken die eventueel het proces juridisch kan bemoeilijken. Zodra het intrekingsproces volledig is afgerond zullen we u op detailniveau informeren over welke vergunningen zijn ingetrokken.

### **Wijze van intrekken**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan na 6 maanden na het onherroepelijk worden ingetrokken worden als nog geen handelingen zijn verricht om gebruik te maken van de vergunning (artikel 2:33 lid 2 Awb).

Omdat het een 'kan-bepaling' is moet er bij de beslissing tot intrekking een belangenafweging plaats vinden. Volgens jurisprudentie behoren daartoe naast de door het bestuursorgaan gestelde belangen waaronder de bescherming van planologische, stedenbouwkundige en welstandelijke inzichten, ook de (financiële) belangen van de vergunninghouder. Daarbij mag in aanmerking worden genomen of het niet tijdig gebruiken aan de vergunninghouder is toe te rekenen. Op grond van de jurisprudentie zijn er verder meer mogelijkheden om over te kunnen gaan tot intrekking, bijvoorbeeld als een vergunninghouder niet aannemelijk weet te maken dat hij de vergunning alsnog binnen korte termijn zal benutten.

Op grond van artikel 4:8 Awb moet een bestuursorgaan een belanghebbende de gelegenheid geven zijn zienswijze te geven als het gaat om een beschikking die men niet heeft aangevraagd en waarvan verwacht kan worden dat er bedenkingen tegen zijn. Intrekken is dus alleen mogelijk als er een bepaalde termijn is verstreken. Pas na het nemen van het besluit tot intrekking is de titel om te mogen bouwen verdwenen. Daardoor bestaat het risico dat de vergunninghouder in de periode tussen het voornemen en het besluit tot intrekking alsnog begint met bouwen. De wet geeft geen termijn waarbinnen een zienswijze ingediend moet worden.

### **Resultaten inventarisatie ongewenste vergunningen**

De motie is in 2 stappen uitgevoerd. In de eerste stap is gekeken naar alle recente niet uitgevoerde verleende omgevingsvergunningen vanaf de periode 01-01-2015 tot heden. In de tweede stap hebben we gekeken naar niet gebruikte vergunningen van voor 01-01-2015. We hebben hiervoor gekozen omdat het gewijzigde beleid op het gebied van onder andere kamerverhuur in de zomer van 2015 met de vaststelling van de woonvisie is ingegaan. In principe kunnen vanaf dat moment geen vergunningen meer zijn verleend waarvoor wij een vrijstelling moesten verlenen voor ontwikkelingen die niet passend waren in het beleid. Vergunningen die met direct recht verleend moesten worden omdat ze in vigerende bestemmingsplannen pasten hebben we wel moeten verlenen. Vooruitlopend op de vaststelling van de woonvisie is bij de toetsing van vergunningen vaak al naar het nieuwe beleid van de woonvisie gekeken en zijn de meeste vergunningen voor ongewenste ontwikkelingen, voor zover dat mogelijk was, niet verleend. Om deze reden hebben we eerst gekeken naar vergunningen vanaf 01-01-2015.



### **Wijze van inventarisatie**

We hebben gekeken naar vergunningen verleend voor uitbreiding van kamerverhuur, optoppingen van panden, omzetten naar appartementen, uitbreiding op binnenterreinen etc. Zoals hierboven aangegeven is er een mogelijkheid om vergunningen in te trekken na 6 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning. Er moet echter wel een belangenafweging gemaakt worden waarom tot intrekking wordt overgegaan. Dit kan in het geval van strijdigheid met het planologische kader. In dit geval is dat voor de meeste vergunningen het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (HBW). In dit bestemmingsplan is de planologische ruimte ingeperkt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Alleen wanneer verleende vergunningen strijdig zijn met dit bestemmingsplan of eventueel een ander gewijzigd bestemmingsplan is de mogelijkheid om op basis van deze strijdigheid de vergunning in te trekken. Als deze strijdigheid niet zou bestaan, kan de aanvrager namelijk na intrekken van de vergunning, in feite een nieuwe vergunning aanvragen. Als deze vergunning vervolgens niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, zal de vergunning opnieuw moeten worden verleend.

