

**STICHTING TOT BEHOUD GOED WOON- EN LEEFOMGEVING
IN DE COMPONISTEN BUURT HEEMSTEDE**

Van: Stichting tot behoud goed woon- en leefomgeving in de componisten buurt Heemstede,
hierna te noemen "de stichting"

Aan: College van burgemeesters en wethouders
Postbus 352
2100 AJ Heemstede



26 mrt 2024 / 001001

c.c. griffier gemeenteraad t.a.v. gemeenteraadfracties

Heemstede 24 maart 2024

**Betreft: Bezwaar tegen verlening van een tijdelijke omgevingsvergunning aan het COA
inzake woning Heemsteedse Dreef 156 – zaaknummer 1221004**

Geacht college,

De stichting tekent hierbij bezwaar aan tegen het besluit van het college B&W d.d. 13 feb 2023 om een (tijdelijke) omgevingsvergunning te verlenen aan het COA voor "het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van woning Heemsteedse Dreef 156 als een tijdelijke opvang locatie voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen [amv-ers] voor de duur van vijf jaar na ingebruikname".

De stichting heeft op 15 januari 2024 haar zienswijze gegeven op het voorgenomen collegebesluit. De stichting voert als procedureel bezwaar aan dat het college ten onrechte de zienswijze niet volledig inhoudelijk en puntsgewijze heeft behandeld, en ongegrond heeft verklaard zónder deugdelijk motivering te leveren¹.

Het moet het college voldoende duidelijk zijn geweest dat de zienswijze het karakter had én heeft van een "bezwaar" tegen verlening van onderhavige omgevingsvergunning, met daaraan verbonden de opschortende eis als gesteld in de zienswijze onder hoofdstuk "conclusies". Gezien het bezwarend karakter had het college de stichting in de gelegenheid moeten stellen te worden gehoord (art 7:2 Awb), maar heeft dat ten onrechte niet gedaan.

Onderstaande bezwaargronden zijn in essentie een herhaling van die welke eerder zijn genoemd in genoemde zienswijze:-

1. De gemeente is 'juridisch eigenaar' van woning H'dreef 156 ["de woning"] en voornemens om deze te verhuren aan het COA voor gebruik als AZC voor tijdelijk opvang van amv-ers;
2. Daarmee is sprake van een huurverhouding tussen de partijen, waarbij het COA een publiekrechtelijk zelfstandig bestuursorgaan is;
3. Wanneer het besluit omgevingsvergunning onherroepelijk wordt, alsdan dient het COA [huurder] zorg te dragen dat het door haar te huren object voldoet aan alle eisen die aan het beoogde gebruik voor huisvesting van amv-ers mag worden gesteld;

¹ gemeente reactie d.d. 13 feb 2023 op zienswijze Stichting Behoud Leefomgeving Componistenbuurt

