



- A. Deze nota is in overleg met de volgende disciplines geconcipieerd: Vergunnen
B. Er is wel overeenstemming

KORTE INHOUD (GELIJKDUIDEND AAN VOORBLAD)

Intrekking vrijstelling en vergunning voor de bouw van een parkeergarage aan de Noormannensingel 45

1. Aanleiding.

Aanleiding voor dit voorstel tot intrekking vormt het gegeven dat aan Maartenspoort in 2008 vrijstelling en vergunning voor een bouwplan, resp. parkeergarage is verleend en sindsdien - behoudens het storten van een klein gedeelte van de keldervloer in 2010 - geen enkele bouwactiviteit meer is verricht. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft uw college in dat geval de bevoegdheid om de verleende vrijstellingsbeschikking en vergunning in te trekken.

Intrekking is vooraf bij wijze van voornemen aan de vergunninghouder kenbaar gemaakt. Maartenspoort heeft - zij het buiten de termijn - weliswaar zienswijzen tegen het voornemen ingediend, maar deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot een wijziging van ons standpunt. In deze nota wordt voorgesteld om de zienswijze buiten behandeling te laten en definitief tot intrekking van de vrijstelling en bouwvergunning over te gaan.

Zowel in het voortraject als bij de voorbereiding van deze nota is extern juridisch advies ingewonnen bij de raadsman, die in deze kwestie ook bij het contractuele spoor betrokken is geweest.

2. Relatie met bestaand beleid.

Het bouwplan, waarvoor vrijstelling is verleend, gaat hoogstwaarschijnlijk geen vervolg krijgen. Er is in 2010 wel gestart met de werkzaamheden (storten van een klein gedeelte van het vloeroppervlak), maar sindsdien is er geen vervolg meer aan de uitvoering van het bouwplan gegeven.

Het college is op grond van de Wet bevoegd een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in te trekken wanneer er gedurende 26 weken aaneengesloten geen bouwactiviteiten hebben plaats gevonden. Intrekking van een door het college verleende vrijstelling kan wettelijk na een termijn van 3 jaar. Ook deze termijn is verstreken sinds de laatste bouwactiviteit.

Mede omdat Maartenspoort te kennen heeft gegeven het niet eens te zijn met de beëindiging van het met de gemeente gesloten contract, is vergunninghouder vooraf in kennis gesteld van het voornemen om over te gaan tot intrekking van de vrijstelling en de bouwvergunning.

Maartenspoort heeft - zij het buiten de door ons gestelde termijn - zienswijzen ingediend.

De zienswijzen worden vanwege de termijnoverschrijding buiten behandeling gelaten.

Wel is als reactie op de zienswijzen een overweging ten overvloede in de beschikking opgenomen.

De zienswijzen leiden niet tot andere inzichten en voorgesteld wordt de vrijstelling en bouwvergunning definitief in te trekken.

Omwonenden storen zich al geruime tijd aan het aanzicht van de betreffende locatie. De situatie ter plaatse is met het oog op de omgeving zondermeer voor verbetering vatbaar.



Gelet op het feit dat Maartenspoort aangekondigd heeft het niet eens te zijn met de intrekking van de vrijstelling en de bouwvergunning, zullen stappen om te komen tot verbetering van de situatie ter plaatse eerst dan gezet worden wanneer de intrekkingprocedure zal zijn afgerond.

3. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Zie hiervoor onder 2.

4. Duurzaamheid en gezondheid.

N.v.t.

5. Personeel & Organisatie.

N.v.t.

6. Informatie en automatisering.

N.v.t.

7. (Duurzame) aanbestedingen.

N.v.t.

8. Beheersparagraaf IBOR.

N.v.t.

9. Financiën

Er zijn door vergunninghouder legeskosten betaald.

Sinds 2012 geldt op grond van de Legesverordening een termijn van twee jaar, waarna terugvordering van legeskosten wordt uitgesloten. Voordien werd in de Legesverordening geen termijn gesteld voor terugvordering van leges (50 %) bij intrekking van de vergunning.

Aangezien er volgens de Legesverordening geen overgangsrecht geldt voor vergunningen, die vóór 2012 zijn verleend, is ook op de aan ontwikkelmaatschappij Maartenspoort d.d. 19-06-2008 verleende vergunning een termijn van 2 jaren voor legesterugvordering van toepassing.

Dit betekent dat in het onderhavige geval geen legeskosten teruggevorderd kunnen worden.

Uiteraard kan de vergunninghouder hierover juridisch de strijd met de gemeente aangaan. Er zijn door de rechter ter zake nog geen uitspraken gedaan. We achten voldoende argumenten aanwezig om het ontbreken van overgangsrecht voor oudere vergunningen ten overstaan van de rechter overeind te houden.

