

Vertraging van woningbouwprojecten door juridische procedures

Van oorzaak naar oplossing





Colofon

Uitgave

NEPROM

Correspondentieadres NEPROM

Postbus 620
2270 AP Voorburg
T 070 386 62 64
info@neprom.nl
neprom.nl

Voorburg, december 2023

Auteur

Nicolette Zandvliet (NEPROM)

Eindredactie

Mare Schreur (NEPROM)

Vormgeving

Margot Meijerink (NEPROM)

Fotografie

Merwede Utrecht - Boelens de Gruyter (Omslag)
Fortunapark Vlaardingen - Timpaan (Inhoudsopgave)
Ringerskwartier Alkmaar - BPD Gebiedsontwikkeling (pag. 6)
Rembrandt Park - Boelens de Gruyter (pag. 10)

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, kan voor de aanwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden auteur(s), redacteur(en) en uitgever(s) geen aansprakelijkheid.

NEPROM

NEPROM is de vereniging van project- en gebiedsontwikkelaars. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. Samen werken we aan een brede beschikbaarheid van woningen, spannen we ons in voor duurzaam ontwikkelen, werken we volgens de hoogste standaarden en bieden we vernieuwende oplossingen voor een optimale inrichting van gebieden en gebouwen in Nederland.



Voorwoord

NEPROM-leden leveren op dagelijkse basis een belangrijke bijdrage aan het ontwikkelen van een prettige, gezonde en duurzame leefomgeving voor de inwoners van Nederland. Iedereen wil een fijne plek om te leven: een plek waar je prettig kunt wonen. Helaas is een (t)huis tegenwoordig niet meer voor iedereen vanzelfsprekend, laat staan een zekerheid. Je zult de voorbeelden en verhalen over de positie van de woningzoekende herkennen uit je eigen of naaste omgeving.

NEPROM-leden willen graag een bijdrage leveren aan de oplossing voor het woningtekort. In voorbereiding op dit document hebben wij informatie opgehaald bij onze leden. Als één van de belangrijkste oorzaken van de huidige verslechterende situatie op de woningmarkt, wordt de vertraging door juridische procedures genoemd. Met deze publicatie willen wij een belangrijke impuls geven aan de discussie hierover. En concrete handvatten meegeven om toe te passen bij lopende en nieuwe projecten. Ons doel is dit onderwerp ook in de toekomst van regelmatige aandacht te blijven voorzien. Zodat in de maatschappij een manier van denken en doen verankerd raakt waarbij de woningzoekende centraal staat.

Phillip Smits (algemeen directeur Blauwhoed en bestuurslid NEPROM) en Jan Fokkema (directeur NEPROM)

Inhoud

1.1	Introductie	5
1.2	Leeswijzer	
1.3	NEPROM standpunt	

Deel I - Oorzaken	7
--------------------------	---

2.1	Beeld vooraf	
2.2	Vertrouwen	
2.3	Communicatie	
2.4	Autonome stakeholders	
2.5	Verhouding publiek-privaat	
2.6	Juridische onvolkomenheden	
2.7	Gemiste herstelkansen	
2.8	Gebrek vaan capaciteit	
2.9	Complexiteit	
2.10	Van vertraging komt vertraging	

Deel II - Oplossingen	9
------------------------------	---

3.1	Beeld vooraf	
3.2	Participatie	
3.3	Werk goed samen	
3.4	Vlot procederen	
3.5	Cultuuromslag	
3.6	Capaciteit uitbreiden	
3.7	Wet versterking regie volkshuisvesting	

Tot slot

Deel III - Bijlagen	10
----------------------------	----

Casus I	
Casus II	
Resultaten enquête	

1.1 Introductie

De aanleiding voor deze publicatie is het grote woningtekort in Nederland. Een - ongelukkige en haast explosieve- samenloop van omstandigheden heeft dit tekort veroorzaakt en snel op doen lopen. Deels heeft dat te maken met economische factoren en marktomstandigheden. Ook sociaal-geografische en geopolitieke oorzaken spelen een rol. Processen om tot de uitvoering van een project te komen duren bovendien lang. Daar gaat deze publicatie niet over. Deze publicatie behandelt de vertraging van woningbouwprojecten door juridische procedures. De periode waarbinnen gemeenten bezwaarprocedures afdoen, wisselt sterk. De beslistermijn van twee keer zes weken (bij een reguliere procedure), wordt zelden gehaald. Beroepsprocedures tegen een omgevingsvergunning bij de rechtbank kunnen al gauw tot een jaar duren [1]. En de gemiddelde doorlooptijd van (hoger) beroepsprocedures bij de Raad van State bedroeg 46 weken in 2022 [2]. Gemiddeld werd een langere doorlooptijd ervaren door respondenten van een door NEPROM onder haar leden gehouden enquête [3]. Projecten kunnen door bezwaar- en beroepsprocedures wel drie jaar of langer stagneren. Dat is (te) lang.

In de NEPROM-publicatie 'Terugdringen onnodige vertraging woningbouw door bezwaar-en beroepsprocedures' heeft NEPROM een aantal voorstellen gedaan om juridische procedures te versnellen. De inhoud van het rapport is onverminderd actueel. Deze rapportage kan als een follow-up gezien worden.

1.2 Leeswijzer

Deze publicatie is bedoeld voor projectontwikkelaars, gemeenten en andere betrokkenen bij het woningbouwproces. We geven in dit document een achtergrondschets en omschrijving van de huidige situatie rondom bezwaar- en beroepsprocedures. We gaan in op de oorzaken van, en oplossingen voor vertraging van woningbouwprojecten door juridische procedures.

Eerst komt het NEPROM-standpunt over het onderwerp aan bod. Puur om de achtergrond van de huidige problematiek te schetsen en aan te geven waar de vereniging voor staat.