4. De gemeente is als eigenaar van de woning wettelijk verplicht om deze te verduurzamen van energielabel F tot energielabel A+++, en het geschikt moment is nu daar om hier uitvoering aan te geven;
5. Deze verplichting bestaat onverminderd - ook indien de woning niet door haar [de gemeente] zou worden verhuurd [aan het COA];
6. De exploitatie van de woning als AZC vraagt om grootschalige bouwkundig en brandveilige aanpassingen in de binnenschil van de woning – waaronder een herindeling en herinrichting van de binnenruimtes;
7. Het COA heeft aangegeven over de expertise en ervaring te beschikken om zowel de verduurzaming als de noodzakelijk bouwkundige aanpassingen [binnenschil] zelfstandig te plannen en doen laten uitvoeren onder bestaande raamovereenkomsten met vaste aannemers;
8. Op grond hiervan heeft het college besloten om de opdracht voor zowel de realisatie van de verduurzaming alsmede de noodzakelijke bouwkundige aanpassingen binnenschil - te verstrekken aan het COA middels enkelvoudige onderhandse aanbesteding;
9. Partijen zijn overeengekomen dat de kosten voor verduurzaming voor rekening komen van de gemeente [eigenaar/verhuurder], terwijl de kosten voor noodzakelijke bouwkundige aanpassingen binnenschil [en verbandhoudend met de voorgenomen exploitatie als AZC] voor rekening komen van het COA [huurder];
10. De kosten van verduurzaming zijn door het college begroot op ca. € 120,000² {naar de mening van de stichting totaal onrealistisch}. Het college zegt zich te hebben gebaseerd op de kostenraming van het COA [huurder], waar naar haar eigen zeggen de expertise ligt;
11. De gemeente als aanbestedende dienst heeft hierbij verzuimd om een [wettelijk vereiste] deugdelijke onderbouwing van de kostenraming te eisen {van het COA}. Vast staat dat het college zulk een deugdelijke onderbouwing niet heeft overlegd aan de raadscommissie en gemeenteraad ten behoeve van haar besluitvorming in deze kwestie. Het college heeft daarmee de gemeenteraad misleid en onvolledig geïnformeerd;
12. De begrote kosten blijken [niet geheel toevallig?] fractioneel lager te zijn dan de drempelwaarde [€ 150,000 in 2023]^{3 4} tot welke waarde de gemeente bevoegd is om werken “enkelvoudig onderhands” aan te besteden;
13. De stichting stelt dat hiermee het college minstens de schijn heeft gewekt van samenspanning tussen college en COA - opdat ten alle tijden moest worden voorkomen dat de gemeente de verduurzaming van de woning “meervoudig onderhands” zou moeten aanbesteden. Immers het is overduidelijk dat de kosten van verduurzaming van de woning (dakisolatie, vloerisolatie, nieuw verwarmingssysteem op basis van warmtepompen, vloerverwarming, zonnepanelen, noodzakelijke verzwarende van groepenkasten en elektriciteitsleidingen, rondom dubbelglas en mogelijk noodzakelijk nieuwe buitenkozijnen – een veelvoud bedragen van de door het college opgevoerde begrotingsbedrag [€ 120,000];
14. Derhalve is de stichting van mening dat het college handelt in strijd met de aanbestedingswet 2012 en nationale/lokale regelgeving - door dit werk “enkelvoudig onderhands” aan te besteden [en niet “meervoudig onderhands”];
15. Voorts lijkt de gemeente voorbij te zijn gegaan dat het in de praktijk onmogelijk is om [achteraf] tot een zuivere kostenverdeling te komen tussen enerzijds de kosten van verduurzaming [voor rekening van gemeente] en anderzijds de kosten van noodzakelijke bouwkundige aanpassingen [binnenschil] voor rekening van het COA. Derhalve dat de door de gemeente gekozen aanpak [op basis van raamovereenkomsten] een serieus risico vormt tot onbeheersbare budgetoverschrijdingen voor de gemeente [en haar burgers];

² Raadsinformatiebericht college vergadering 29 aug 2023 zaaknummer 1205341

³ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR673086/1>

⁴ <https://www.pianoo.nl/nl/regelgeving/drempelbedragen-europees-aanbesteden>

16. De gemeente kan zich niet erop beroepen dat sprake is van publiekrechtelijke samenwerking tussen de partijen in de zin van de wet (Wgr), immers geen van de in deze wet genoemde vormen van mogelijke publiekrechtelijke samenwerking is hier van toepassing;
17. Derhalve door de opdracht tot verduurzaming te gunnen aan het COA is niet enkel sprake van een huurverhouding tussen de partijen, maar eveneens van een ["normale"] opdrachtgever-opdrachtnemer verhouding.

CONCLUSIE

De stichting stelt zich op grond van het bovenstaande op het standpunt:-

- dat het onderhavige collegebesluit om de opdracht tot verduurzaming van woning H'dreef 156 enkelvoudig onderhands te verstrekken aan het COA [huurder] in strijd is met de aanbestedingswet 2012 en nationale/lokale regelgeving - discriminerend en eerlijke competitie tussen gekwalificeerde aannemers in de regio Heemstede uitsluit;
- dat het college de gemeenteraad [bedoeld] onvolledig en onjuist heeft geïnformeerd m.b.t. de te verwachten kosten voor verduurzaming van de woning;
- dat het college niet heeft aangetoond en gemotiveerd - noch zich heeft verzekerd van goedkeuring van de gemeenteraad - dat afwijken van de wet gerechtvaardigd is, in de gegeven omstandigheden;
- dat de door het college gekozen aanpak [kostenverdeling op basis van raamovereenkomsten] een serieus risico vormt tot onbeheersbare budget overschrijdingen voor de gemeente;
- derhalve dat verlening van de omgevingsvergunning dient te worden uitgesteld totdat het plan van aanbesteding en uitvoering [van de verduurzaming van woning H'dreef 156] is herzien, wettelijk toetsing kan weerstaan, en de instemming heeft van de gemeenteraad.