Maartenspoort heeft in de zienswijzen te kennen gegeven in financiële zin te worden benadeeld wanneer tot intrekking van vrijstelling en bouwvergunning wordt overgegaan.

In feite kondigt Maartenspoort aan de gemeente ter zake aansprakelijk te zullen stellen.

Maartenspoort spreekt zich niet uit over de vraag of hiertoe een civielrechtelijke procedure gevolgd gaat worden, dan wel om een zuiver schadebesluit verzocht zal worden.

Vooralsnog houden we vast aan de stelling dat Maartenspoort voor de beweerde schade het civielrechtelijke spoor dient te belopen. Met andere woorden dient ontwikkelmaatschappij

Maartenspoort de beëindiging van de overeenkomst bij de civiele rechter aanhangig te maken en beperken wij de intrekking van de vrijstelling en vergunning tot het argument van de overschrijding van de termijn van 3 jaar, resp. 26 weken voor het voortzetten van de bouwactiviteiten.

10. Voorstel.



Voorgesteld wordt de zienswijze buiten behandeling te laten en in te stemmen met de intrekking van de op 19-06-2008 aan Ontwikkelmaatschappij Maartenspoort verleende vrijstelling van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een bouwplan en de vergunning voor de bouw van een parkeergarage aan de Noormannensingel 45 te Maastricht conform het bijgevoegde besluit.

11. Vervolg / Planning.

Nadat uw college heeft besloten tot intrekking, volgt de bekendmaking ervan. Binnen de termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Daarna volgt de beslissing op bezwaar, welke gedurende 6 weken na bekendmaking vatbaar is voor beroep bij de Rechtbank Limburg.

Uiteindelijk is tegen de rechterlijke beslissing nog gedurende 6 weken hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stappen om te komen tot opschoning en evt. afwerking van het betreffende terrein worden in afwachting van de uitkomst van deze intrekkingprocedure vooralsnog niet genomen.

Het blijft afwachten of Maartenspoort naar aanleiding van het intrekkingbesluit een schadeclaim bij de gemeente zal indienen en welke gerechtelijke stappen – civiel- of publiekrechtelijk – hierop van de zijde van Maartenspoort zullen volgen.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES POSTBUS 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

AANTEKENEN
Ontwikkelingsmaatschappij
Maartenspoort VOF
t.a.v. de heer E.L.C. van der Looy
Postbus 2
6000 AA WEERT

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Intrekken vergunning
Noormannensingel 45

DATUM
28 april 2014

BIJLAGEN
-

VERZONDEN 29 APR. 2014

BEHANDELD DOOR
M. Carta

DOORKIESNUMMER
043 350 4623

ONZE REFERENTIE
07-04131/08-0090B

2014.09515

E-MAILADRES
Monique.cart@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 350 4448

UW REFERENTIE
-

Geachte heer Van der Looy,

In onze brief van 27 januari 2014, verzonden op 28 januari 2014, hebben wij u kenbaar gemaakt voornemens te zijn de navolgende besluiten in te trekken:

- de vrijstelling zoals verleend bij besluit van 19 juni 2008 (met het kenmerk 07-04131) van het vigerende bestemmingsplan voor de realisatie van een bouwplan op het perceel Noormannensingel 45 te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummer 5311.
- de bouwvergunning zoals verleend bij besluit van 19 juni 2008 (met het kenmerk 08-0090B) voor de bouw van een parkeergarage op genoemde locatie.

Wij hebben u bij voornoemde brief in de gelegenheid gesteld uw zienswijze ten aanzien van ons voornemen tot intrekking van de bouwvergunning en de vrijstelling binnen 4 weken na dagtekening aan ons kenbaar te maken.

Bij brief van 27 februari 2014, dezerzijds ontvangen 28 februari 2014, heeft u van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gebruik gemaakt.

Besluit

De door u ingediende zienswijzen zijn buiten de daartoe gestelde termijn ingediend en ontvangen en laten wij om die reden buiten behandeling.

Op grond van het bepaalde in artikel 2.33 lid 2 sub a van de WABO en artikel 1.2, lid 1 onder g, van de Invoeringswet algemene bepalingen, trekken wij de hiervoor vermelde bouwvergunning en vrijstelling in.



DATUM
28 april 2014

ONZE REFERENTIE
SEB 07-04131/08-0090B

Motivering

Ten aanzien van de zienswijzen

Op grond van het bepaalde in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht hebben wij u in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen.

De termijn tot het indienen van zienswijzen bedraagt 4 weken. Die termijn vangt aan met ingang van de dag na verzending van de brief waarin wij ons voornemen tot intrekking kenbaar hebben gemaakt.

In dit geval loopt de termijn tot het indienen van zienswijzen van 29 januari 2014 tot en met 25 februari 2014.