In Deel I van deze publicatie bespreken we vervolgens de oorzaken van de procedures en de lange doorlooptijden. Waarom worden er steeds meer procedures gestart en worden zij steeds complexer? Daarbij komt een kleurrijk palet met diverse onderwerpen aan bod. Zo gaan we in op onderwerpen als communicatie en juridische onvolkomenheden.

In Deel II gaan we vervolgens in op (mogelijke) oplossingen. Onderwerpen als participatie en vlot procederen worden daar besproken. En we gaan in op het concept van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Deel III vormen de bijlagen. In de bijlagen is een aantal casussen uitgewerkt, zodat de lezer een goed beeld krijgt van waar initiatiefnemers in de praktijk tegenaan lopen. En de uitslagen van een enquête, die onder de NEPROM-leden gehouden is, zijn ook bijgevoegd.

[1] www.rechtspraak.nl

[2] Jaarverslag Raad van State

[3] Zie bijlagen. 35,71% > 18 maanden en 35,71% 13-15 maanden

1.3 NEPROM-standpunt

NEPROM vindt dat het algemeen belang van voldoende woningbouw meer en de hoogste prioriteit dient te krijgen. Op macroniveau zijn namelijk veel extra woningen nodig. Daarom liggen de gezamenlijke ambities van de Rijksoverheid en de markt hoog. Het huidige woningtekort heeft bovendien grote en niet te onderschatten effecten op mensen. Zo worden grote levensbeslissingen uitgesteld door velen. Belangrijke gebeurtenissen als bijvoorbeeld een echtscheiding of een nieuwe baan kunnen namelijk niet (goed) opgevangen worden.

Kopers van een nieuwbouwwoning die hun contract met voorwaarden uiteindelijk niet definitief tot stand zien komen, komen financieel in de knel. Lopende bezwaar- en beroepsprocedures zorgen ervoor dat afgesproken termijnen niet gehaald worden. Omgevingsvergunningen worden niet op tijd onherroepelijk. Hypotheekoffertes kunnen dan niet of alleen tegen relatief hoge maandelijkse kosten en voor een korte periode verlengd worden. Kosten voor het hypotheekadvies en de taxatie van de huidige woning zijn dan vaak al gemaakt.

Bovendien zijn meestal hoge boetes verschuldigd als de geaccepteerde hypotheekofferte uiteindelijk niet definitief doorgaat. Ondertussen wijzigt de persoonlijke situatie van de kopers. Ze raken hun baan kwijt of vinden een nieuwe. Of ze krijgen gezinsuitbreiding dan wel stellen het krijgen van kinderen uit.

Juridische procedures veroorzaken zo veel onzekerheid. Niet alleen bij initiatiefnemers en woningzoekenden maar ook voor omwonenden is het belangrijk dat zij sneller duidelijkheid krijgen. NEPROM wil daarom dat deze situatie verandert. Puur omdat de balans zoek geraakt is tussen bescherming van de bestaande belangen enerzijds en die van de woningzoekende anderzijds. Uit bijlage 3 bij deze publicatie blijkt dat het om een aanzienlijk aantal woningen gaat waarvan de bouw vertraging oploopt [4].



[4] Zie bijlagen. In totaal ging het bij de 15 bedrijven om circa 8208 woningen.

Deel I - Oorzaken

2.1 Beeld vooraf

NEPROM is de afgelopen periode zeer actief geweest op dit onderwerp. Het leeft bij de aangesloten bedrijven. Veel leden hebben de vorige jaren vaak meerdere casussen aangedragen waarin vertraging van woningbouwprojecten door bezwaar- en beroepsprocedures aan de orde was. Ook is kennis genomen van de onderliggende openbare uitspraken; als die inmiddels zijn gedaan. Dit leverde een breed scala aan diverse projecten en voorbeelden op van vertraging van woningbouwprojecten door juridische procedures. De oorzaken zijn verschillend en kunnen per project wisselen en stapelen. Hieronder werken wij de negen meest in oog springende aandachtspunten uit; in een willekeurige volgorde. Het is geen ranking van meest voorkomende of meest belangrijke oorzaken.

2.2 Vertrouwen

Vertrouwen komt te voet en gaat te paard, luidt een bekend gezegde. Dat spreekwoord gaat ook op bij het ontplooiën van nieuwe initiatieven. Het vertrouwen van omwonenden in gemeenten en initiatiefnemers blijkt soms gering. Dat kan verschillende oorzaken hebben en is niet perse aan één partij te wijten. Vaak voelen omwonenden zich overvallen door de voorgenomen verandering in hun omgeving of er spelen nog issues uit het verleden. Soms zijn de intenties minder goed en is men erop uit het project te traineren of een vergoeding te krijgen.

2.3 Communicatie

De communicatie tussen gemeenten, initiatiefnemers en omwonenden verloopt niet altijd goed. Het is niet altijd duidelijk waar het precies mis gaat en waarom de dynamiek niet goed is. Over het algemeen gaat het om een verkeerde wisselwerking tussen betrokken partijen die vaak lastig om te keren blijkt.

2.4 Autonome stakeholders

Burgers zijn mondiger en weten de weg naar de juiste instanties en de inhoudelijke achtergrond beter te vinden dan vroeger. Daarin is een belangrijke ontwikkeling gemaakt door de jaren heen. Deze vorm van emancipatie is maatschappelijk gezien goed. Wel leidt het tot meer procedures die niet altijd even opportuun en vaak niet vanuit gemeenschappelijke motieven ingestoken zijn.

Daarnaast tonen ook steeds meer verenigingen en stichtingen met een specifieke doelstelling meer interesse in en betrokkenheid bij bouwprojecten. Dat kunnen bijvoorbeeld wijkverenigingen van bewoners of natuur- en milieuorganisaties zijn. NEPROM-leden zien deze oorzaak als belangrijkste reden voor vertraging door procedures [5].