Alle genoemde vergunningen zijn aan het bestemmingsplan HBW getoetst waarbij is gekeken of ze ruimtelijk en/of programmatisch strijdig zijn.

### **Vergunningen na 01-01-2015**

De inventarisatie van deze vergunningen heeft in totaal 5 ongewenste vergunningen opgeleverd. Aan de aanvragers van deze vergunningen is een vooraankondiging tot intrekken van de vergunning verstuurd. Aanvragers hebben een periode van 4 weken gekregen om te reageren op de vooraankondiging en aan te tonen dat ze op korte termijn tot uitvoering van de vergunning over zullen gaan. Op basis hiervan is overgegaan tot de intrekking van 3 vergunningen. Bij 1 vergunning wordt nog beoordeeld of met de ingediende zienswijze voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de aanvrager op korte termijn met de uitvoering zal starten. Voor de andere vergunning is besloten om na bezwaar van de aanvrager de intrekking te stoppen. De aanvrager heeft aannemelijk kunnen maken dat hij op korte termijn zal starten.

### **Vergunningen voor 01-01-2015**

In de tweede stap zijn alle niet uitgevoerde vergunningen van voor 01-01-2015 geïnventariseerd. Dit heeft in totaal 53 vergunningen opgeleverd, waarvan er 24 voor intrekking in aanmerking komen omdat ze ruimtelijk en/of programmatisch strijdig zijn met het bestemmingsplan HBW. Voor deze 24 vergunningen zijn 21 vooraankondigingen verstuurd. Voor de resterende vergunningen is nog nader onderzoek nodig voordat een voornemen kan worden verstuurd. Dit zijn bijvoorbeeld oudere vergunningen die digitaal niet beschikbaar zijn en dus op papier uit het archief moeten worden gehaald.

De aanvragers hebben 2 weken de tijd gekregen om te reageren op de vooraankondiging en aan te tonen dat ze op korte termijn tot uitvoering van de vergunning over zullen gaan. Van de 21 aanvragers hebben 7 aanvragers niet gereageerd op de vooraankondiging. Dit betekent dat deze vergunningen sowieso worden ingetrokken. Door 13 aanvragers is een zienswijze ingediend. Op dit moment wordt beoordeeld of met de ingediende zienswijze voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de aanvrager op korte termijn met de uitvoering zal starten.

Het aantal aanvragers dat niet had gereageerd lag eerder hoger. Echter voor een aantal aanvragen zijn opnieuw vooraankondigingen verstuurd omdat de oude vergunninghouder niet heeft gereageerd en de nieuwe vergunninghouder/ontwikkelaar partij nog niet op de hoogte was van de vooraankondiging tot intrekken. De nieuwe vergunninghouder heeft daardoor alsnog de kans gekregen om een zienswijze in te dienen.

### Vervolg

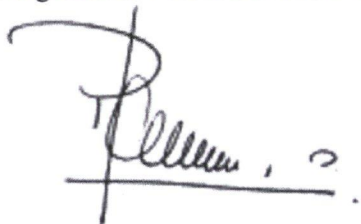
Zoals aangegeven loopt het intrekingsproces nu nog. Wanneer aanvragers beroep en vervolgens hoger beroep gaan aantekenen kan het intrekingsproces nog een behoorlijke tijd duren voordat het volledig is afgerond. We zullen u op de hoogte houden van de voortgang en u in meer detail informeren zodra dit mogelijk is.

Als vervolg op de uitvoering van de motie wordt door ons nu intrekingsbeleid opgesteld. Op basis van dit beleid kunnen interne richtlijnen worden opgesteld over hoe wij voortaan met het intrekken van vergunningen omgaan. Tevens geeft dit ook duidelijkheid richting aanvragers. Als leidraad hiervoor zullen we het intrekingsbeleid van een aantal andere gemeenten hanteren.

Op basis van het intrekingsbeleid gaan wij een nieuwe uitdraai maken van recent verleende vergunningen en kijken of deze op basis van het intrekingsbeleid in aanmerking komen voor intrekking. Dit betekent dat wij voortaan actief aan het werk gaan met het intrekken van vergunningen die niet meer passen binnen gewijzigde planologische kaders en daarmee mogelijk ongewenste ontwikkelingen proberen te voorkomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink