

B&W voorstel

Onderwerp Strategie woningbouwplannen De Sniep

Zaakid 0637709001

Versie

Auteur [REDACTED]

Gemeentesecretaris [REDACTED]

Directeur [REDACTED]

Portefeuillehouder Wethouder Paalvast

Medeverantwoordelijke(n) Wethouder Rosier

Behandelschema		B&W vergadering: 8 juni 2021					
Uiterste behandeldatum (+ reden)							
Programma(s)		Programma 7 Inrichting van de stad					
Financieel	Personeel	Juridisch	Communicatie	OR	I&A	Elektronische bekendmaking	Hamerstuk
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eerdere besluitvorming							
Samenvatting		<p>Chronos heeft op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwplan op het perceel van restaurant-hotel de Sniep, bestaande uit 132 appartementen in twee woongebouwen van respectievelijk 45 en 25 meter hoog. Vanaf medio maart 2021 wordt zowel bestuurlijk als ambtelijk getracht met Chronos te komen tot een voorstel over een aangepast plan, aangezien het huidige plan niet vergunbaar is. Besproken is dat de gemeente randvoorwaarden wil meegeven voor een nieuw plan, bijvoorbeeld door in participatie met de buurt te komen tot een gebiedsvisie. Op 31 mei is overeenstemming bereikt met Chronos waardoor gestart kan worden met het voorbereiden van de participatie. De gemeenteraad en de omwonenden moeten geïnformeerd worden over de stand van zaken en Chronos moet een schriftelijke reactie krijgen op een aantal brieven.</p>					
Bijlagen		<ol style="list-style-type: none"> 1. Brief Chronos d.d. 5 maart 2021 met verzoek om participatie te starten 2. Brief Chronos d.d. 29 maart met reactie op gesteld ultimatum om in te stemmen met buiten behandeling stellen van de omgevingsvergunning 3. Brief Chronos d.d. 18 mei 2021 met reactie op gestelde voorwaarden voor opschorting aanvraag omgevingsvergunning 4. Conceptbrief met reactie aan Chronos 5. Raadsmemo stand van zaken De Sniep 6. Bewonersbrief stand van zaken De Sniep 					



Te nemen besluit

1. De behandeling van de vergunningaanvraag en de beslistermijn aan te houden onder de voorwaarden als verwoord in bijgevoegde brief (bijlage 4);
Deze voorwaarden houden onder meer in:
 - a. dat het plan moet worden aangepast op basis van de uitkomsten van de participatie;
 - b. dat de gemeente de regie neemt op de participatie en wie eraan deelnemen;
 - c. dat Chronos afstemt met de eigenaar van De Sniep;
 - d. dat er gezamenlijk wordt opgetrokken bij verzoeken van de media om informatie en
 - e. dat de eventuele kosten voor de planaanpassing en de eventuele consequenties daarvan op de financiële haalbaarheid voor rekening van Chronos zijn;
2. Een participatietraject op te starten om tot randvoorwaarden te komen voor woningbouwontwikkeling op locatie de Sniep;
3. Chronos te informeren met bijgevoegde brief (bijlage 4);
4. Het raadsmemo Stand van zaken De Sniep vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen (bijlage 5)
5. De omgeving te informeren middels bijgevoegde bewonersbrief (bijlage 6).

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Chronos heeft op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor een woningbouwplan, bestaande uit 132 appartementen in twee woongebouwen van respectievelijk 45 en 25 meter hoog. Vanaf medio maart 2021 wordt zowel bestuurlijk als ambtelijk getracht met Chronos te komen tot een voorstel over een aangepast plan, aangezien het huidige plan niet vergunbaar is. Besproken is dat de gemeente randvoorwaarden wil meegeven voor een nieuw plan, bijvoorbeeld door in participatie met de buurt te komen tot een gebiedsvisie.

Met Chronos is, onder voorbehoud van instemming door het college, overeenstemming bereikt over de aanhouding van de behandeling van de vergunningaanvraag en de beslistermijn, alsmede de bijbehorende voorwaarden.

Beoogd effect

In participatie met de omgeving kaders vast te stellen voor woningbouw op locatie De Sniep, teneinde te komen tot een aangepast bouwplan dat vergund kan worden. Daarnaast het informeren van de gemeenteraad en de omgeving.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De behandeling van de vergunningaanvraag en de beslistermijn aan te houden onder de voorwaarden als verwoord in bijgevoegde brief (bijlage 4);
Deze voorwaarden houden onder meer in:
 - a. dat het plan moet worden aangepast op basis van de uitkomsten van de participatie;
 - b. dat de gemeente de regie neemt op de participatie en wie eraan deelnemen;
 - c. dat Chronos afstemt met de eigenaar van De Sniep;
 - d. dat er gezamenlijk wordt opgetrokken bij verzoeken van de media om informatie en
 - e. dat de eventuele kosten voor de plaanpassing en de eventuele consequenties daarvan op de financiële haalbaarheid voor rekening van Chronos zijn;
2. Een participatietraject op te starten om tot randvoorwaarden te komen voor woningbouwontwikkeling op locatie de Sniep;
3. Chronos te informeren met bijgevoegde brief (bijlage 4);
4. Het raadmemo Stand van zaken De Sniep vast te stellen en ter kennisname naar de raad te sturen (bijlage 5)
5. De omgeving te informeren middels bijgevoegde bewonersbrief (bijlage 6).