[5] Zie bijlagen. 87,50 % (van 300 %)

2.5 Verhouding publiek-privaat

Per gemeente en project kan de rol- en taakopvatting van betrokken publieke en private partijen verschillen. De ene keer zijn partijen meer rolvast dan een andere keer. Het streven naar een goede samenwerking hoort het uitgangspunt van iedere gebiedsontwikkeling te zijn. Dat streven sluit ook aan op de statutaire doelstelling van NEPROM.

2.6 Juridische onvolkomenheden

Gebiedsontwikkeling is mensenwerk en overall worden fouten gemaakt. Toch leiden onduidelijke regels in bestemmingplannen of voorwaarden in omgevingsvergunningen tot juridische procedures. Of de juiste onderbouwing ontbreekt. En soms worden juridisch benodigde stappen in het proces ten onrechte niet uitgevoerd of niet volgens de regels der kunst.

2.7 Gemiste herstelkansen

Vaak zijn die juridische onvolkomenheden te herstellen. Toch gebeurt dat niet of pas tijdens de procedure bij de Raad van State; als die daartoe gelegenheid biedt. Dat levert veel onnodig tijdsverlies op.

2.8 Gebrek aan capaciteit

Zowel bij gemeenten, de rechterlijke macht als private ondernemingen is sprake van een groot personeelstekort. Benodigde onderzoeken kunnen niet op redelijke termijn uitgevoerd worden en nieuwe zaken kunnen niet altijd gelijk in behandeling genomen worden.

Gebrek aan capaciteit bij gemeenten en de rechterlijke macht komt naar aanleiding van een door de NEPROM onder haar leden gehouden enquête prominent naar voren als door hen veel genoemde oorzaak van vertraging door juridische procedures [6].

2.9 Complexiteit

De woningbouwpuzzel is steeds lastiger te leggen. Het (vaak binnenstedelijke) speelveld is onoverzichtelijk en complex. Dat heeft te maken met veel, steeds wisselende en een stapeling van regels. Alle mogelijke sectorale aspecten en bijbehorende argumenten speelden een rol in de zaken die we voorbij hebben zien komen. Van stikstof, geluid tot parkeren etc.

2.10 Van vertraging komt vertraging

Terwijl projecten door juridische procedures stil liggen, verandert de wereld om ons heen heel snel. Bouwkosten en rentes stijgen, de marktvraag verandert en ook de wetgever zit ondertussen niet stil. Dit betekent dat gemaakte afspraken tijdens het proces één of soms meerdere malen herijkt moeten worden om tot een succesvolle realisatie te komen; als dat (nog) mogelijk is. Soms verlies je afnemers of leveranciers.

[6] Zie bijlagen. 75% (van 300%)

Deel II - Oplossingen

3.1 Beeld vooraf

In het bovenstaande zijn voldoende aanknopingspunten te vinden voor de positieve bijdrage die projectontwikkelaars en anderen kunnen leveren aan het versnellen van juridische procedures over woningbouwprojecten. Het is zaak daar samen werk van te maken.

3.2 Participatie

Een goed participatieproces is altijd belangrijk geweest; om draagvlak te creëren voor een initiatief. Onder de Omgevingswet speelt betrokkenheid van de omgeving tijdens de totstandkoming van en besluitvorming over het project een nog belangrijkere rol. Raadpleeg hiervoor de [NEPROM-publicatie over de Omgevingswet](#).

Participatie is geen vloek en geen zegen. Participatie voorkomt bezwaar- en beroepsprocedures niet. Het is wel een manier om in contact te komen en blijven met de omgeving en de plannen te verbeteren of aan te passen.

3.3 Werk goed samen

Het is raadzaam voor een initiatiefnemer om goed mee te denken over het bestemmings-/omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Of voor zover mogelijk delen zelf aan te leveren of taken zelf uit te voeren. Dat gebeurt in de praktijk ook. Het wordt door initiatiefnemers als prettig ervaren als daar ruimte voor is, bij een gemeente.

3.4 Vlot procederen

Zorg dat de benodigde onderzoeken en stukken tijdig opgesteld en aangeleverd worden, regel tijdig een herstelbesluit als dat nodig is en zie erop toe dat de andere partijen in de procedure dat ook doen.

3.5 Cultuuromslag

Onder de huidige (markt)omstandigheden is het belangrijk dat zowel de publieke als de private sector met hetzelfde gevoel van urgentie aan de slag gaan; in het belang van het concrete woningbouwproject. En daar samen daadkrachtig achter gaan staan. Vul elkaar aan daar waar dat nodig is.

3.6 Capaciteit uitbreiden

Het blijft met name in de publieke sector belangrijk in te zetten op een actief en wervend personeelsbeleid en om daarvoor extra middelen in te zetten. Op dit punt zitten partijen niet stil en gebeurt er veel. Daarmee is het probleem nog niet gelijk opgelost.

3.7 Wet versterking regie volkshuisvesting

Bezwaar- en beroepsprocedures zijn een steeds grotere bron van onzekerheid en vertraging; voor zowel initiatiefnemers, woningzoekenden als omwonenden. In de praktijk gaat het vaak om bezwaren tegen een omgevingsvergunning die ter gelegenheid van een inmiddels onherroepelijk bestemmingsplan al definitief afgedaan zijn. Het instellen van een rechtsmiddel is dan weinig kansrijk. De woningzoekende ervaart de negatieve gevolgen.