Hooachtend.

ZIENSWIJZEN

Zienswijzen		Overwegingen B&W
Op 22 december hebben wij een email ontvangen met een zienswijze van omwonende 1		
1	De termen 'vluchteling' en 'vreemdeling' worden in de ontwerp omgevingsvergunning door elkaar gebruikt. De indiener gaat er gezien eerdere communicatie en gezien de ruimtelijke onderbouwing vanuit dat 'vluchteling' wordt bedoeld en verzoekt dat consequent door te voeren in het besluit en de berichtgeving.	De afkorting AMV staat voor Alleenstaande Minderjarige Vreemdeling. Een vreemdeling is iemand die niet de Nederlandse nationaliteit bezit. Dit omvat dan (mede) mensen die asiel aanvragen en (nog) niet erkend zijn als vluchteling. Vluchtelingen zijn asielzoekers waarvan is vastgesteld dat zij in het herkomstland 'gegronde vrees hebben voor vervolging vanwege een godsdienstige of politieke overtuiging, nationaliteit, ras of het behoren tot een bepaalde sociale groep'. In dit verband is de term 'vreemdeling' correct. De omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn zodanig aangepast dat de term 'vreemdeling' consequent wordt gebezigd.
2	De indiener wijst op de geluidsbelasting van het pand. Er worden nu ruimten in gebruik genomen die voorheen niet als gebruiksruimten in gebruik waren. De bestaande gebruiksruimten zijn niet adequaat voorzien van geluidsisolatie door het toenemende verkeer. Hoewel niet noodzakelijk volgens het Bouwbesluit of Besluit bouwwerken leefomgeving geeft de indiener het college in overweging om geluidwerende maatregelen te nemen met het oog op een prettige woonomgeving voor de bewoners.	De kap wordt geheel thermisch geïsoleerd. Dat zal iets aan geluidsisolatie opleveren. Nu het op de tweede verdieping om slaapkamers gaat zal de bijdrage aan de geluidwering beperkt zijn. De gevel is voor 90% voorzien van isolatieglas. Dat zal ook iets opleveren qua geluidsisolatie. Andere "geluidwerende" isolatie wordt niet toegepast.
Op 17 januari 2024 hebben wij een schriftelijke zienwijze ontvangen van omwonenden die zich hebben verenigd in een stichting (omwonende 2).		
1	De verduurzaming wordt, in strijd met de aanbestedingswet 2012, enkelvoudig onderhands gegund aan het COA. Dit is discriminerend en sluit eerlijke competitie uit.	De stelling van de indieners dat de gemeente niet handelt conform Aanbestedingswet 2012 is onjuist. Er is sprake van een huurverhouding tussen COA en gemeente. In dit kader realiseert COA de bouwkundige en gerelateerde aanpassingen ten aanzien van het gehuurde, waaronder verduurzamingsmaatregelen. Indien het COA in dit verband overheidsopdrachten aangaat, is het aan het COA om, als aanbestedende