Argumenten

1.1 Aanhouding van de behandeling van de vergunningaanvraag en de beslistermijn voorkomt dat tijd en moeite gestoken wordt in de afhandeling van een aanvraag terwijl dat mogelijk later niet nodig blijkt.

1.2 Daarnaast voorkomt dit dat parallel aan het participatietraject een juridische procedure tussen Chronos en de gemeente ontstaat.

2.1 Participatie is nodig om op te halen wat de omgeving van woningbouw op locatie De Sniep vindt en om randvoorwaarden op te stellen.

In het kader van de procedure naar aanleiding van een omgevingsvergunning is participatie verplicht, maar ook los daarvan, met het oog op eventuele toekomstige aanvragen, is het wenselijk een participatietraject te doorlopen.

3.1 Chronos moet een reactie krijgen op zijn brieven.

Na de brief van 5 maart 2021 heeft er bestuurlijk overleg met Chronos plaatsgevonden. Na de brief van 29 maart 2021 is eerst juridisch onderzoek uitgevoerd en is vervolgens op 29 april 2021 een ambtelijk overleg met Chronos gevoerd over het onder voorwaarden opschorten van de omgevingsvergunning. Tot nu toe zijn de brieven onbeantwoord gebleven, omdat niet duidelijk was of en wanneer overeenstemming met Chronos over het vervolg kon worden bereikt.

4.1 Het is belangrijk dat de raad goed op de hoogte is van de huidige stand van zaken.

De raad is over de stand van zaken voor de laatste keer op 11 maart 2021 geïnformeerd.

5.1 Het is belangrijk om de omgeving goed te informeren

Inmiddels hebben omwonenden zich verenigd in een actiegroep. Bovendien zijn er vier Wob-verzoeken gedaan. Duidelijk is dat de omgeving zeer betrokken is en meer informatie over de stand van zaken wenst.

Kanttekeningen

1.1 Het risico op een juridische procedure blijft

Hoewel met Chronos overeenstemming is bereikt over aanhouding van de procedure ten aanzien van de vergunningaanvraag is het vervolg mede afhankelijk van de vraag of een haalbaar plan voor alle partijen (Chronos, hun investeerders en de gemeente) tot stand kan komen. Is dit niet het geval dan zal de gemeente alsnog over moeten gaan op het weigeren van de omgevingsvergunning. Dan bestaat de kans dat Chronos bij de rechtbank in beroep gaat tegen het weigeringsbesluit. Dit is een tijdrovende procedure met een onzekere uitkomst, die tijd en geld kost.

Financiën

De ambtelijke kosten worden zoveel mogelijk uit de reguliere budgetten gedekt. De kosten voor projectmanagement worden uit het budget voor Nieuwe initiatieven gedekt, zolang er nog geen afspraken zijn gemaakt met Chronos over kostenverhaal. Te zijner tijd zullen de leges bij verlening, dan wel weigering van de omgevingsvergunning voldoende zijn om de ambtelijke kosten te dekken van de vergunningverleners en de plantoetsers.

Nu er overeenstemming is bereikt met Chronos over het vervolg, zal het initiatief projectmatig worden opgepakt en een intentieovereenkomst met onder andere afspraken over kostenverhaal voor de haalbaarheidsfase moeten worden gesloten. Het is niet zeker of de gemaakte en de te maken ambtelijke kosten volledig gedekt kunnen worden uit de vergoeding van de ontwikkelaar.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Bijgevoegde bewonersbrief zal na vaststelling net als de vorige brieven breed verspreid worden. Tevens zal de informatie op de website geactualiseerd worden. Een participatievoorstel wordt voorbereid om te komen tot randvoorwaarden van een woningbouwontwikkeling voor locatie De Sniep.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

De gemeenteraad zal over de stand van zaken via raadsmemo's worden geïnformeerd. Wanneer de projectopdracht is vastgesteld, zal ook gerapporteerd worden in de Rapportage Ruimteijk Fysiek.

Planning

Eind juni 2021	Besluit over participatievoorstel door college
September 2021	Start participatie over randvoorwaarden woningbouwontwikkeling
Maart 2022	Besluit over randvoorwaarden woningbouwontwikkeling door gemeenteraad
2 ^e Kwartaal 2022	<ul style="list-style-type: none">- Conclusie haalbaarheidsonderzoek woningbouwontwikkeling- Afhandeling huidige aanvraag omgevingsvergunning- Eventueel participatie over uitgewerkt woningbouwplan en afsluiten anterieure overeenkomst (bij positieve conclusie Chronos over de haalbaarheid van hun plan)

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.