Na de bezwaarfase kunnen partijen nu in beroep bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Raad van State. Voorstel in de Wet versterking regie volkshuisvesting is in dit soort -nader te bepalen- gevallen na de procedure bij de gemeente, alleen direct de gang naar de hoogste algemene bestuursrechter mogelijk te houden. Dat scheelt gemiddeld al gauw een jaar. Zo wordt met het voorstel belangrijke tijdswinst behaald. Vanwege de grote woningbouwopgave waar we voor staan, is het belangrijk dat dit voorstel aangenomen wordt. Op het moment van het schrijven van deze tekst ligt het voorstel voor advies bij de Raad van State en is het kabinet demissionair. Het is dus nog onduidelijk of en hoe de behandeling van het voorstel gaat (ver)lopen.

Tot slot

Met deze inventarisatie hoopt NEPROM een aanzet gegeven te hebben voor een breed en inhoudelijk maatschappelijk debat over de lengte en vertraging van woningbouwprojecten door bezwaar- en beroepsberoepsprocedures. Voor suggesties van anderen staan wij daarom zeker open. Neem daarover gerust contact met ons op.

Deel III - Bijlagen

Als achtergrondinformatie zijn in de bijlagen nog twee casussen en de uitslagen van de NEPROM-enquête toegevoegd.

- Casus I
- Casus II
- Uitslagen enquête



Casus I

Op een binnenstedelijke locatie in een bestaande woonwijk in één van de grootste steden van Nederland wenst de ontwikkelaar een verouderd kantoorgebouw duurzaam te transformeren naar een woningbouwproject. Na realisatie omvat het woningbouwproject circa 200 relatief ruime woonappartementen, meerdere eengezinswoningen, een commerciële plint, parkeerplaatsen en een collectieve fietsenstalling. Het project kent een programma van 30% sociale en 70% vrije sector woningen en is door een bekende lokale architect ontworpen. De omgevingsvergunning is eind 2019 door ontwikkelaar ingediend en na een moeizaam vergunningstraject in Q3 van 2021 – bijna twee jaar na de indiening – uiteindelijk verleend. Een gerenommeerd belegger en aannemer waren geïnteresseerd en na afronding van de contractvorming had de realisatie van het project kunnen aanvangen. Een maand na de vergunningverlening volgde echter het bezwaar van een lokale stichting waardoor de ontwikkelaar gedwongen is het project tot op heden (medio 2023) in de ijskast te zetten.

Bezwaar als pressiemiddel tegen toekomstige gebiedsontwikkelingen

Al direct na aankoop van het verouderde kantoorgebouw heeft de ontwikkelaar contact gezocht met de lokale buurtstichting. De betreffende stichting heeft ten doel de verbetering van het woon- en leefmilieu van de bewoners de wijk. De stichting laat weten moeite te hebben met de toevoeging van woningen aan de wijk aangezien haar inziens het voorzieningsniveau in de wijk te laag is. Ontwikkelaar gaat vervolgens een uitgebreid participatietraject aan met de stichting, waarbij in een dialoog verkend werd of de wensen van de stichting gedeeltelijk vervuld konden worden in het project van de ontwikkelaar. Ideeën van de stichting werden door de ontwikkelaar onderzocht en uitgewerkt. De stichting bleef helaas bij haar onrealistische stelling dat het geheel aan door haar gewenste voorzieningen in één keer opgelost zou moeten worden in het project van de ontwikkelaar. Desondanks verloopt het participatietraject goed. Na afloop gebruikt de stichting het bij dit project doorlopen participatietraject zelfs als voorbeeld bij andere ontwikkelaars om aan te geven waar participatie aan zou moeten voldoen.

Helaas maakt de stichting alsnog bezwaar nadat de omgevingsvergunning is verleend. Meerdere malen geeft de stichting bij de ontwikkelaar aan dat het hen niet gaat om het desbetreffende project, maar dat dat hun bezwaar tegen de omgevingsvergunning wordt ingezet om een vuist te maken richting de gemeente. Het overkoepelende doel van de stichting is namelijk om de gemeente te dwingen het voorzieningsniveau in de wijk op peil te brengen met de wensen van de stichting, vooruitlopend op een aantal nabije grote gebiedsontwikkelingen.

Ondertussen blijft de ontwikkelaar zijn best doen om aan de onderliggende bezwaren van de stichting tegemoet te komen, ook al zien veel wensen van de stichting op zaken waar alleen de gemeente zorg voor kan dragen. De ontwikkelaar biedt aan de commerciële plint in te zetten voor maatschappelijke voorzieningen en vraagt de stichting om mee te denken over de exacte invulling. Alle inspanningen blijken tevergeefs. Het bezwaar wordt niet ingetrokken.

Hoger beroep

Als de rechter begin augustus 2022 uitspraak doet, is dat duidelijk in het voordeel van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar hoopt hiermee dat de kous af is en er eindelijk gestart kan worden met de bouw om de broodnodige woningen toe te voegen aan de desbetreffende stad. De uitspraak leest namelijk als volgt:

“Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau doorslaggevend of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. Alleen een mogelijke ontwrichting ten aanzien van deze eerste levensbehoeften wordt ruimtelijk relevant geacht. De aantasting van liet voorzieningenniveau van andere behoeften is op zichzelf geen reden om planologische medewerking aan een besluit te weigeren.”

Helaas gaat de stichting in hoger beroep. De Raad van State laat vervolgens weten flinke wachttijden te hebben door de gevolgen van corona en personeelstekorten. De zaak valt gelukkig onder de Crisis- en Herstelwet, waardoor er wordt getracht binnen drie maanden een zitting te hebben. Die drie maanden werden er dertien. De zaak staat gepland op 15 september 2023. Bijna vier jaar na het verlenen van de vergunning.

Maatschappelijke gevolgen

Vier jaar geleden zag de wereld er compleet anders uit. De woningnood is alleen maar toegenomen, tegelijkertijd zijn de bouwkosten en rentes enorm gestegen en is het steeds lastiger om een aannemer te vinden. In de afgelopen vier jaar heeft de ontwikkelaar twee beleggers zien gaan, die het project niet aandurfdren vanwege de onduidelijkheden rondom de juridische procedure. Daarnaast is de ontwikkelaar belast geweest met het beheer en de beveiliging van een deels gesloopt gebouw, inclusief alle bijkomende financieringslasten. De kosten zijn daardoor volledig uit de hand gelopen waardoor een haalbare businesscase niet meer tot de mogelijkheden behoort. De problemen voor de ontwikkelaar zijn door de duur van de procedure groot, die voor de maatschappij en de desbetreffende stad nog groter. We hebben in Nederland te maken met een ongekennde woningcrisis en een regering die torenhoge ambities heeft om die tegen te gaan. Tegelijkertijd zien we de dat de bouw (vooral in de grote steden) juist stagneert, door hogere kosten en een onzekere markt. De woningzoekende is er met name de dupe van dat de projecten, die wel in de startblokken staan, onnodig worden vertraagd door slepende juridische procedures [1].

[1] Lees [hier](#) hoe de rechtszaak afgelopen is.

Casus II

Projectontwikkelaar heeft medio 2019 een tender gewonnen om circa 270 appartementen (huur/zorg/koop) te realiseren, in combinatie met een winkelcentrum. Hier is een bezwaar op gekomen van een mede-inschrijver, dit bezwaar is eind 2019 ongegrond verklaard.

Na definitieve gunning was de planning om in 2020 de bestemmingsplan procedure te doorlopen en aansluitend de omgevingsvergunning aan te vragen om vervolgens medio 2021 te starten met de bouwwerkzaamheden.

De werkzaamheden m.b.t. het bestemmingsplan zijn begin 2020 opgestart met het doel om deze medio 2020 in te dienen om in het eerste kwartaal van 2021 een onherroepelijk bestemmingsplan te hebben.

Naast het bestemmingsplan is er begin 2020 door de projectontwikkelaar ook een aanvang gemaakt met het verder uitwerken van het ontwerp met als doel om eind 2020 de omgevingsvergunning in te kunnen dienen, zodat deze ook in het eerste kwartaal van 2021 onherroepelijk zou zijn.

De gemeente had een voorkeur voor een koppeling tussen een bestaande parkeergarage en een nieuw te realiseren parkeergarage waarbij toestemming benodigd was van alle eigenaren van de bestaande parkeergarage. Dit overleg heeft middels een participatietraject anderhalf jaar gelopen met als uitkomst dat de koppeling er niet komt. Hierdoor is de indiening van het bestemmingsplan met een jaar vertraagd.

Het bestemmingsplan is als gevolg van bovengenoemde vertraging uiteindelijk Q1 2022 vastgesteld in de gemeenteraad. Op dit bestemmingsplan zijn meerdere zienswijzen binnengekomen:

- van winkeliers/eigenaren van het naastliggende winkelcentrum over o.a. de parkeerbalans.
- van zes omwonenden over beperking van het uitzicht, minder zon en meer last van wind.

Deze bezwaren zijn door de gemeente afgewezen waarna de bezwaarmakers in het tweede kwartaal van 2022 hoger beroep hebben aangetekend bij de Raad van State. Hierbij hebben ze ook gebruik gemaakt van de wettelijke zes weken uitstel om hun beroep te kunnen onderbouwen. Inmiddels zijn we ruim een jaar verder en is het wachten nog steeds op de uitnodiging van de eerste zitting.

De omgevingsvergunning is nog niet ingediend door de projectontwikkelaar omdat de natuurvergunning/stikstof nog niet afgegeven kan worden.

De projectontwikkelaar heeft vanaf het begin berekeningen gemaakt m.b.t. de stikstofdepositie. De manier van berekenen is sindsdien twee keer aangepast door de overheid waardoor de berekeningen telkens opnieuw gemaakt moesten worden. Uit de berekeningen blijkt dat er een kleine depositie overblijft. In overleg met de provincie is gekeken of hier vrijstelling voor verleend kon worden of dat er toch een passende beoordeling moet komen om de natuurvergunning af te kunnen geven. Uiteindelijk (dit proces duurde een half jaar) gaf de provincie aan dat er een beoordeling moet komen, deze is inmiddels ingediend maar tot op heden geeft de provincie geen helderheid of deze beoordeling afdoende is en is de provincie al meerdere keren met aanvullende vragen gekomen.

Daarnaast is het risico erg groot dat ook op deze vergunning nog een bezwaar wordt ingediend bij de rechtbank waardoor het project nog veel verder gaat vertragen.

Door de vertraging is de financiële haalbaarheid inmiddels flink onder druk komen te staan. De projectontwikkelaar had in 2020 al meerdere intentieovereenkomsten gesloten met beleggers, zorgpartijen en corporaties om met name betaalbare woningen te realiseren.

In het eerste kwartaal van 2022 begonnen de bouwkosten significant te stijgen en in de loop van 2022 begon de rente te stijgen waardoor afnemers zich gedwongen zagen om hun biedingen te verlagen. Deze combinatie van factoren zette de haalbaarheid al erg onder druk.

Vanaf begin 2023 zijn tevens de taxatiewaarden aan het dalen waardoor de afnemers hun biedingen nogmaals hebben verlaagd. Hierdoor heeft de projectontwikkelaar geen haalbaar plan meer en worden de circa 270 (grotendeels betaalbare) woningen voorlopig niet gebouwd (ook niet als de vergunning in 2023 alsnog verleend zou worden).

Vragenlijst over het versnellen van bezwaar- en beroepsprocedures

NEPROM voorziet het onderwerp 'het versnellen van bezwaar- en beroepsprocedures' de komende tijd prominent van aandacht. NEPROM vindt het namelijk belangrijk de positie van de woningzoekende te versterken, door vertraging als gevolg van juridische procedures te voorkomen. Daarbij hebben we jouw input nodig zodat we over de juiste achtergrondinformatie beschikken voor de te nemen vervolgstappen. De uitkomsten van deze enquête zullen we daarbij gebruiken; in veralgemeniseerde en geanonimiseerde vorm.