		<p>dienst, te handelen binnen de kaders van de hiervoor voor COA geldende wet- en regelgeving. Overigens: de financiële bijdrage van de gemeente onderschrijdt hoe dan ook ruimschoots de van toepassing zijnde (Europese) aanbestedingsgrenzen.</p>
2	<p>Het college heeft niet aangetoond (of toestemming gevraagd aan de raad) dat het afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gerechtvaardigd is.</p> <p>Het verlenen van de omgevingsvergunning moet daarom worden uitgesteld, totdat er toestemming van de raad is en/of het wettelijk juist geregeld is.</p>	<p>Het gaat hier om een collegebevoegdheid. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet vereist. Overigens is de raad wel betrokken bij de locatiekeuze.</p> <p>Dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening is uitgebreid onderbouwd in de van de omgevingsvergunning deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>Het gaat hier om een omgevingsvergunning die verleend wordt met toepassing van zogenoemde reguliere procedure. De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan hier met toepassing van de reguliere procedure worden verleend, omdat de afwijking van het bestemmingsplan behoort tot een categorie van bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.</p> <p>In artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Volgens artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4, aanhef en onder 9 en onder 11 kan voor dit plan met een reguliere procedure een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden verleend.</p> <p>Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden.</p> <p>Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 is volgens het overgangsrecht op de afhandeling van de aanvraag het ouder recht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.</p>
3	<p>De gemeente verhuurt het pand aan het COA. Hiermee gaat de gemeente een huurverhouding aan met een publiekrechtelijk zelfstandig bestuursorgaan. Partijen zijn overeengekomen dat de kosten voor verduurzaming voor rekening van de</p>	<p>Eventuele kostenverrekeningen met het COA vinden plaats op basis van gedetailleerde kostenspecificaties, waarmee een zuivere kostenverdeling wel degelijk mogelijk is. Er is inderdaad geen sprake van een publiekrechtelijke samenwerking tussen partijen in de zin van de Wgr. Dat is ook niet</p>

	<p>gemeente komen en de kosten voor de bouwkundige aanpassingen voor rekening van het COA. Hierbij lijkt de gemeente voorbij te gaan aan het feit dat het onmogelijk is achteraf tot een zuivere kostenverdeling te komen.</p> <p>Er is geen sprake van publiekrechtelijke samenwerking tussen de partijen in de zijn van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). Immers geen van de in deze wet genoemde vormen van mogelijke publiekrechtelijke samenwerking is hier van toepassing.</p>	<p>nodig. Zelfstandige bestuursorganen kunnen ook buiten de Wgr om afspraken maken.</p>
	<p>Op 17 januari 2024 hebben wij een schriftelijke zienwijze ontvangen namens meerdere omwonenden (omwonende 3).</p>	
<p>1</p>	<p>Het is onduidelijk welke voorbereidingsprocedure is gevolgd. De publicatie en het ontwerpbesluit zorgen voor verwarring. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesteld dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan "Woonwijken noordoost" en in overeenstemming met het bestemmingsplan "aanvullende voorschriften parkeren".</p> <p>Het is volgens de indieners onduidelijk welke voorbereidingsprocedure is gevolgd. En welke activiteiten worden vergund. Verder is niet toegelicht waarom een termijn van 4 weken is gegeven voor het indienen van een zienwijze, terwijl de termijn bij toepassing van de oude procedure 6 weken zou zijn.</p>	<p>Gezien de bijlage die de indieners bij de zienwijze hebben gevoegd moeten wij constateren dat wij een oude versie van de ontwerp omgevingsvergunning hebben verstuurd. In deze versie werd uitgegaan van een oplossing die voldoet aan het bestemmingsplan "Aanvullende voorschriften parkeren". Dit is in de latere versie aangepast. De omschrijving in de begeleidende brief en de bij de ontwerpvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing is juist. Het college betreurt het dat verwarring is ontstaan.</p> <p>Wij verwijzen naar de (definitieve) omgevingsvergunning voor de juiste weergave. Omdat de netto parkeerbehoefte niet wordt opgelost op eigen terrein, terwijl dit redelijkerwijs wel mogelijk is, is het plan in strijd met de "Nota parkeernormen Heemstede" en daarmee met het bestemmingsplan aanvullende voorschriften parkeren.</p> <p>In de ruimtelijke onderbouwing wordt uiteengezet waarom hiervoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>In de ontwerp omgevingsvergunning waar de indieners naar verwijzen is onder het kopje 'procedure' aangegeven dat de reguliere voorbereidingsprocedure van afdeling 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is gevolgd. Dit wordt nader uitgewerkt onder het kopje 'juridische grondslag'.</p> <p>Om welke activiteit het gaat is ook aangegeven in de ontwerp omgevingsvergunning. Dit staat</p>

INGEKOMEN PUBLIEKSBALIE

25 MAART 2024

144

BEZWAARSCHRIFT

Aan:

- College B&W Gemeente Heemtede
- griffier gemeenteraad



MIX

Envelope from
responsible sources

FSC® C019249