Bij aangetekende brief van d.d. 27 februari 2014, dezerzijds ontvangen op 28 februari 2014, hebben wij uw zienswijze ontvangen. Uw zienswijze is derhalve buiten de door ons gestelde termijn ingediend. Reden om uw zienswijze niet in behandeling te nemen c.q. niet-ontvankelijk te verklaren.

Op basis hiervan kunnen de door u ingediende zienswijzen aldus niet leiden tot wijziging van het eerder door ons verwoorde voornemen en wordt tot intrekking van de bouwvergunning en vrijstelling overgegaan.

Ten overvloed merken wij het volgende op ter zake de door u ingediende zienswijze.

U geeft aan dat de gemeente Maastricht ondanks meerdere verzoeken geen prioriteit heeft gegeven aan de ambtelijke inzet om tijdig tot aanvullende vergunningen te komen om een integrale realisatie mogelijk te maken. Daaraan voegt u toe dat er aanzienlijke kosten zijn gemaakt.

De door u ingediende zienswijzen zien aldus op privaatrechtelijke aspecten en staan los van de publiekrechtelijke bevoegdheid om een bouwvergunning en vrijstelling in te trekken.

Daarbij merken wij volledigheidshalve op dat het te allen tijden de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer c.q. aanvrager is om de vereiste vergunningen aan te vragen.

U stelt verder dat indien zonder overleg wordt vastgehouden aan het voornemen om tot intrekking van de beschikking over te gaan, u zich genoodzaakt ziet de gemeente aansprakelijk te stellen voor ontstane schade. Een eventuele aansprakelijkstelling, op de wijze zoals door u in uw zienswijze aangekondigd, vormt voor ons op grond van de voorgaande en de hierna volgende overwegingen geen aanleiding om de verleende vergunning en vrijstelling niet in te trekken.



DATUM
28 april 2014

ONZE REFERENTIE
SEB 07-04131/08-0090B

Ten aanzien van de (grondslag voor) intrekking van vrijstelling en vergunning

Vaststaat dat de werkzaamheden langer dan de in artikel 2.33 lid 2 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde termijn van 3 jaar, respectievelijk 26 weken aaneengesloten hebben stilgelegen, hetgeen voldoende grondslag vormt voor het thans aan de orde zijnde besluit.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 6:7 juncto 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken ingaande op de dag na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt c.q. is verzonden of uitgereikt, schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is;
- de gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift dient gericht te worden aan het college van Burgemeester en wethouders van Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

Het indienen van bezwaar heeft geen schorsende werking. Om de inwerkingtreding van het besluit en de gevolgen daarvan op te schorten kan om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Het verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Op grond van artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is de verzoeker van de voorlopige voorziening een griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ MAARTENSPORTVOF

Wilhelminasingel 41
6001 GP Weert
Telefoon: 0495-531555
Telefax: 0495-540708
info@lpm.nl
www.lpm.nl

Gemeente Maastricht

Ingek. 28 FEB 2014

Reg. nr. 2014.09515

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Wethouders van
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Postadres:
Postbus 2
6000 AA Weert

Uw ref.: 0981/08/GemM33/EL/ML Weert, 27.02.2014
Onderwerp: "Poort van Wyck" te Maastricht
Uw referentie 07-04131/08-0090B -2014-02733

Geacht college,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen uw voornemen tot intrekking van de verstrekte bouwvergunning zoals door u kenbaar gemaakt per ontvangen schrijven d.d. 28.01.2014.

De reden van ons bezwaar is gelegen in het feit dat de Gemeente Maastricht ondanks onze meerdere schriftelijke verzoeken geen prioriteit heeft gegeven aan de ambtelijke inzet om tijdig te komen tot aanvullende vergunningen om een integrale realisatie, waarvan de economische haalbaarheid onomstotelijk was vastgesteld, mogelijk te maken, temeer u op de hoogte was van de fatale datum in de koopovereenkomst met Woonzorg Nederland.

Het is u bekend dat er aanzienlijke kosten zijn gemaakt (o.a. betaling voor ambtelijke inzet) om alle benodigde vergunningen tijdig te verkrijgen waardoor de integrale realisatie mogelijk zou zijn.

Ook u als College bent gehouden om schadebeperkend te handelen. Indien zonder overleg met ons toch wordt vastgehouden aan het voornemen om tot intrekking van de beschikking over te gaan, zien wij ons genoodzaakt u aansprakelijk te stellen voor de ontstane schade. Wij verzoeken u derhalve met klem de beschikking niet in te trekken.

Uiteraard zijn wij gaarne bereid een en ander toe te lichten in een mondeling gesprek. Wij vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en verblijven, onder voorbehoud van onze rechten en weren,

met vriendelijke groeten,
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ MAARTENSPORTVOF


E.L.C. van der Looy MRE,
algemeen directeur