We verzoeken je daarom de laatste vijf door de gemeenteraad en langer dan zes weken geleden **vastgestelde** bestemmingsplannen (of gecoördineerde besluiten) voor jouw projecten erbij te pakken.

En de laatste vijf en langer dan zes weken geleden door het bevoegd gezag voor jouw projecten **verleende** omgevingsvergunningen (reguliere procedure) erbij te zoeken. En daarover de onderstaande vragen te beantwoorden. Dit is om meer inzicht te krijgen in doorlooptijden en de aard en omvang van de problemen die spelen.

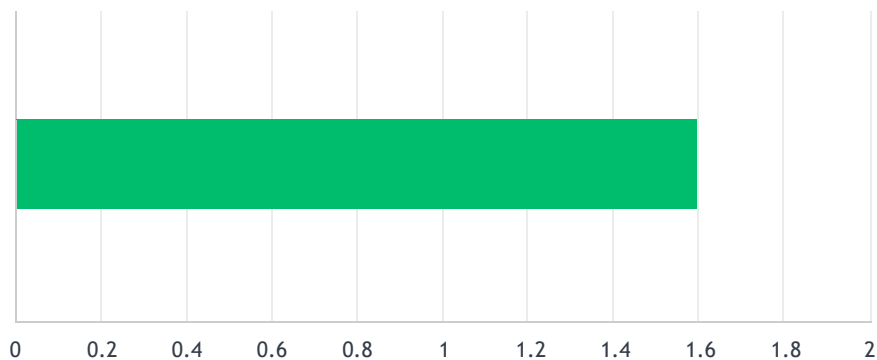
1. Hoe vaak is er m.b.t. de vijf vastgestelde bestemmingsplannen/gecoördineerde besluiten beroep bij de Raad van State ingesteld tegen een bestemmingsplan of een gecoördineerd besluit?

Beantwoord: 18 Overgeslagen: 0



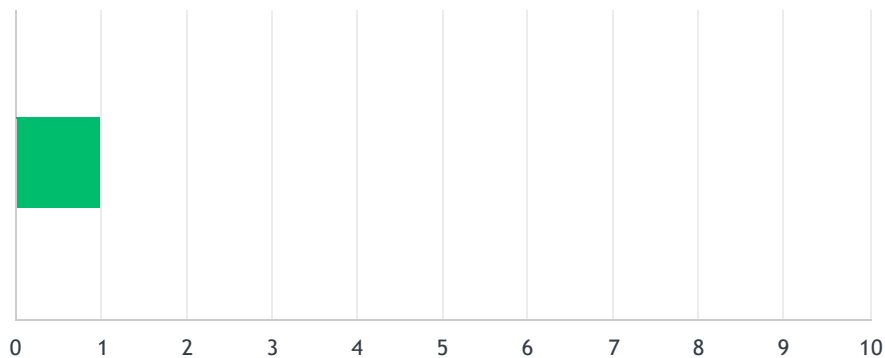
2. Hoe vaak is er bezwaar gemaakt bij de gemeente tegen de vijf afgegeven omgevingsvergunningen ?

Beantwoord: 17 Overgeslagen: 1



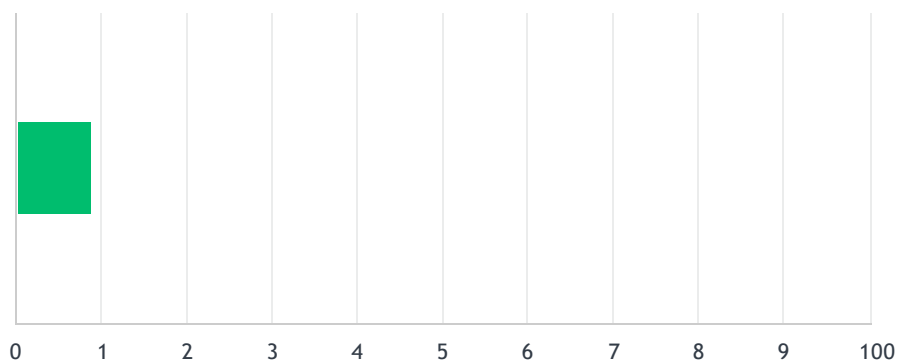
3a. Hoe vaak is er beroep bij de Rechtbank ingesteld tegen de vijf afgegeven omgevingsvergunningen?

Beantwoord: 17 Overgeslagen: 1



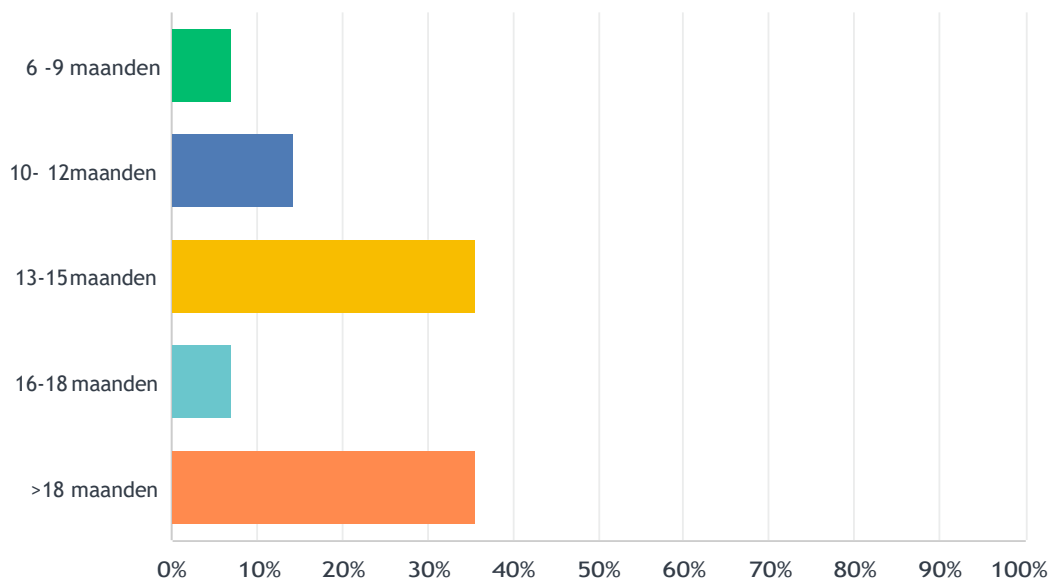
4a. Hoe vaak is er hoger beroep bij de Raad van State ingesteld tegen de vijf afgegeven omgevingsvergunningen?

Beantwoord: 17 Overgeslagen: 1



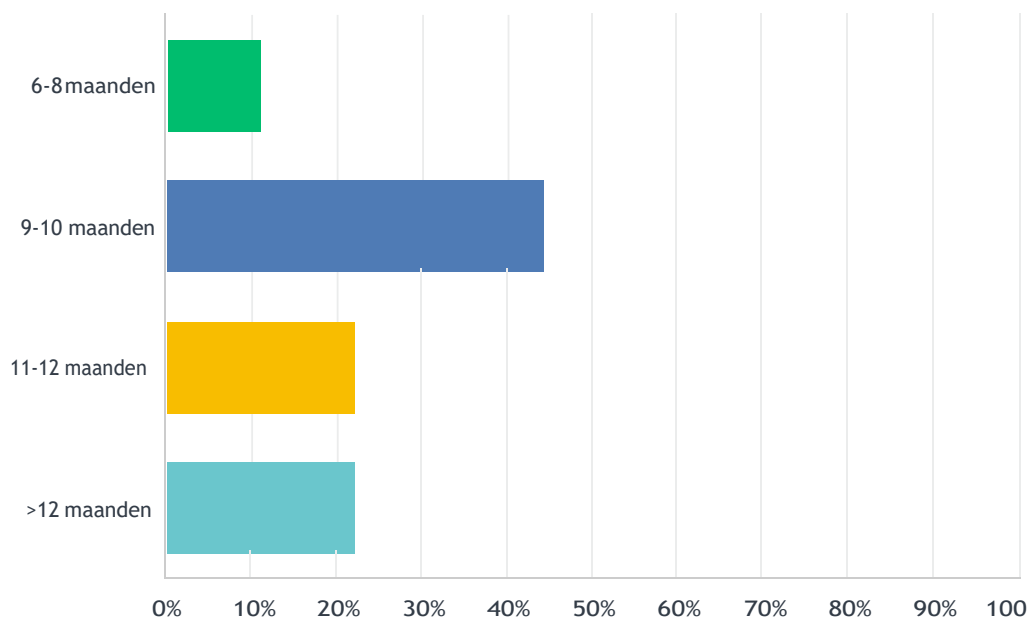
5. Hoe lang duurde een inmiddels afgeronde procedure bij de Raad van state gemiddeld?

Beantwoord: 14 Overgeslagen: 4



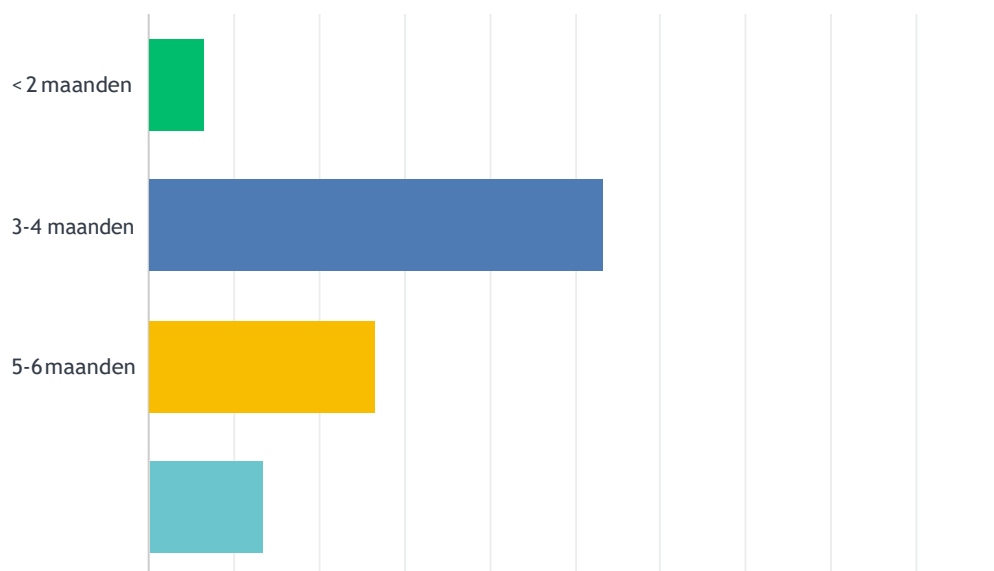
6. Hoe lang duurde een inmiddels afgeronde procedure bij de Rechtbank gemiddeld?

Beantwoord: 9 Overgeslagen: 9



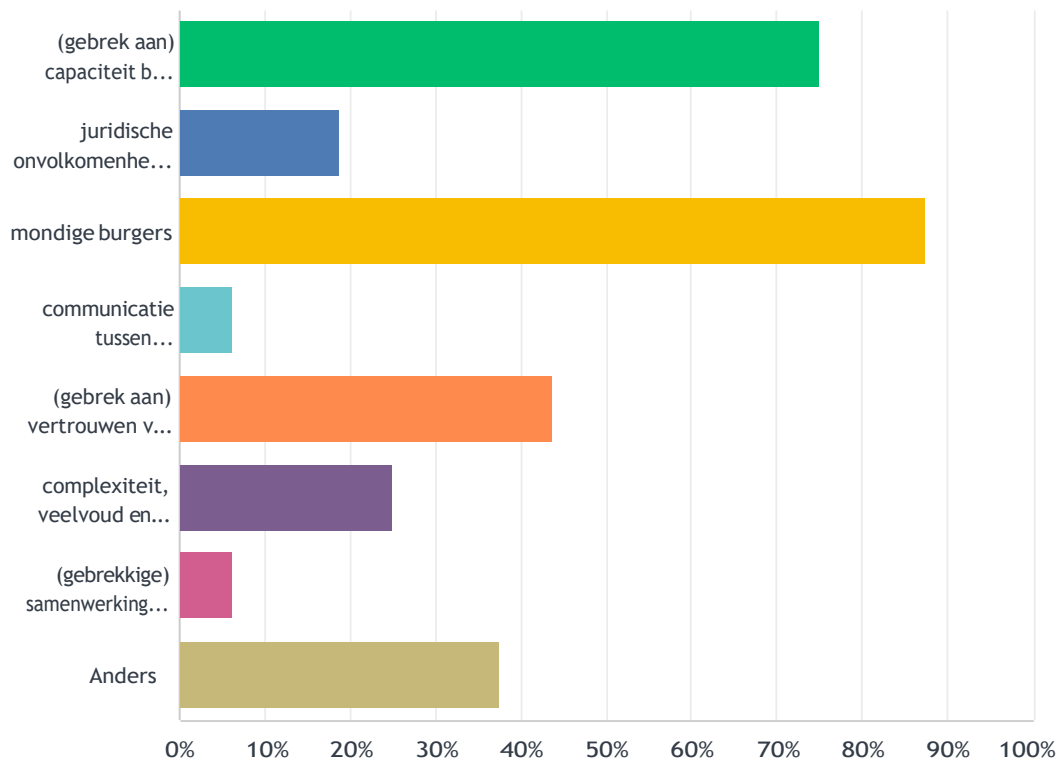
7. Hoe lang duurde een inmiddels afgeronde bezwaarprocedure bij een gemeente gemiddeld?

Beantwoord: 15 Overgeslagen: 3



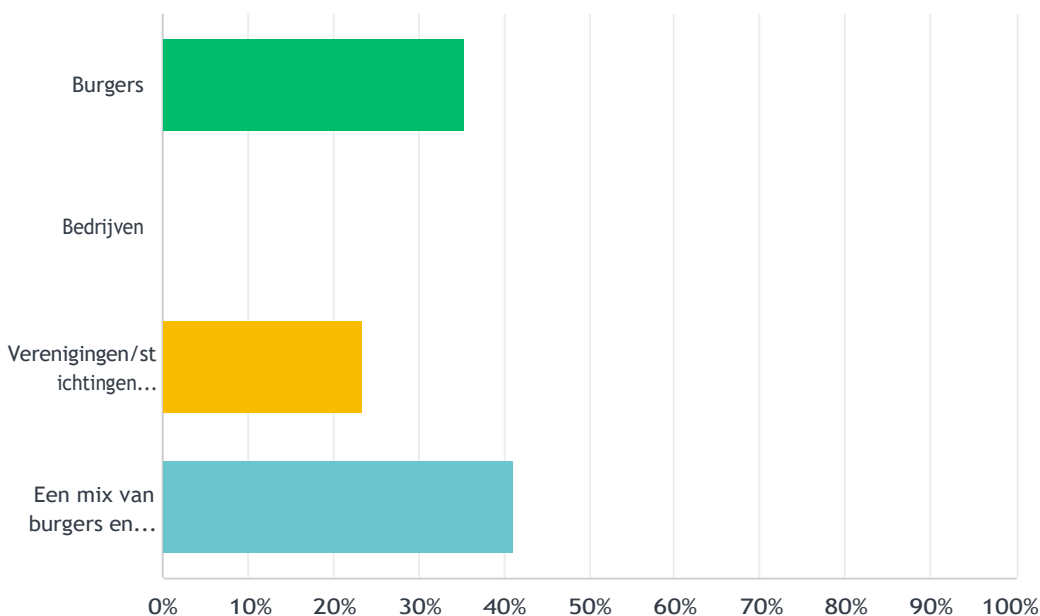
8. Wat zijn de belangrijkste oorzaken van de procedures en wat bepaalt de doorlooptijden? Maximaal drie keuzes aanvinken.

Beantwoord: 16 Overgeslagen: 2



9. Wie tref je het meest als opponent in juridische procedures?

Beantwoord: 17 Overgeslagen: 1



10. Om hoeveel woningen ging het in de hierboven bedoelde gevallen?

Beantwoord: 15 Overgeslagen: 3

#	REACTIES	DATE
1	950	11/13/2023 8:44 AM
2	circa 750	11/10/2023 3:54 PM
3	30	11/10/2023 1:51 PM
4	300	11/8/2023 9:34 AM
5	54	11/8/2023 9:34 AM
7	1450	11/7/2023 12:44 PM
8	886	11/6/2023 9:23 PM
9	700	11/6/2023 5:52 PM
10	400	11/6/2023 3:20 PM
11	85	11/3/2023 9:01 PM
12	165	10/23/2023 9:53 PM
13	150	10/23/2023 8:55 PM
14	68	10/23/2023 1:12 PM
15	1500	10/19/2023 10:36 PM

10/23/2023 9:53 PM

6 nvt

10/19/2023 10:36 PM
